

Milde vinde for børne-boliger

Forældres køb af en bolig til studerende børn kan ofte være fordelagtig, og en landsretsdøm fra september varsler mildere vinde for forældrenes skattemæssige forhold.

ERHVERVSJURA



Af TOMMY V. CHRISTIANSEN
Advokat

Med en faldende rente og et ustabil aktiemarked vil køb af en bolig til studerende børn kunne være en attraktiv investering. En ny dom fra 25. september i år varsler milde vinde for forældre-køb.

I massive reklamekampagner har ejendomsmæglere i de seneste år opfordret forældre til at købe ejerlejligheder til studerende børn, der ikke selv har kunnet finde en egnet bolig. Nogle mæglere har sat kød og blod på reklamen med guidede ture i universitetsbyer for familier, der ikke er stedkendte i området. Et af salgsargumenterne har været de skattemæssige fordele ved et sådant køb.

Omvendt har kritiske røster påpeget, at familien i visse tilfælde er bedre stillet ved, at børnene selv køber lejligheden - eventuelt således, at forældrene bidrager til købet med en kontant gave eller et arveforskud. Bl.a. er henvist til, at en fortjeneste ved videresalg af lejligheden vil være skattepligtig for forældrene, men ikke for børnene. Og at forældrene risikerer en ekstraregning fra skattevæsenet, hvis den aftalte leje, som børnene skal betale, er lavere end markedslejen.

Det seneste indlæg i debatten er et forslag fra SF om at afskaffe de skattemæssige fordele for forældrene ved køb af en ejerlejlighed med henblik på udlejning til et barn. Merprovet, som skatteministeriet skønner er i størrelsesordenen 200 mio. kr., foreslås i stedet

strator. Herudover kan det altid anbefales at spørge skattevæsenet, om de er enige i den påtænkte lejeafsættelse.

Da huslejen i sagens natur vedrører en flerårig periode, kan man ikke regne med, at en oprindeligt godkendt husleje også alle de følgende år vil blive accepteret af skattevæsenet.

Udgifter i forbindelse med udlejningsvirksomheden er som udgangspunkt fradragsberettigede, herunder renter af indestående prioriteter, løbende bidrag til reservefunds og administration til realkreditinstitutioner, ejendomsskatter, vedligeholdelsesudgifter o.lign.

Udlejning af en lejlighed ansees skattemæssigt som en erhvervs-mæssig virksomhed, og forældrene kan derfor anvende virksomhedsskatteordningen ved opgørelsen af indkomsten fra lejligheden.

Virksomhedsskatteordningen indebærer, at udgifter - herunder renteudgifter, kan modregnes i lejeindtægterne, hvorved der reelt opnås fuld fradragsret for disse renteudgifter.

Driver forældrene tillige anden selvstændig virksomhed, vil et underskud i forbindelse med udlejningen af ejendommen til børnene kunne modregnes i øvrig virksomhedsindkomst, såfremt skattemyndighederne iøvrigt accepterer lejens størrelse.

§

Virksomhedsskatteordningen kan medføre andre fordele. Blandt andet synes skattemyndighederne at acceptere, at forældrenes private bil under visse forudsætninger kan overføres til virksomhedsskatteordningen med deraf følgende skattemæssige fordele.

Salg af lejligheden. I løbet af de seneste år er især ejerlejligheder i universitetsbyerne steget i pris. En fortjeneste ved salg er skattepligtig for forældrene, men mindre forældrene ligefrem har boet i lejligheden i en periode.

Er der realiteter i denne indflytning, vil en fortjeneste være skattefri. I modsat fald skal fortjenesten beskattes.

Muligheden for at få en skattefri gevinst har tilsyneladende ofte motiveret forældre til at

200 mio. kr., foreslås i stedet anvendt til at etablere flere ungdomsboliger.

