

Forældrekøb

Uden virksomhedsordning

Kandidatspeciale

31.05.2020

Benedikte Djernæs & Rikke Yde Nielsen





AALBORG UNIVERSITET

STUDENTERRAPPORT

Institut for økonomi og ledelse

Fibigerstræde 2

9220 Aalborg Ø

Telefon: + 99 40 82 20

business@business.aau.dk

www.business.aau.dk

Titel: Forældrekøb – Uden virksomhedsordning

Semester: 4.

Semester tema: Kandidatspeciale

Projektperiode: Forår 2020

ECTS: 30

Vejleder: Peter Thor Kellmer

Fagområde: Skat

Studium: Cand. Merc. Aud

Benedikte Djernæs – Studienr.: 2015-5675

Rikke Yde Nielsen – Studienr.: 2018-0358

Sideantal: 101 normalsider

Anslag: 241.957

Bilag: 13 Sider

Forord

Dette speciale er udarbejdet i perioden januar 2020 til maj 2020 og omhandler konsekvenserne ved afskaffelsen af virksomhedsordningen og kapitalafkastordningen i forældre køb som led i finansloven 2020. Mod forventning, er der endnu ikke udkommet et udspil til lovgivningen, vedrørende specialets fokus, der formodes at skyldes Covid-19 pandemien. Dette har givet ekstra udfordring, da dette var forventet da specialet blev igangsat. Forfatterskabet har, af den årsag, valgt at tillægge opgaven et afsnit vedrørende forventet lovgivning og desuden baseret forventet adfærd og konsekvenser på kvalificerede bud gennem specialet.

Det skal lyde en stor tak til vejleder, Peter Thor Kellmer, for værdifuld sparring, samt motiverende og konstruktiv vejledning, der har bidraget positivt til forfatterskabets faglige udvikling. Der skal desuden lyde en stor tak til vores kollegaer i hhv. Skattestyrelsen og KPMG for gode råd og vejledning vedrørende specialets tema i praksis og ved sagsbehandling.

Forfatterskabet

Benedikte Djernæs

Rikke Yde Nielsen

Abstract

Due to expensive rent and shortage of cheap accommodation for students in the largest Danish cities there is an increasing trend for parents to buy an apartment in order to let it to their children for an advantageous price. Letting property is categorized as a business according to Danish law. People who do business without establishing a company, can choose between three ways of tax regulation. The most used regulation, in Danish called “personskatteordning” (PSO), is the basic set up, where the profit is included in the income tax return. The second one, in Danish called “kapitalafkastordning” (KAO), enables the return on investment to have a lower tax rate, demanding a higher level of administration. The third one, in Danish called “virksomhedsordning” (VSO), enables the interest expenses to have a higher tax rate, resulting in the most profitable tax regulation and the greatest level of administration.

VSO and KAO will get phased out starting in 2021 for parents who let property to their children, which will result in the parents no longer having the opportunity to get a fiscal advantage. However, the parents are able to sell the property to their children for the price of the public tax assessment of real property reduced or added with 15 %, without generating taxes on gifts. Combined with the rules of one-family houses, in Danish called “parcelhusreglen”, the children can buy the property for a good price and sell it for a better one afterwards without paying taxes of the profit.

This paper will analyze and discuss the consequences of the regulation mentioned above, and account for the opportunities the parents have to either keep on letting the property to their child or someone else, to sell the property for a good price to their child or to sell the property to a third person for the market price. The analysis will contain a fictive case to display a real-life situation in which the choice of set up is demonstrated. Furthermore, the paper presents how the set up can change the fiscal consequences. The conclusion finds that the parents who let property to their child, will not suffer economically due to the low effect caused by the low interest. Also, the parents who buy property to let to their children are generally better off economically. Owing to the low interest, the difference between the setups will not be essential, and therefore it seems attractive to buy property for one's children in the future. The paper includes a guide for parents who own an apartment and for parents who is considering buying one in the future and finally, a perspective on the law that will regulate the phase-out.

