

Luk pensionshullet med investering i ejendomme

Nye regler for indbetaling til pension kan give et stort skattemæk til folk med høje indtægter. Her er det værd at overveje at investere i ejendomme som supplement til pensionen. Lige nu er renten lav, og der er mange interessante ejendomme på markedet.

Den 1. januar 2010 trådte nye regler i kraft på pensionsområdet, som i praksis vil efterlade mange velhavende danskere med et stort hul i pensionsopsparingen og en langt højere skat. Der er nu indført et årligt loft over indbetalinger til ratepensioner og ophørende livrenter på 100.000 kr.. Loftet gælder også for selvstændigt erhvervsdrivende, men dog først fra og med 2015. Hos revisions- og rådgivningsvirksomheden KPMG har de nye regler givet ekstra arbejde til Tax Partner Ursula Riis og Tax Partner Jacob Alstrup Lie. De rådgiver nu bl.a. de kunder, der skal til at finde nye investeringsmuligheder som alternativ til ratepensionsindbetalingerne. "De nye regler får især konsekvenser for de højtlønnede, som hidtil har været vant til at indskyde 300.000-400.000 kr. og derover på deres ratepension hvert år. Der er p.t. stor usikkerhed på beskatning af pensionsudbetalinger, og derfor søger mange alternative løsninger," forklarer de to skatteeksperter.

Ejendomme godt alternativ

Populært sagt efterlader de nye regler for indskud på pensioner et hul i økonomien hos mange højtlønnede. De står og mangler et pensionsrelateret skattefradrag på 300.000 kr. eller mere, men de sparer sandsynligvis heller ikke tilstrækkeligt op til pensionen, Løsningen kunne være at skruer op for investeringerne i aktier og obligationer. Men her er der også nye regler på bedding. Skatteministeriet fremsatte den 27. januar 2010 et forslag om, at personers gevinster på danske obligationer undergives fuld beskatning, mens maksimumsatsen for beskatning af kapitalindkomst sættes ned fra de nuværende 51,5 % til 42 % over en periode på 5 år. Fortjeneste ved salg af fast ejendom beskattes som udgangspunkt som kapitalindkomst. "Situationen betyder, at mange investorer overvejer at investere i ejendomme i stedet for aktier eller obligationer via frie midler eller via en pensionsordning. Vi har siden foråret 2009 oplevet en markant stigende interesse hos vores kunder for at investere i ejendomme. Mange vil gerne bruge det beløb på over 100.000 kr., som de normalt indskyder på ratepensionen, på at købe ejendomme. Investering i fast ejendom bør ikke udelukkende ske af skattemæssige årsager - det er vigtigt at vurdere afkast af den enkelte ejendom," forklarer Ursula Riis.

Gode købsmuligheder

Ifølge erhvervsdirektør Jørgen Jørgensen fra EDC Erhverv Poul Erik Bech er det et godt tidspunkt at købe ejendomme som et supplement til den øvrige opsparing.

"Renten er jo historisk lav, og der er masser af interessante ejendomme på markedet til priser, der er på et meget mere fornuftigt niveau end under højkonjunktoren. Man kan i dag finde såvel udlejningsejendomme som deciderede investeringsejendomme til meget fornuftige afkast," siger Jørgen Jørgensen.

De nye pensionsregler medfører som omtalt ovenfor, at man maksimalt må indskyde kr. 100.000 på sin ratepension. Man kan så overveje at investere den skattemæssige værdi af det manglende fradrag i fast ejendom.

"Vil man investere alene, kan man f.eks. købe en ejerlejlighed, og hvis man går sammen med en række bekendte, som er i samme situation, er mulighederne naturligvis større. Så kan man købe en hel ejendom, hvor valget så kan stå mellem en afskrivningsberettiget eller en ikke-

afskrivningsberettiget ejendom. En afskrivningsberettiget ejendom kan afskrives over 25 år med 4 % af bygningens værdi hvert år. Fradraget betyder i praksis, at man udskyder skatten til den dag, man sælger ejendommen.”

Søg råd hos revisoren

Hos KPMG er man eksperter i at rådgive kunderne om investering i ejendomme. Her understreger man, at det altid vil bero på en individuel rådgivning, hvilken løsning man skal vælge.

”Hvis man køber en ejendom, skal man fra starten huske at oprette en særskilt bankkonto til alle udgifter og indtægter. Et kontoudtog accepteres i praksis som bogholderi af myndighederne hvis man kun ejer én eller to ejendomme, så det er vigtigt, at man allerede fra dag ét bruger en særskilt bankkonto til ejendommen. Så er det nemmere at udskyde beslutningen om, hvordan man vil lave selvangivelsen,” siger Tax Partner Ursula Riis.

I praksis foregår beskatningen af selve ejendomsinvesteringen altid via enten virksomhedsordningen eller kapitalafkastordningen. Igen beror valget på individuel rådgivning fra en revisor.

Hvis man vælger at gå sammen med andre investorer om at købe en ejendom, opretter man i praksis en samarbejdsaftale – en såkaldt ”interessentskabsaftale” - i samråd med en advokat. Derefter er vejen banet, så man kan supplere sin langsigtede opsparing i aktier, obligationer og pensioner med en investering i fast ejendom. Det er desuden godt for risikospredningen, hvor ejendomme traditionelt er det aktiv, der er garanti for stabile afkast og mindre prisudsving, såfremt der er tale om en længere tidshorisont for investeringen.