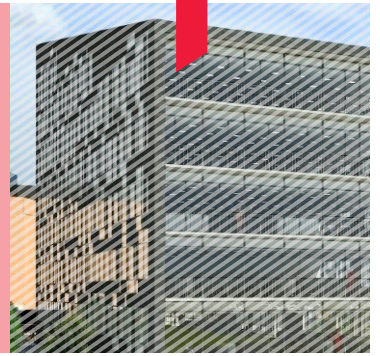


VÆRD AT VIDE OM

Forældrelejligheder



Hvert år omkring studiestart er der mangel på boliger til unge studerende.

Mange forældre løser dette problem ved at købe en ejerlejlighed og derefter udleje denne til deres studerende søn eller datter. Sådanne lejligheder omtales ofte som "forældrelejligheder".

Andre forældre giver deres barn en økonomisk håndsrækning, så den unge selv kan købe en lejlighed.

Nedenfor beskriver vi først de skattemæssige regler, der gælder, når forældre køber en lejlighed. Dernæst de tilfælde, hvor barnet selv køber. Vi beskriver også kort reglerne for værelsesudlejning, da det kan være attraktivt for den unge at udleje et værelse f.eks. til en medstuderende.

Forældrene køber

Når forældrene køber lejligheden og udlejer den til søn/datter, er især de skattemæssige spørgsmål af interesse, herunder:

1. Hvad skal huslejen fastsættes til?
2. Hvilken skatteberegningsmodel skal anvendes?
3. Hvad med udgifter til istandsættelse af lejligheden?
4. De skattemæssige konsekvenser ved et senere salg?
5. Hvilke skatteregler gælder ved værelsesudlejning?

Lejefastsættelsen

Ved fastsættelsen af den månedlige husleje, vil forældre ofte være tilbøjelige til at tage udgangspunkt i den unges økonomi. Hvad kan den bære?

Skattereglerne er imidlertid indrettet sådan, at forældrene skal betale skat af markedslejen. Det vil sige den leje, som kan opnås, hvis der lejes ud til en fremmed. Dette gælder også, selv om forældrene rent faktisk kræver en mindre leje af den unge.

Hvis den unge søger om boligsikring, skal der udarbejdes en skriftlig lejekontrakt mellem forældrene og den unge.

Skatteberegningsmodel

Hvis forældrene anvender den særlige virksomhedsskatteordning, kan det skattemæssige underskud (incl. renteudgifterne) vedrørende lejligheden fratrækkes i den personlige indkomst. Derved opnås en høj skatteværdi af fradraget.

Brugen af virksomhedsskatteordningen forudsætter, at virksomhedsøkonomien - det vil sige indtægterne og udgifterne ved udlejning af lejligheden - holdes fuldstændig adskilt fra privatøkonomien. I praksis kan dette f.eks. gøres ved at oprette en særskilt konto - evt. en kassekredit, hvorpå huslejen indsættes, og hvorfra alle udgifterne betales.

VÆRD AT VIDE

Januar 2012



Skattereglerne er indrettet sådan, at forældrene skal betale skat af markedslejen.



Denne publikation er skrevet i generelle vendinger og skal alene betragtes som generel vejledning. Publikationen dækker ikke specifikke situationer, og du bør ikke handle - eller undlade at handle - uden at have fået professionel rådgivning. Kontakt venligst BDO for at drøfte de specifikke problemstillinger. BDO, vores partnere og medarbejdere påtager os ikke ansvar for tab foranlediget af en handling, der er taget - eller ikke er taget - på baggrund af oplysningerne i denne publikation.

Alternativt kan forældrene anvende den mere simple kapitalafkastordning. Den kan være en fordel, hvis forældrene helt eller delvist køber lejligheden kontant.

Generelt for begge skatteberegningsmodeller er, at forældrene får skattemæssigt fradrag for ejerforeningsbidrag, ejendomsskatter og vedligeholdelsesudgifter.

Forældrene skal ikke betale ejendomsværdiskat af ejerlejligheden.