1 Indholdsfortegnelse

2	INDLEDNING.....	8
2.1	PROBLEMFELT	11
2.2	PROBLEMFORMULERING.....	12
3	AFGRÆNSNING	14
4	BEGREBSAFKLARING	16
5	METODE.....	17
5.1	VIDENSKABELIGT STANDPUNKT	17
5.2	HVORDAN BRUGES METODEN I OPGAVEN	18
5.3	VALG AF EMPIRI.....	19
5.4	PROJEKTSTRUKTUR	19
6	FORÆLDREKØB.....	22
6.1	DEFINITION AF FORÆLDREKØB	22
6.1.1	<i>Hvem gør brug af et forældrekøb?</i>	23
6.1.2	<i>Hvad er nærtstående?</i>	23
6.2	HENSIGT MED FINANSLOVEN.....	24
7	REDEGØRELSE AF ORDNINGER.....	26
7.1	VIRKSOMHEDSSKATTELOVEN.....	26
7.2	PERSONSKATTEORDNING.....	29
7.2.1	<i>Betingelser for anvendelse</i>	29
7.2.2	<i>Indtræden i ordning</i>	30
7.2.3	<i>Skattemæssig betydning</i>	30
7.2.4	<i>Skatteberegning</i>	34
7.2.5	<i>Regnskabsmæssig betydning</i>	37
7.2.6	<i>Salg af ejendom</i>	38
7.3	VIRKSOMHEDSORDNING.....	40
7.3.1	<i>Betingelser for anvendelse</i>	40
7.3.2	<i>Begreber i virksomhedsordningen</i>	41
7.3.3	<i>Indtræden i ordning</i>	41
7.3.4	<i>Indskudskontoen</i>	42
7.3.5	<i>Hævninger og hæverækkefølge</i>	43
7.3.6	<i>Den udvidede hæverækkefølge</i>	44
7.3.7	<i>Kapitalafkastgrundlaget</i>	44
7.3.8	<i>Mellemregningskontoen</i>	45

7.3.9	<i>Skattemæssig betydning</i>	45
7.3.10	<i>Underskud</i>	46
7.3.11	<i>Opsparet overskud</i>	46
7.3.12	<i>Hensættelser til senere hævning</i>	47
7.3.13	<i>Regnskabsmæssig betydning</i>	48
7.3.14	<i>Salg af ejendom</i>	49
7.3.15	<i>Udtræden af ordning</i>	50
7.4	KAPITALAFKASTORDNING	50
7.4.1	<i>Indledning om ordning</i>	51
7.4.2	<i>Begreber i virksomhedsordningen</i>	51
7.4.3	<i>Skattemæssig betydning</i>	51
7.4.4	<i>Regnskabsmæssig betydning</i>	52
7.4.5	<i>Konjunkturudligning</i>	53
7.4.6	<i>Ophør</i>	53
7.4.7	<i>Salg af ejendom</i>	53
7.5	SAMMENFATNING AF ORDNINGER	54
7.6	EJENDOMSVURDERING	55
7.6.1	<i>Den offentlige ejendomsvurdering</i>	55
7.7	VÆRDIANSÆTTELSESCIRKULÆRET	58
8	EJENDOM I ET SELSKAB	61
8.1	LÅN I REALKREDIT/KAPITALKRAV	61
8.2	REGNSKABSKRAV	62
8.3	SKATTEMÆSSIGE KONSEKVENSER	62
8.4	SALG	63
8.5	FLERE EJENDOMME	64
9	ANALYSE	65
9.1	CASE	65
9.2	KOMPARATIV ANALYSE AF MULIGHEDER	70
9.3	PÅVIRKNING AF RESULTAT	72
9.3.1	<i>Renter</i>	72
9.3.2	<i>Lån optaget i friværdisordningen</i>	75
9.3.3	<i>Kapital</i>	75
9.4	PARAMETRE MED INDFLYDELSE PÅ VALG	76
9.4.1	<i>Renteudgifter</i>	76
9.4.2	<i>Overskud i virksomhed</i>	76
9.4.3	<i>Topskat</i>	83
9.4.4	<i>Administration</i>	84

