

FORÆLDREKØB



INDHOLD

- 4** Forældre køb
- 4** Køb af lejlighed
- 4** Udlejning
- 4** Boligsikring
- 4** Den unges skatteforhold
- 4** Forældrenes skatteforhold
- 5** Virksomhedsskatteordningen
- 5** Kapitalafkastordningen
- 5** Gevinst/tab ved salg
- 5/6** Et regnestykke
- 6** Et alternativ til forældre køb

FORÆLDREKØB

Ved forældrekøb køber forældrene en ejerlejlighed (eller et hus), som de herefter udlejer til deres datter eller søn, oftest i forbindelse med at den unge skal påbegynde en videregående uddannelse langt fra sin hjemby.

Der er mange ting at tage højde for, hvis man ønsker at foretage et forældrekøb.

Vi har i denne vejledning søgt at skitsere de væsentligste forhold af juridisk og økonomisk karakter.

KØB AF LEJLIGHED

Der er tale om et sædvanligt køb af en ejerlejlighed. Ud over de forhold, man i øvrigt skal være opmærksom på ved køb af en ejerlejlighed, skal man ved forældrekøb være opmærksom på, om udlejning er forbudt efter ejerforeningens vedtægter og de servitutter, som måtte være tinglyst på ejerlejligheden, herunder om bestyrelsens godkendelse kræves til udlejningen. Hvis der ikke står noget om udlejning i vedtægterne eller servitutterne, er udlejning tilladt. Man skal endvidere være opmærksom på, om udlejning af ejerlejligheden medfører, at pantekreditorerne er berettigede til at opsige deres lån eller kræve, at der stilles sikkerhed for terminsbetalingerne i lejeperioden.

UDLEJNING

Forældrene foretager en sædvanlig udlejning af ejerlejligheden til deres barn. Dette leje forhold er omfattet af lejeloven. Der er ikke noget ubetinget lovkrav om, at en lejeaftale skal være skriftlig, men hvis der søges boligsikring (se nedenfor), er det mest hensigtsmæssigt med en skriftlig lejeaftale. Lejeaftalen skal indgås på markedsvilkår for at undgå uheldige skattemæssige og boligstøttmæssige konsekvenser. I boligregulerede områder, fx København og Frederiksberg, bør lejen fastsættes med udgangspunkt i reglerne om omkostningsbestemt leje. Man bør være opmærksom på betydningen af forskellige lejevilkår, fx indvendig vedligeholdelse, for størrelsen af boligsikring.

BOLIGSIKRING

Den unge er berettiget til boligsikring efter de sædvanlige regler. Reglerne om boligsikring er forholdsvis komplicerede, men som udgangspunkt ydes der en støtte på 15% af huslejen til lejere uden børn, dog maksimalt kr. 9.930 i 2006. Hvis der er børn i husstanden, stiger boligsikringen væsentligt. Hvis lejligheden er større end 65 m² brutto, ydes der kun en forholdsvis støtte. Grænsen på 65 m² forhøjes med 20 m² for hver yderligere person, som bor i lejligheden. Hvis lejen er ”for høj”, ydes boligsikring kun i forhold til markedslejen eller en leje fastsat med udgangspunkt i reglerne om omkostningsbestemt leje. Den konkrete størrelse af boligsikringen kan beregnes på www.netborger.dk

DEN UNGES SKATTEFORHOLD

Boligsikring er skattefri, og hvis lejeaftalen er fastsat på markedsvilkår eller med udgangspunkt i reglerne om omkostningsbestemt leje, har lejeaftalen ingen skattemæssige konsekvenser for den unge.

FORÆLDRENES SKATTEFORHOLD

Lejeindtægten er personlig indkomst for forældrene (dvs. der sker beskatning med de høje skattesatser). Til gengæld har forældrene fradrag i den personlige indkomst for driftsudgifter (ejendomsskatter, fællesudgifter, vedligeholdelsesudgifter m.v.), mens renteudgifter alene kan fradrages i kapitalindkomsten, medmindre forældrene anvender virksomhedsskatteordningen eller kapitalafkastordningen. I så fald er der tillige fradrag for renteudgifterne i den personlige indkomst; for så vidt angår kapitalafkastordningen dog kun i begrænset omfang (se nedenfor under 'Kapitalafkast-ordningen').

VIRKSOMHEDSSKATTEORDNINGEN

Forældrene har mulighed for at anvende virksomhedsskatteordningen, da udlejning af en ejerlejlighed betragtes som erhvervmæssig virksomhed. Fordelen ved at anvende virksomhedsskatteordningen er, at der opnås fradrag i den personlige indkomst for renteudgifterne. Ulempen ved virksomhedsskatteordningen er, at den forudsætter aflæggelse af et mere detaljeret regnskab og selvangivelse, som mest hensigtsmæssigt udarbejdes af en revisor. Udgiften til revisor er dog fradragsberettiget.

KAPITALAFKASTORDNINGEN

Som et alternativ til virksomhedsskatteordningen kan forældrene anvende kapitalafkastordningen. Kapitalafkastordningen indebærer, at forældrene i stedet for at fratække de faktiske renteudgifter i den personlige indkomst fratækker et beløb opgjort som en procent (for 2005 4%) af lejlighedens kontantværdi ved anskaffelsen uden fradrag af eventuel prioritetsgæld. Samtidig tillægges det samme beløb forældrenes kapitalindkomst.

Det kan anbefales at regne på, hvilken ordning der bedst kan betale sig i det konkrete tilfælde, når de øgede regnskabs- og selvangivelseskrav ved virksomhedsordningen tages i betragtning. Vi foretager gerne denne beregning.