§

Der er ingen tvivl om, at de økonomiske fordele ved et forældrekøb bør regnes igennem inden købet. Men der er næppe heller tvivl om, at forældrekøb fortsat vil kunne være fordelagtigt i en række tilfælde. En landsretsdom fra september i år har således varslet mere milde vinde for forældrenes skattemæssige forhold.

Så længe barnet bor til leje, skal barnet - skattemæssigt - betale leje til forældrene. Lejen, der er skattepligtig for forældrene, skal som udgangspunkt svare til markedslejen for lejligheder af den pågældende type og størrelse. Reglerne gælder også, hvor forældrene og barnet begge ejer lejligheden. Her skal barnet kun betale en forholdsmæssig andel af lejen.

Selv om barnet kun betaler en mindre eller ingen leje til forældrene, har skattemyndighederne efter mangeårig fast praksis beskattet forældrene af den "fulde markedsleje".

Denne praksis er dog nu lempet med en helt ny dom fra Vestre Landsret fra 25. september i år. I denne sag havde en moder, der sammen med sin søster ejede en lejlighed, udlejet denne lejlighed til sin datter. Datteren betalte en månedlig husleje på 3200 kr. Skattemyndighederne havde derimod skønsmæssigt ansat markedslejen til 4500 kr. pr. måned, og havde beskattet moderen af hendes andel af forskelsbeløbet på de 1300 kr. pr. måned. Skattemyndighederne ville altså efterbeskatte moderen af den lejeindtægt, hun efter skattemyndighederne burde have krævet.

Landsretten mente ikke, at der var grundlag for efterbeskatning af moderen, da bl.a. dennes søster ikke var blevet efterbeskattet, og da forskelsbeløbet efter skattemyndighedernes opfattelse udgjorde et beløb af ret begrænset størrelse.

§

Det vil i nogle tilfælde være meget vanskeligt at fastsætte markedslejen for en bestemt lejlighed. Det kan derfor være en god idé at forespørge en sagkyndig på området, f.eks. huslejenævnet, en ejendoms-mægler eller en ejendomsadmini-

ofte motiveret forældre til at flytte ind i lejligheden i en kortere periode, før lejligheden sælges. Og i visse tilfælde er der tale om et ret korte beboelsesperioder. Det er dog ikke tilstrækkeligt at fremlægge divers flytteregninger m.v., hvis forældrene reelt ikke har beboet lejligheden.

Også skattevæsenet er opmærksom på dette forhold. Der er rejst en lang række skattesager på området. I nogle sager har det knebet med beviserne for, at lejligheden reelt har "tjent til bolig" for forældrene.

§

Der foreligger også mange eksempler på, at forældrene hen mod studiets afslutning har overdraget lejligheden til barnet, der derefter nogen tid senere har solgt lejligheden med fortjeneste.

Ved en overdragelse af lejligheden fra forældre til børn vil lejligheden som udgangspunkt fortsat kunne værdiansættes til den senest bekendtgjorte offentlige vurdering +/- 15 pct. Er denne værdi mindre end lejlighedens kontantværdi ved salg i fri handel, vil barnet ved et videresalg kunne få en skattefri fortjeneste, - hvis altså barnet har boet i lejligheden efter købe fra forældrene.

Fremgangsmåden har ikke vakt udelt begejstring. I 1999 blev der - overfor skatteministeren - rejst spørgsmål om, hvorvidt fremgangsmåden burde opretholdes.

Skatteministeren udtalte dengang, at der efter hans opfattelse ikke var nogen begrundelse for at opretholde +/- 15 pct.-reglen, og da slet ikke med de dengang næsten nye regler om gaveafgift, der netop var lempet. Skatteministeren udtalte herefter, at +/- 15 pct.-reglen ved først givne lejlighed ville blive ophævet.

Mindre end et halvt år senere blev disse regler om værdiansættelse rent faktisk revideret kraftigt - dog bortset fra overdrager indenfor den nære familie. Inden for den nære familie kan der derfor fortsat handles til den senest bekendtgjorte ejendoms-vurdering med en margin på 15 pct.