9.4.5	Betydningen af kapitalafkastsatsen	85
9.5	PÅVIRKNING AF ÅRSOPGØRELSE	87
9.6	IMPLEMENTERING AF FINANSLOVEN	100
9.6.1	Almindeligt salg	101
9.6.2	Skattefrit salg	104
9.6.3	Udlejning til anden end nærtstående	109
9.7	DELKONKLUSION	110
10	DISKUSSION.....	111
10.1	FORÆLDREKØBETS VARIGHED	111
10.2	MULIGHEDER NÅR FINANSLOVEN TRÆDER I KRAFT	113
10.2.1	Almindeligt salg	113
10.2.2	Sælge til barnet til ejendomsvurdering +/- 15 %	115
10.2.3	Udleje til 3. mand	118
10.2.4	Fortsætte udlejningen til barn i personskatteordning	119
10.3	BLIVER FORÆLDRENE STRAFFET?	119
10.3.1	Forældre der er næringsdrivende med udlejningsejendomme	119
10.3.2	Almindeligt forældrekøb	120
10.3.3	Konsekvenser	121
10.4	VIL FORÆLDREKØB VÆRE ATTRAKTIV I FREMTIDEN?	121
10.4.1	Renter	121
10.4.2	Boligpriser	122
10.4.3	Tilgængeligheden af lejeboliger kontra ejerboliger	123
10.4.4	Udgifter til forældrekøbet i forhold til barnets besparelse	124
10.4.5	Andelslejlighed	126
10.4.6	Sammenfatning	126
10.5	FAMILIELÅN	128
10.6	PROBLEMATIK	129
11	KONKLUSION	134
12	VEJLEDNING	140
12.1	TIL FORÆLDRE DER HAR FORÆLDREKØBSLEJLIGHED	140
12.2	TIL FORÆLDRE DER OVERVEJER EN FORÆLDREKØBSLEJLIGHED	141
13	PERSPEKTIVERING	143
14	LITTERATURLISTE.....	145
15	BILAGSLISTE	152

2 Indledning

I de store studiebyer er det blevet sværere at finde en studiebolig, der kan finansieres kun med en SU, hvorfor mange studerende må bo i kollektiv eller fremleje et værelse, for at have råd til et sted at bo, i nærheden af deres studie. Det kan være en stressfaktor for de studerende at være nødsaget til at arbejde mange timer ved siden af studiet, for at kunne få et sted at bo og har derfor mindre fokus på uddannelsen (Frandsen, 2019).

Forældrebetaling er med til at mindske køerne til studieboligerne og ud over forældrenes egne børn, der bor i lejligheden, ses det også at lejlighederne huser enten en kæreste eller en studiekammerat. Derfor er forældrebetaling med til at sænke presset på efterspørgslen på studieboliger (Home, 2019). I Danmark er der ca. 10.000 forældrebetaling. Danmarks statistik lavede i 2016 en analyse der viste at det ofte var unge mellem 21-25 år som bor i en lejlighed ejet af forældrene, og overvejende unge kvinder, der bor alene (Møller, 2016).

Udlejning af bolig anses som selvstændigt erhverv, også selvom ejendommen udlejes til nærtstående, derfor skal årets resultat medregnes i den skattepligtige indkomst. Opretter forældrene ikke et selskab, men vælger at udleje ejendommen ved at drive det som enkeltmandsvirksomhed, gælder reglerne for selvstændige erhvervsdrivende. Selvstændige erhvervsdrivende kan vælge mellem tre forskellige skatteordninger: personskatteordning, kapitalafkastordning eller virksomhedsordning. Ved personskatteordning, beskattes skatteyderen efter personskatteloven, og ved kapitalafkastordningen eller virksomhedsordningen beskattes skatteyderen efter virksomhedsskatteloven. Virksomhedsordning og kapitalafkastordning blev indført tidligere med det formål at gøre det lettere for privatpersoner at drive virksomhed, og giver samtidig en skattemæssig fordel, men disse muligheder er ved den nye Finanslov 2020 (Finansministeriet, 2019) blevet afskaffet for udlejning gennem forældrebetaling. (Boier, 2018)

Finansloven 2020 siger følgende om udlejning til nærtstående:

“Gældende regler giver mulighed for at anvende virksomhedsordningen til at trække renteudgifter på forældrelejligheder fra i egen eller ægtefælles lønindkomst mv. (personlig indkomst før AM-bidraget). Dermed har renteudgifter i virksomhedsordningen en fradragsværdi på op til ca. 55,9 pct. for topskatteydere mod normalt ca. 25,6-33,6 pct., hvis virksomhedsordningen ikke anvendes.

