

Forældre køb Lejlighed til barn og skattemæssigt perspektiv



Forældre køb – lejlighed til barn – skattemæssigt perspektiv

Der er følgende muligheder:

1. Forældrene betaler lejligheden og giver den i gave til barnet
2. Barnet låner pengene til køb af lejligheden
3. Forældre køber lejligheden og lader barnet bo i den

Forældre køber lejligheden og giver den i gave til barnet

Hvis forældrene køber lejligheden til barnet og videregiver med det samme denne i gave, betyder det, at der skal betales gaveafgift på 15% af lejlighedens værdi. I nogle situationer kan værdien opgøres til seneste offentlige vurdering minus 15% uanset købsprisen.

Fremtidige stigninger og evt. tab påhviler barnet, ligesom de løbende omkostninger ved lejligheden betales af barnet. Det er værd at bemærke, at der hvert år kan gives en gave fra hver forælder på 58.700 kr. (2012) til barnet, uden at det medfører gaveafgift.

Dette er ikke den typiske model ved forældre køb af lejlighed; det er ofte en af de to andre modeller, som er mest optimal, både skatte- og likviditetsmæssigt.

Barnet låner pengene til køb af lejligheden

Ved at forældrene låner pengene til barnet til køb af lejligheden, skal der ikke betales gaveafgift. Lånet kan mellem forældre og barn ydes rente- og afdragsfrit uden skattemæssige konsekvenser. Dette kræver, at udlånet er på anfordringsvilkår. Et lån på anfordringsvilkår er et lån, der kan kræves tilbagebetalt med øjeblikkeligt varsel.

Hvis man overvejer at købe en andelslejlighed, kan denne model i nogle tilfælde være bedste løsning. Mange andelsforeninger har via vedtægterne besluttet, at fremleje ikke er tilladt, hvorfor det ikke kan lade sig gøre, at forældrene ejer og udlejer til barnet.

Fremtidige stigninger og evt. tab påhviler barnet, ligesom de løbende omkostninger ved lejligheden betales af barnet. Det er værd at bemærke, at der hvert år kan gives en gave fra hver forælder på 58.700 kr. (2012) til barnet, uden at det medfører gaveafgift.

Forældre køber lejligheden og lader barnet bo i den

Denne model er den traditionelle forældre købsmodel, hvor forældrene ejer lejligheden og udlejer denne til barnet. Fremtidige værdifald eller -stigninger tilfalder forældrene, ligesom de løbende omkostninger ved lejligheden betales af forældrene, som dog får en lejeindtægt fra barnet. Dog er der mulighed for at videresælge til barnet til vurderingen minus 15%, som kan give mulighed for en skattefri gevinst til barnet senere hen.

Der er tale om en erhvervs mæssig virksomhed, hvor forældrene årligt skal udarbejde et regnskab og bliver beskattet af overskuddet ved udlejning eller får fradrag for underskuddet. Regnskabet er forholdsvis simpelt, og består udelukkende af en lejeindtægt og driftsomkostninger ved udlejningen (typisk fællesomkostninger, ejendomsskat, forsikring og vedligeholdelse). Der er endvidere fradrag for renteomkostningerne, se dog nedenfor under skatteberegning modeller.

	Lejligheden købes af forældrene og gives i gave til barnet	Barnet låner pengene til købet	Købe lejligheden og udleje til barnet
Fordele	Barnet får skattefri værdistigning	Barnet får skattefri værdistigning	Der spares ejendomsværdiskat
		Lånet kan ydes rente- og afdragsfrit	Mulighed for fradrag for renteomkostninger i den personlige indkomst
			Mulighed for at videresælge lejligheden til barnet til vurderingen minus 15%
Ulemper	Betaling af gaveafgift af lejlighedens værdi	Ved værdifald på lejligheden reduceres gælden til forældrene ikke	Forældrene beskattes af driftsresultatet
	Ved værdifald på lejligheden er der betalt høj gaveafgift		Der skal udarbejdes regnskab for udlejningsaktiviteten
			Beskatning ved salg af lejligheden

Skatteberegningsmodeller

Almindelige regler

Hvis man vælger at lade sig beskatte efter de almindelige regler, beskattes overskuddet før renter som personlig indkomst med op til 56% (2012). Renterne er kapitalindkomst og fradragsværdien vil være 33% (2012), forudsat at den samlede nettokapitalindkomst er negativ. Hvis man i forvejen har positiv nettokapitalindkomst, vil fradragsværdien være op til 45,5% (2012).