FORTJENESTE ELLER TAB VED SALG AF LEJLIGHEDEN

Fortjeneste eller tab ved salg af lejligheden er skattepligtig efter ejendomsavancebeskatningsloven.

Fortjenesten med fradrag af 10.000 kr. pr. år bortset fra afståelsesåret beskattes som kapitalindkomst. Et eventuelt tab kan kun fradrages i anden fortjeneste ved afståelse af fast ejendom. Hvis lejligheden sælges til datter/søn, kan man som udgangspunkt vælge at fastsætte købesummen til den seneste offentlige vurdering på salgstidspunktet med fradrag af 15%.

ET REGNESTYKKE

Et forældre køb vil sjældent hvile i sig selv likviditetsmæssigt. Forældrene vil med andre ord løbende have udlæg i forbindelse med lejligheden, som eventuelt kommer ind igen, hvis der ved salg af lejligheden på et senere tidspunkt opnås en fortjeneste.

Det anførte regnestykke (side 6) er kun et eksempel. Det anbefales at opstille et konkret resultat- og likviditetsbudget, forinden et forældre køb foretages. Vi bistår gerne her med.

EKSEMPEL

Købspris (kontantværdi)	1.800.000 kr.
Realkreditlån	1.440.000 kr.
Banklån	270.000 kr.
Udbetaling	90.000 kr.

Resultatbudget	År 1	År 5
Lejeindtægt	40.800 kr.	40.800 kr.
Ejendomsskatter	-2.000 kr.	-2.000 kr.
Fællesudgifter	-13.200 kr.	-13.200 kr.
Renter	-65.460 kr.	-65.460 kr.
Resultat før skat	-39.860 kr.	-39.860 kr.

Likviditetsbudget	År 1	År 5
Resultat før skat	-39.860 kr.	-39.860 kr.
Skatteværdi, 60%	23.916 kr.	23.916 kr.
Afdrag lån	0 kr.	0 kr.
Likviditetsunderskud	-15.944 kr.	-15.944 kr.
Pr. måned	-1.327 kr.	-1.327 kr.
Heraf opsparing	0 kr.	0 kr.
Pr. måned efter opsparing	-1.329 kr.	-1.329 kr.

Boligsikring	6.120 kr.	6.120 kr.
--------------	-----------	-----------

Samlet likviditet forældre og barn	År 1	År 5
Leje	-40.800 kr.	-40.800 kr.
Boligsikring	6.120 kr.	6.120 kr.
Likviditetsunderskud - forældre	-15.944 kr.	-15.944 kr.
Samlet likviditetsunderskud	-50.624 kr.	-50.624 kr.

Note: I eksemplet er anvendt virksomhedsskatteordningen, og der er ikke taget højde for eventuelle omkostninger til revisor, som anslås til cirka kr. 2.500 plus moms årligt. Realkreditlånet er et afdragsfrit rentetilpasningslån (F1K) med 30 års løbetid. Banklånet er et stående lån, 5% p.å. Der er ikke for år 5 taget højde for eventuelle prisstigninger.

ET ALTERNATIV TIL FORÆLDREKØB

Et alternativ til forældre køb er, at forældrene låner deres barn til udbetalingen på en ejerlejlighed og om nødvendigt garanterer som selvskyldnerkautionister for kreditforeningslånet og sælgerpantebrevet. Ved denne løsning undgår man, at der opstår en skattepligtig gevinst på salget af lejligheden, og man undgår løbende udgifter til udarbejdelse af regnskab og selvangivelse for lejligheden. På den anden side betyder denne løsning, at der ikke kan opnås boligsikring. Der kan heller ikke opnås fradrag for renteudgifterne i den høje ende (60%), men kun med cirka 32%. Endvidere skal der betales ejendomsværdiskat. Endelig er der ikke fradrag for driftsudgifter, men til gengæld er der heller ingen lejeindtægt til beskatning.

Såfremt den unge selv køber ejerlejligheden, vil likviditetsbudgettet i ovennævnte eksempel se således ud:

Likviditetsbudget	År 1	År 5
Ejendomsskatter	-2.000 kr.	-2.000 kr.
Fællesudgifter	-13.200 kr.	-13.200 kr.
Renter	-65.460 kr.	-65.460 kr.
Skatteværdi af rentefradrag, 32%	20.947 kr.	20.947 kr.
Ejendomsværdiskat	-10.000 kr.	-10.000 kr.
Afdrag	0 kr.	0 kr.
Likviditetsunderskud	-69.713 kr.	-69.713 kr.

VILSØE

BOLIGADVOKATER

København

Kgs. Nytorv 15, 1. sal
1050 København K

Tlf.: 70 27 17 07
Fax: 70 27 17 08

vilsoe@vilsoe.dk
www.vilsoe.dk

Lyngby

Lyngby Hovedgade 17, 1. sal
2800 Kgs. Lyngby

Tlf.: 70 27 17 07
Fax: 70 27 17 09

vilsoe@vilsoe.dk
www.vilsoe.dk

Hillerød

Torvet 9, 1. sal
3400 Hillerød

Tlf.: 70 27 17 07
Fax: 70 27 17 05

vilsoe@vilsoe.dk
www.vilsoe.dk

Roskilde

Stændertorvet 2, 2. sal
4000 Roskilde

Tlf.: 70 27 17 07
Fax: 70 27 17 04

vilsoe@vilsoe.dk
www.vilsoe.dk

Århus

Vester Allé 7, 2. tv.
8000 Århus C

Tlf.: 70 27 17 07
Fax: 70 27 17 01

vilsoe@vilsoe.dk
www.vilsoe.dk

Åbningstider: Man-fre 9-17