Regeringen, Radikale Venstre, Socialistisk Folkeparti, Enhedslisten og Alternativet er enige om at ændre reglerne, så udlejning af bolig til nærtstående ikke kan indgå i virksomhedsordningen eller kapitalafkastordningen. Det vil indebære, at forældrelejligheder ikke kan indgå i ordningerne.

Initiativet indebærer, at renteudgifter i forbindelse med forældrelejligheder får samme fradragsværdi som private renteudgifter i forbindelse med køb af ejerbolig, dvs. normalt 25,6-33,6 pct. i en gennemsnitskommune. Forældre vil således fortsat kunne købe en lejlighed og udleje den til deres børn, men det vil ikke ske med særlige skattemæssige fordele.

Aftalepartierne ønsker, at ændringerne træder i kraft fra 2021. Der vil i første halvår 2020 ske en konsolidering af det mulige ikrafttrædelsestidspunkt, provenuprofil og de administrative omkostninger.

Ved ikrafttrædelse 2021 skønnes tiltaget at indebære et finansieringsbidrag på ca. 130 mio. kr. i 2021, ca. 150 mio. kr. i 2022 og ca. 160 mio. kr. i 2023. Varigt udgør finansieringsbidraget 230 mio. kr.” (Finansministeriet, 2019)

Denne afskaffelse skal indbringe 130 mio. kr. i finansieringsbidrag i 2021 til staten og 230 mio. kr. fra og med 2024, en politisk beslutning under en rød regering. Det findes derfor interessant at undersøge de økonomiske konsekvenser, de etablerede og nye forældrelejligheder vil møde, samt finde frem til hvilke muligheder der fremadrettet er for udlejning eller salg af ejendommen.

Forældrene har ligeledes mulighed for at sælge lejlighederne billigt til børnene, for at hjælpe dem ind på boligmarkedet. Det kan lade sig gøre, fordi de kan anvende reglen om at sælge fast

ejendom til nærtstående til +/- 15 % af den offentlige ejendomsvurdering, jf. værdiansættelsescirkulæret. Forældrene skal dog acceptere et økonomisk tab ved afståelse af ejendommen. Flere domme viser, heriblandt SKM2017.91BR og SKM2007.431.LSR, tilfælde hvor børnene køber lejligheden billigt af forældrene, og hurtigt efterfølgende videresælger lejligheden til markedspris, for at opnå et skattefrit salg, ved at anvende "parcelhusreglen". De forsøger at opnå en gevinst de ikke skal svare skat af, dog er afgørelsen ofte, at parcelhusreglen ikke kan anvendes, da det ikke kan bevises, at børnene har haft til hensigt at bruge lejligheden som permanent beboelse. Derudover kan +/- 15 %-reglen fraviges under særlige omstændigheder, der bevirker en gavebeskatning hos børnene.

Derfor findes det interessant at undersøge mulighederne for videresalg af ejendommen, efter den har været anvendt som forældrekøb og hvilke problematikker, der kræver ekstra opmærksomhed.

Dette speciale tager afsæt i den skatte- og regnskabsmæssige behandling af udlejning for forældrekøb, samt de problematikker der må dukke op, efter indførelsen af den nye Finanslov, der træder i kraft fra 2021 (Finansministeriet, 2019). Specialet vil bearbejde de hidtidige muligheder for opgørelse af udlejning til nærtstående og hvordan den nye Finanslov vil påvirke disse muligheder fremadrettet, samtidig med at boligmarkedet er i konstant udvikling, som kan åbne for nye muligheder, hvor et forældrekøb kan være mere eller mindre attraktivt. Afskaffelsen af mulighederne for virksomhedsordning og kapitalafkastordning giver anledning til at stille spørgsmålstejn ved, hvornår udlejning anses som forældrekøb og hvornår der er tale om almindelig udlejning til andre end nærtstående.