Kapitalafkastordningen

En anden mulighed er at lade sig beskatte efter kapitalafkastordningen (KAO). Fordelen ved denne er, at der er mulighed for at beregne et afkast (1% i 2012) af virksomhedens aktiver, som fratrækkes i den personlige indkomst og tillægges i kapitalindkomsten. Dermed flyttes en del af indkomsten fra en beskatning på 56% til 33%¹.

Der er desuden mulighed for at opspare en del eller hele resultatet før renter, hvor der kun betales en foreløbig skat på 25%. Dette kræver dog, at opsparingen efter skat bindes på en særskilt bankkonto (konjunkturudligningskonto). Forskellen mellem marginals-katten og 25% bliver en udskudt skat. Skatten kan derfor ikke undgås, men kan udskydes, indtil pengene hæves fra bankkontoen.

Kapitalafkastordningen vælges for et år ad gangen samtidig med indsendelse af selvangivelsen. Det bør overvejes hvert år, hvilken ordning, der er mest fordelagtig. Det bør også tages i betragtning, at der kan være visse u hensigtsmæssige konsekvenser ved at udtræde af kapitalafkastordningen, hvis der er henlagt på konjunkturudligningskonto.

Virksomhedsordningen

Fordelen ved virksomhedsordningen (VSO) er, at virksomhedens renteomkostninger fratrækkes i den personlige indkomst med en skatteværdi på op til 56%. Herudover er der ved skattemæssigt overskud mulighed for at beregne et afkast af virksomhedens skattemæssige egenkapital (1% i 2012), som fratrækkes i den personlige indkomst og tillægges i kapitalindkomsten. Dermed flyttes en del af indkomsten fra en beskatning på 56% til 33%¹ samtidig med, at der er opnået fradrag for virksomhedens renteomkostninger i den personlige indkomst.

Den anden helt klare fordel ved denne ordning er, at det er muligt at spare overskud op i virksomheden på samme måde som i et selskab, hvorved det på visse betingelser er muligt at minimere topskatten. Der betales en foreløbig skat på 25%, hvis overskuddet forbliver i virksomheden og investeres i fx en ny ejendom, obligationer eller lagerbeskattede investeringsforeningsbeviser. Forskellen mellem marginals-katten og 25% bliver en udskudt skat. Skatten kan derfor ikke undgås, men kan udskydes, indtil overskuddet hæves fra virksomheden til privatøkonomien, eller hvis man efterfølgende hæver mere end årets skattepligtige resultat.

Det opsparede overskud beskattes desuden, hvis virksomheden efterfølgende får underskud. Dette sker i praksis ved, at den tidligere betalte virksomhedsskat tilbagebetales som værende 25% af årets underskud. Det betyder derfor, at underskud fra udlejningen ikke kan fratrækkes i øvrig indkomst, så længe der er opsparet overskud fra tidligere år.

Det beløb, der overføres fra virksomheden til privatøkonomien, og det beløb, der i virksomhedsordningen anses for en hævning, er styrende for at kunne optimere den skattepligtige indkomst. Følgende er eksempler på hævninger:

- Kontant udtræk fra virksomheden til privatøkonomien
- Beløb, der anses for at være hævet:
 - Værdi af fri bil
 - Multimedieskat
 - Kontingent til faglig A-kasse mm (ASE)
- Overførsel af gæld fra personen til virksomheden
- Overførsel af aktiver fra virksomheden til personen.

Eftersom der er fradrag for renteomkostningerne i den personlige indkomst, vil det være fordelagtigt at hæve et stort beløb fra virksomheden til privatøkonomien og dermed optage et lån i virksomheden. Dette er baggrunden for, at der er indført begrebet rentekorrekction. Hvis der overføres for store beløb fra virksomheden til privatøkonomien, beregnes en "strafrente" (1% i 2012), der tillægges den personlige indkomst og fratrækkes i kapitalindkomsten. Det er altså den modsatte effekt i forhold til kapitalafkastet.

¹ Dette er under forudsætning af, at personen har negativ kapitalindkomst. Hvis kapitalindkomsten er positiv med mere end 40.000 kr. (80.000 kr. for ægtefæller) udgør beskatningen 45,5% af afkastet af virksomhedens skattemæssige egenkapital.