Vedligeholdelse

Som nævnt kan udgifter til vedligeholdelse af lejligheden fratrækkes. Tilsvarende gælder ikke for udgifter til forbedring. I visse tilfælde kan det være svært at afgøre, hvorvidt istandsættelse af en lejlighed har karakter af vedligeholdelse eller forbedring. Skattemæssigt skal vurderingen foretages efter forholdene på købstidspunktet. Kun hvis lejligheden sættes i en bedre stand end ved købet, er der tale om forbedring.

I de første 3 år efter købet gælder der en særlig tommelfingerregel. I denne periode kan udgifter til istandsættelse, som ikke overstiger 25% af årslejen excl. varmebidrag, fratrækkes som vedligeholdelse.

Hvis der ikke afholdes udgifter svarende til det maksimale fradrag, kan den uudnyttede del overføres til det efterfølgende år. Hvis de faktiske udgifter overstiger det maksimale fradrag, er det ikke muligt at overføre den overskydende del til et efterfølgende år.

Salg af lejligheden

Da forældrene har købt lejligheden med henblik på udlejning og ikke selv har beboet lejligheden, skal en eventuel fortjeneste ved salg beskattes.

Fortjenesten opgøres som forskellen mellem den kontante salgssum med fradrag af salgsomkostninger og den kontante anskaffelsessum med tillæg af købsomkostninger.

Anskaffelsessummen forhøjes med 10.000 kr. for hvert år, forældrene har ejet lejligheden (dog ikke for salgsåret) samt med evt. forbedringsudgifter udover 10.000 kr. årligt.

Hvis forældrene sælger lejligheden til den unge, skal salget ske til handelsværdien. Skattemyndighederne anerkender normalt en overdragelsespris, som ligger inden for +/- 15% af den seneste kontante ejendomsvurdering.

Barnet køber lejligheden

I stedet for at købe en lejlighed kan forældrene overveje at bidrage økonomisk til, at den unge selv køber en lejlighed. I så fald kan den unge dog ikke få boligsikring.

Forældrenes økonomiske bidrag kan være kontante gaver/arveforsud eller lån til finansiering af købet. Et familielån på anfordringsvilkår må efter gældende praksis gerne være rentefrit.

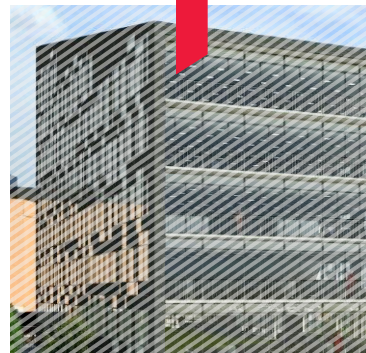
Når den unge senere sælger lejligheden, skal der ikke betales skat af fortjenesten, fordi den unge selv har beboet lejligheden.

Værelsesudlejning

Normalt skal der betales skat af indtægter ved udlejning af værelser, men der gælder dog visse undtagelser.

Lejere, der fremlejer en del af værelserne i egen lejlighed, skal således kun betale skat, hvis fremlejeindtægten overstiger 2/3 af lejerens egen årlige husleje.

Hvis den unge selv har købt lejligheden, er indtægten ved udlejning af et værelse skattefri, hvis bruttoblejendindtægten ikke overstiger 24.000 kr. årligt eller 1,33% af ejendomsværdien. Sidstnævnte har kun betydning, hvis ejendomsvurderingen er over 1,8 mio. kr.



HAR DU SPØRGSMÅL SÅ KONTAKT:



Steen Mørup
Seniorskattekonulent
Tlf. 39 15 53 23
stm@bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab og BDO Kommunernes Revision, Godkendt revisionsaktieselskab, begge danskejede revisions- og rådgivningsvirksomheder, er medlemmer af BDO International Limited - et UK-baseret selskab med begrænset hæftelse - og dele af det internationale BDO netværk bestående af uafhængige medlemsfirmaer. BDO er varemærke for både BDO netværket og for alle BDO medlemsfirmaerne. BDO i Danmark beskæftiger godt 1.000 medarbejdere, mens det verdensomspændende BDO netværk har næsten 48.800 medarbejdere i 135 lande.

WWW.BDO.DK