Desuden vil speciale behandle emnet om videresalg af forældrekøbslejligheder og de undtagelsesregler der kan anvendes, +/- 15 %-reglen og "parcelhusreglen". Undtagelsesreglerne giver skatteyderen en væsentlig skattemæssig fordel, men det skal vurderes i den konkrete sag, om undtagelsesreglerne kan anvendes eller om de skal fraviges. Dette giver anledning til at undersøge nærmere, hvornår disse regler skal fraviges og hvilke faktorer, der bliver lagt vægt på, i den konkrete vurdering.

2.1 Problemfelt

Med baggrund i afskaffelse af virksomhedsordningen og kapitalafkastordningen for forældre køb i den nye Finanslov, findes det interessant at undersøge hvordan det vil påvirke de regnskabs- og skattemæssige forhold, vedrørende køb, udlejning og salg i forbindelse med forældre køb. Således vil specialet komme nærmere ind på de tre opgørelsesmetoder; personskatteordningen, virksomhedsordningen og kapitalafkastordningen i forhold hvilke fremtidige konsekvenser der vil være ved afskaffelsen af de sidst to nævnte for forældre køb.

I relation hertil vil det ligeledes være interessant at se på problematikken der vil opstå, vedrørende fysiske personer der driver næring ved udlejning og lejer ud til nærtstående og muligheden for at udleje til nærtstående gennem et selskab. Specialet vil derfor fokusere på betydningen af afskaffelsen, for allerede etablerede forældre køb og for fremtidig indtræden i forældre køb, samt de problematikker afskaffelsen vil medføre for næringsdrivende udlejere, der udlejer til nærtstående, der anvender virksomhedsordning eller kapitalafkastordning.

Derudover findes det interessant at undersøge muligheden for at sælge ejendommen til +/- 15 % af den offentlige ejendomsvurdering, idet reglen kan fraviges under særlige omstændigheder. Bliver reglen fraveget, kan det udløse en gavebeskatning, der vil have en større skattemæssig betydning for barnet. Derudover er der kommet et udkast til lovændring af 15 % reglen, hvor det i stedet skal anvendes +/- 20 % af den offentlige ejendomsvurdering, i forbindelse med nye ejendomsvurderinger (Breum-Leer, Holm, & Svenningsen, 2020), hvorfor konsekvenserne heraf desuden vil blive diskuteret. Udkastet til det nye Styringssignal om særlige omstændigheder vedrørende +/- 15 %-reglen vil desuden blive anvendt til diskussionen om muligheden for at anvende reglen i praksis.

Desuden findes det interessant at undersøge praksis for "parcelhusreglen", da det er forfatterskabets tese, at børnene køber lejligheden billigt af forældrene, for at sælge den videre og opnå en stor økonomisk gevinst, ved at sælge den uden beskatning efter "parcelhusreglen".

2.2 Problemformulering

Med udgangspunkt i ovenstående problemfelt, vil specialet besvare følgende problemformulering:

Hvilke skatte- og regnskabsmæssige konsekvenser er der for forældrekøb, efter afskaffelsen af anvendelse af virksomhedsordningen og kapitalafkastordningen? Vurderes det at være attraktivt at foretage forældrekøb fremadrettet og hvilken skattemæssig betydning har et videresalg af ejendommen?

For at svare på ovenstående problemformulering, vil følgende underspørgsmål blive besvaret gennem specialet:

1. Hvad karakteriserer et forældrekøb og hvordan kan udlejningen behandles regnskabs- og skattemæssigt?
2. Hvad indeholder Finansloven 2020 og hvad er mulighederne for opgørelse efter dens ikrafttræden fra 2021?
3. Hvordan kan der udtrædes af virksomhedsordning eller kapitalafkastordning?
4. Hvordan vil afskaffelsen påvirke forældre der lejer ud til nærtstående og hvad anbefales de til fremadrettet?
5. Hvordan vil afskaffelsen påvirke udlejere der anvender virksomhedsordning eller kapitalafkastordning i forbindelse med at drive næring og udlejer til nærtstående?
6. Hvilke markeds-mæssige mekanismer kan påvirke et forældrekøb?
7. Hvilke skattemæssige konsekvenser er der ved salg af lejligheden til enten barnet eller en uafhængig 3. person?