Det er derfor, man siger, at virksomhedsordningen har en selvregulerende effekt. Det er således ikke i strid med reglerne at optage en gæld i virksomheden og hæve denne til privatøkonomien, men fordelene vil på nogle punkter blive udlignet af rentekorrektionen. Der er dog visse optimeringsmuligheder, der skal vurderes individuelt.

Virksomhedsordningen vælges for et år ad gangen samtidig med indsendelse af selvangivelsen. Det bør overvejes hvert år, hvilken ordning, der er mest fordelagtig. Idet det også tages i betragtning, at der kan være visse uhensigtsmæssige konsekvenser ved at udtræde af virksomhedsordningen.

Skal jeg vælge kapitalafkastordningen eller virksomhedsordningen?

Det er sjældent fordelagtigt at vælge beskatning efter de almindelige regler, så valget står som oftest mellem kapitalafkastordningen og virksomhedsordningen.

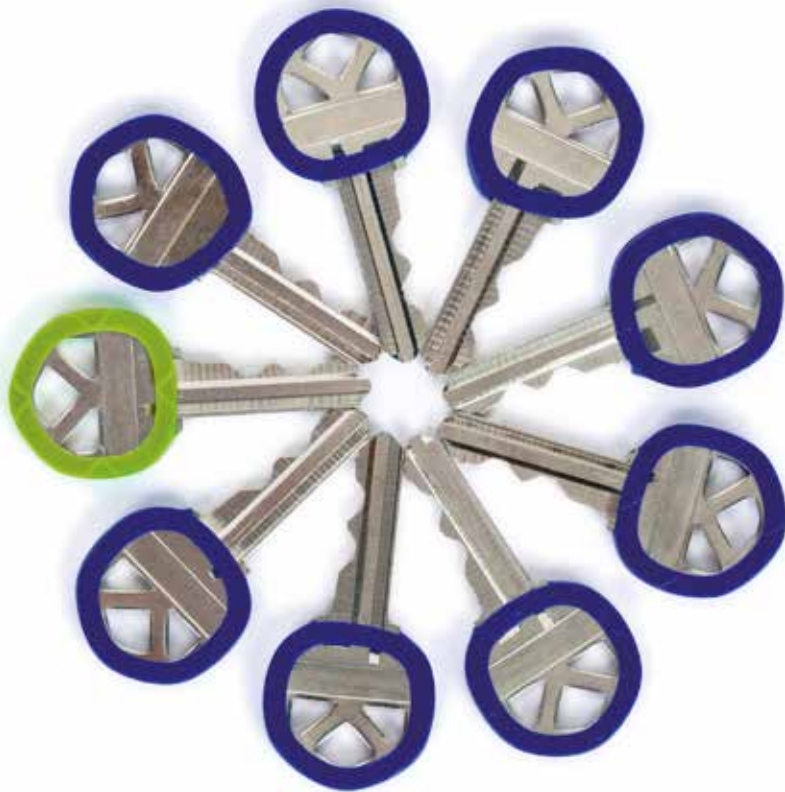
Virksomhedsskatteordningen er fordelagtig at anvende når:

- virksomhedens renteudgifter er større end renteindtægterne eller/og
- virksomhedens resultat tillagt lønindkomst er højere end grænsen for topskat (389.900 kr. i 2012) og
- hævningerne levner plads til, at der kan spares op i virksomheden.

Hvis der ikke er mulighed for at spare op i virksomhedsordningen, kan denne tommelfingerregel bruges i valget mellem kapitalafkastordningen og virksomhedsordningen:

Hvis de faktiske renteomkostninger i virksomheden er større end det kapitalafkast, der kan beregnes i kapitalafkastordningen, så er virksomhedsordningen mest fordelagtig

