

Forældre køb – fakta SKAT

Forældre køb betyder i korte træk, at forældrene køber en bolig (lejlighed), som de herefter udlejer til deres datter eller søn, f.eks. i forbindelse med start på længerevarende uddannelse, jobstart hvor lønnen er lav osv. Ofte foretages forældre købet væk fra hjembyen, da det erfaringsmæssigt er meget vanskeligt for unge at få egnet bolig/kollegieværelse.

Der er mange overvejelser ved et forældre køb - også skattemæssigt, hvilket vi her kort vil redegøre for:

BARNETS (lejers) SKAT

Hvis lejeaftalen er indgået på markedsvilkår, er der ingen skattemæssige forhold for barnet, da lejebetalingen jo ikke indgår i lejers skatteforhold. Boligsikring er skattefri.

FORÆLDRENES (udlejers) SKATTEFORHOLD

Lejeindtægten er personlig indkomst for forældrene. Derimod kan forældrene foretage fradrag heri for driftsudgifterne (fællesudgifter, ejendomsskatter, vedligeholdelsesudgifter m.v.). Endvidere skal man bemærke, at der **ikke betales ejendomsværdiskat**, da ejendommen er udlejet. De skattemæssige forhold omkring renteudgifter er nævnt nedenfor.

Hvis forældre køb sker gennem selskab, skal man være opmærksom på evt. beskatning efter LL § 16, stk. 9.

FINANSIERING - renteudgifter

Oftest erlægger forældrene (køber) en større kontant sum, mens resten finansieres hos realkredit eller andre finansieringsinstitutter. Der er fuld fradrag på renter i kapitalindkomsten, men skatteværdien af disse kan forøges ved forældre køb (fradrag i den personlige indkomst), såfremt man anvender virksomhedsskatteordningen eller kapitalafkastordningen for **udlejningsvirksomheden**. Der bør søges rådgivning herom, da valg af disse ordninger oftest betyder revisorhøjdepunkt til udarbejdelse af regnskab m.v.

PENSION

Som følge af de nye begrænsninger (100.000 kr.'s grænsen) på pensionsopsparinger (ratepension), kan et forældre køb være en alternativ pensionsopsparing også med skattefradrag som omtalt her. Evt. værdistigninger på lejligheden og låneafvikling kan således udgøre gode supplement til traditionel pensionsopsparing.

AVANCEBESKATNING VED SALG

Da forældrene ikke har beboet lejligheden i ejertiden, vil en avance ved salg skulle beskattes efter ejendomsavancebeskatningsloven. Avancen minus 10.000 kr. pr. ejerår (bortset fra afståelsesåret) beskattes som kapitalindkomst.

Forældresalg. Efter gældende regler kan forældrene som alternativ til salg af lejligheden til 3. mand, sælge lejligheden særdeles fordelagtig til barnet for seneste offentlig vurdering minus 15 %. Her undgås (eller begrænses) avancen for forældrene og barnet får en god begyndelse i livet med en ”billig” lejlighed, som barnet senere vil kunne sælge skattefrit (altså uden beskatning af den avance, som forældrene måske ville være blevet beskattet af). Og der er ingen skatte- eller afgiftsmæssige konsekvenser af et sådant forældresalg udover en evt. mindre avancebeskatning af en evt. avance for forældrene ud fra den lave salgssum til barnet.

Juni 2010 / JURA / PKN