Forældrekøb er et fænomen, der bliver beskrevet forskelligt i forskellige sammenhænge, derfor vil begrebet "forældrekøb" blive behandlet, for at afklare begrebets betydning. I specialet vil analysen tage udgangspunkt i forskellig litteratur og lovgivning, hvor forældrekøb er defineret.

For at finde frem til hvordan Finanslovens afskaffelse af virksomhedsordning og kapitalafkastordning vil påvirke forældrekøb fremadrettet, må der svares på hvad afskaffelsen indebære og hvilke muligheder der vil være efterfølgende, derfor vil der udarbejdes en

komparativ analyse af de nuværende muligheder, samt de fremtidige muligheder. Dette vil danne grundlag for at kunne diskutere hvad der vil være mest hensigtsmæssigt fremadrettet for forældre køb, både for disse som er etableret før og efter 2021 hvor afskaffelsen træder i kraft.

Problematikken om udlejere der driver næring og anvender virksomhedsordning eller kapitalafkastordning, findes relevant, da det er forfatterskabets tese at disse ikke kan anvende virksomhedsordning eller kapitalafkastordning, hvis de udlejer til nærtstående, derfor det vil undersøges om dette er gældende eller om det kan undgås for næringsdrivende at blive berørt af afskaffelsen. Desuden findes det relevant at undersøge mulighederne og skattemæssige konsekvenser ved at videresælge lejligheden til enten barnet, der har lejet lejligheden eller til en uafhængig 3. person.

Ved specialets start, var det forventet at en konkret lov vedrørende fremtidige forældre køb ville blive offentliggjort undervejs i skriveprocessen, da finansloven 2020 stillede i udsigt, at dette ville ske i første halvår af 2020. Dette er endnu ikke sket, hvilket formodes at skyldes Covid-19 pandemien, hvorfor specialet må tage udgangspunkt i de givne oplysninger i finansloven 2020. Dette må karakteriseres som en svaghed, da opgaven ikke kan bero på konkrete oplysninger vedrørende implementeringen, men åbner i stedet for muligheden for refleksion over hvilke muligheder der er for skatteyder i forskellige scenarier, samt forsøge at give kvalificerede bud på fremtidig lovgivning herom.

3 Afgrænsning

Følgende afsnit vil redegøre for de foretagne valg og fravalg, der skal sikre en rød tråd gennem opgavebesvarelsen. Dette er nødvendigt, da mange emner falder ind under specialets tema, som kunne være interessante at inddrage og som kunne forekomme naturligt at behandle.

Specialet har ikke til formål at analysere og vurdere om forældrekøb er en god eller dårlig ide, men derimod vurdere påvirkningsgraden af forældrekøb, ved ændringer i de eksisterende forudsætninger. Forældrenes økonomi vil kun inddrages i et mindre omfang, hvor det findes relevant. Derfor afgrænses der til, om forældrene betaler topskat eller ej, og om forældrene køber eller sælger andre ejendomme, der skal beskattes ved salg.

Specialet beskæftiger sig ikke med udlejning af ejendomme til andre end nærtstående, på lige fod med udlejning til nærtstående, da der her ikke er foretaget lovmæssige ændringer. Opgaven varetager derudover ikke et samfundsmæssigt syn og vurdering af de økonomiske og samfundsmæssige gevinster eller tab, hvorfor opgaven udelukkende omhandler konsekvenserne for skatteyder, som antages at være fuldt skattepligtig til Danmark.

Specialet beskæftiger sig udelukket med dansk lovgivning, hvorfor muligheder med en udenlandsk virksomhed eller selskab der udlejer en bolig i Danmark til nærtstående ikke er beskrevet.

Virksomhedsskatteloven indeholder 5 forskellige ordninger, hvor kapitalafkastordningen for aktier og anparter og udligningsordningen for kunstnere ikke er beskrevet og behandlet, da disse ikke er relevante for virksomheder med udlejning. Ved beskrivelsen af resterende ordninger, er der fokus på de grundlæggende regler og det den skattepligtige skal være opmærksom på når denne har en udlejningsvirksomhed, hvorfor indhold i ordningerne der vurderes, ikke er relevante for denne skatteyder ikke er beskrevet.