Indkomst	Skat	Alm. regler	KAO	VSO
Personlig indkomst	Op til 56%	Resultat før renter	Resultat før renter - kapitalafkast	Resultat efter renter - kapitalafkast + rentekorrektion
Kapitalindkomst	33,7% - 45,5%	Renter virksomhed	Renter virksomhed + kapitalafkast	+ kapitalafkast - rentekorrektion
Indkomst til virksomhedsbeskatning/ konjunkturudligning	25% + udskudt skat	Nej	Max. 25% af resultat før renter (konjunktur- udligningskonto)	Ja, hvis der ikke er hævet "for meget"
Fordele		<ul style="list-style-type: none"> • Enkel ordning • Lav beskatning af renteindtægter 	<ul style="list-style-type: none"> • Relativ enkel ordning • Lav beskatning af renteindtægter • Der kan spares op i ordningen 	<ul style="list-style-type: none"> • Høj fradragsværdi af renteudgifter • Der kan spares op i ordningen
Ulemper		<ul style="list-style-type: none"> • Lav fradragsværdi af renteudgifter • Ikke muligt at spare op • Ikke muligt at få kapitalafkast 	<ul style="list-style-type: none"> • Lav fradragsværdi af renteudgifter • Konjunkturudligningsløb skal indbetales • Kræver revisor 	<ul style="list-style-type: none"> • Høj beskatning af renteindtægter • Besværlig ordning med mange specifikationer • Kræver revisor



Markedsleje

Udlejning til barnet skal ske på markeds-mæssige vilkår, og skal derfor udgøres af en markedsleje. Barnet kan enten betale denne markedsleje løbende, eller det hele eller en andel heraf kan gives i gave til barnet. Det ændrer dog ikke noget for forældrene, for så vidt angår deres beskatning, da de altid skal beskattes af markedslejen. Hvis gaven udgør et større beløb end 58.700 kr. (2012), vil der skulle betales 15% i gaveafgift. Hvis der ikke er indgået en almindelig lejekontrakt mellem forældrene og barnet, er der risiko, for at en for lav husleje i stedet bliver skattepligtig hos barnet som personlig indkomst. Vi anbefaler derfor, at der altid indgås lejekontrakt med almindelig opsigelsesvarsel mv. mellem parterne.

Salg af lejligheden

Når lejligheden senere skal sælges, er en evt. fortjeneste skattepligtig for forældrene, og et evt. tab kan ikke fratrækkes, men kun modregnes i fremtidige skattepligtige gevinster ved salg af ejendomme.

Forældrene har mulighed for at sælge lejligheden til barnet for en pris, der svarer til den seneste offentlige vurdering minus 15%. Dette gælder dog kun, hvis lejligheden ikke er vurderet som "udlejet".

Hvilket alternativ skal jeg vælge?

Forældre betaler lejligheden og giver den i gave til barnet - er en forholdsvis dyr model rent likviditetsmæssigt, idet der skal betales gaveafgift. Fordelen er dog, at en eventuel fremtidig værdistigning tilfalder barnet skattefrit. Denne fordel opnås imidlertid også ved den model, hvor barnet låner pengene til købet af lejligheden.

Generelt kan konkluderes, at hvis man forventer en fremtidig værdistigning i ejendommen, bør forældrene låne pengene til barnet, der så selv kan købe ejendommen. Hvis forældrene har midler stående i en eksisterende virksomhedsordning, kan det være mest fordelagtigt, at forældrene køber lejligheden og lader barnet bo i den.

Som oftest kan den mest fordelagtige model dog være en kombination af ovenstående, hvilket skal vurderes i forhold til forventet markedsudvikling samt økonomisk situation.

Hvis der er behov for uddybning af ovenstående, kan følgende kontaktes:

Jane Dyhr Gadegaard
Tlf. +45 22 20 24 84
jgadegaard@deloitte.dk

www.deloitte.dk

Om Deloitte

Deloitte leverer ydelser inden for Revision, Skat, Consulting og Financial Advisory til både offentlige og private virksomheder i en lang række brancher. Vores globale netværk med medlemsfirmaer i mere end 150 lande sikrer, at vi kan stille stærke kompetencer til rådighed og yde service af højeste kvalitet, når vi skal hjælpe vores kunder med at løse deres mest komplekse forretningsmæssige udfordringer. Deloitte's ca. 182.000 medarbejdere arbejder målrettet efter at sætte den højeste standard.

Deloitte Touche Tohmatsu Limited

Deloitte er en betegnelse for Deloitte Touche Tohmatsu Limited, der er et britisk selskab med begrænset ansvar, og dets netværk af medlemsfirmaer. Hvert medlemsfirma udgør en separat og uafhængig juridisk enhed. Vi henviser til www.deloitte.com/about for en udførlig beskrivelse af den juridiske struktur i Deloitte Touche Tohmatsu Limited og dets medlemsfirmaer.