I nærværende opgave, vil barnets rolle i et forældrekøb blive beskrevet og analyseret, når der skrives om barnet er dette et udtryk for familierelationen mellem forældre og barn, og altså ikke et aldersrelateret udtryk for at barnet er under 18 år.

Specialet tager udgangspunkt i forældre-købet som er karakteriseret som et forhold mellem forældre og barn, dog vil lignende konstellationer hvor parterne kan karakteriseres som nærtstående ligeledes være omfattet af opgavens problemformulering.

Der tages forbehold for at indkomst og skattemæssige forhold er meget personlige, hvorfor udfaldet og konsekvenserne af brugen af de forskellige ordninger, ikke kan ses som ens for alle, da dette skal tilpasses og ses i forhold til den enkelte skatteyder. Beregningerne skal derimod ses som en isoleret vurdering af hvilken effekt der overordnet er.

Der afgrænses desuden fra at omtale andre skatteregler eller opgørelser for personer, herunder aktieindkomst og CFC-indkomst, da disse ikke findes relevant for opgaven.

4 Begrebsafklaring

ABL	Aktieavancebeskatningsloven
AL	Afskrivningsloven
BAL	Boafgiftsloven
BFL	Bogføringsloven
DBSL	Dødsboskatteloven
EBL	Ejendomsbeskatningsloven
FIL	Lov om finansiel virksomhed
KAO	Kapitalafkastordningen
KSL	Kildeskatteloven
LEV	Lov om visse erhvervsdrivende virksomheder
LL	Ligningsloven
ML	Momsloven
PBL	Pensionsbeskatningsloven
PSL	Personskatteloven
PSO	Personskatteordning
SEL	Selskabsskatteloven
SL	Statsskatteloven
VOL	Virksomhedsomdannelsesloven
VSO	Virksomhedsordningen
VSL	Virksomhedsskatteloven
ÅRL	Årsregnskabsloven

5 Metode

Dette afsnit har til hensigt at redegøre for det videnskabelige ståsted og metoden for nærværende speciale. Specialets viden tager afsæt i juridiske regler i form af dansk lovgivning, cirkulære og juridiske vejledninger, samt informative artikler, der findes relevant for besvarelsen af problemformuleringen. Hertil vil specialets struktur-opbygning blive illustreret og beskrevet afslutningsvis.

5.1 Videnskabeligt standpunkt

Specialet tager afsæt i den normative teori. Normativ teori behandler spørgsmål, der besvares ud fra hvad vi *bør* eller *ikke bør* gøre. Herunder tages der udgangspunkt i at svare på hvad der er rigtig og forkert. Metoden der anvendes, er *reflekteret ligevægt*, hvor der tages udgangspunkt i spørgerens intuition eller i velovervejede domme. Dommene skal ansues uafhængigt af hinanden, fordi afgørelsen skal forstås ud fra den konkrete situation. Der er fokus på at forholde sig til det konkrete problem eller case, hvor undersøgerens moralske overvejelser har væsentlig betydning og hvor undersøgeren er villig til at se bort fra andre afgørelser, når undersøgerens moralske principper forestår mere relevante i den konkrete case eller situation. Reflekteret ligevægt handler om at konkrete domme og (moralske) principper justeres for at få dem til at stemme bedst muligt overens. (Hansen & Midtgaard, 2016, s. kap. 2)

Kontekstualisme er et synspunkt, der anvendes indenfor den normative teori, hvor det handler om at konteksten er vigtig for at forstå betydningen, af eksempelvis paragraffer eller afgørelser. Den afholder sig fra det abstrakte og har som præmis at normative spørgsmål besvares via fortolkning af konteksten. (Hansen & Midtgaard, 2016, s. kap. 3)

Jf. ovenstående vil specialet udarbejdes ud fra at viden accepteres, ved at se på hvilken kontekst spørgsmålet eksisterer i, men uden at arbejde i det abstrakte perspektiv. Lovgivningen vil accepteres som norm, efter der er stillet spørgsmålstegn ved, om denne er som den bør være eller om det er det man bør gøre. Dette overvejes i samråd med vores egne moralske principper. Specialet vil arbejde med retskilder, herunder lovgivning, cirkulærer og standarder, som vil behandles ud fra, at disse definere normer.

Ved normativ metode anvendes en intern forståelse, hvor der tages udgangspunkt i normer, de kan være regler eller standarder, der fortæller noget om, hvordan noget bliver ud fra de normer, der må være. Der ses på hvordan noget bør være. Opgaven vil bygges op om eksisterende retlige regler, domme, cirkulærer m.v. som skal analyseres for at finde svar på problemformuleringen, ved at anerkende reglerne som de normer, man bør følge.

Den juridiske tilgang, der anvendes i samspil med den normative metode, indebærer reglerne om *lex specialis*, *lex superior* og *lex posterior*. *Lex specialis* er reglen om, at specialregler overtrumfer generelle regler (*lex generalis*), eksempelvis undtagelsesreglen i EBL § 8 ("parcelhusreglsen") om skattefrit salg af ejendom, til hovedreglen EBL § 1 om at afståelse af ejendom skal indregnes i den skattepligtige indkomst. *Lex superior* er reglen om, at en højere regel overtrumfer en lavere regel (*lex inferior*), eksempelvis gælder Grundlovens regler over en lov. *Lex posterior*, er reglen om at den nye regel,trumfer den ældre regel (*Lex anterior*), eksempelvis at det nu er tilladt for forældre køb at anvende virksomhedsordning, dette er ikke længere tilladt, efter den nye regel, der forventes at træde i kraft i 2021. (Hansen & Werlauff, 2016, s. 184-187)

5.2 Hvordan bruges metoden i opgaven

I ovenstående afsnit er den normative metode beskrevet, som specialet vil tage udgangspunkt i. Specialet vil behandle allerede eksisterende lovgivning, anvendt praksis og konkrete hændelser i form af afgørelser og domme. Normen for nuværende praksis kommer af den nuværende lovgivning. Finansloven 2020 vil blive normen fremadrettet, dog er der endnu ikke udgivet konkret lovgivning til afskaffelsen af virksomhedsordning og kapitalafkastordning for forældre køb. Specialet vil derfor forsøge at finde frem til den norm, Finansloven 2020 vil frembringe. For at finde frem til den fremtidige norm, anvendes også udkast til styringssignal, cirkulære og anden lovgivning, hvorfor det er vigtigt at tillægge disse typer regler forskellige niveauer. Det vil sige, at styringssignaler vægtes lavere end cirkulæret, og cirkulæret vægtes lavere end lovgivning. Denne niveaudeling følger specialets juridiske metode, beskrevet ovenfor, om reglen om *lex superior* og *lex inferior*: den højere regel overgår den lavere regel.

5.3 Valg af empiri

For at besvare problemformulering, anvendes både retskilder, som lovbekendtgørelser, cirkulære, domme/afgørelser, juridiske vejledninger, udkast til styringssignal, hertil Skattestyrelsens hjemmeside og Finansloven 2020. Desuden inddrages information fra diverse relevante artikler, fra blandt andre: advokater og revisionshuse. De retlige kilder læses og forstås i den kontekst de står i, hvor afgørelser eller domme kan anvendes til at opnå en bedre og praktisk forståelse af lovgivningen. De valgte artikler bruges i den hensigt at oplyse om den nuværende bolig- og forældrekøbssituation. Artikler læses med forbehold for udgiverens eventuelle egne interesser, dermed kritisk, og samtidig set i forhold til den faktisk oplevede boligsituation. Desuden anvendes faglig litteratur til at understøtte valg af metode og videnskabsteori. Til udarbejdelse af casen er der taget udgangspunkt i salgsoptillinger fundet gennem boligsiden.dk og huslejepriser fra boligportalen.dk, der vurderer at give et retvisende billede af de gældende huslejepriser, der kan afgrænses til konkrete geografiske områder.

5.4 Projektstruktur

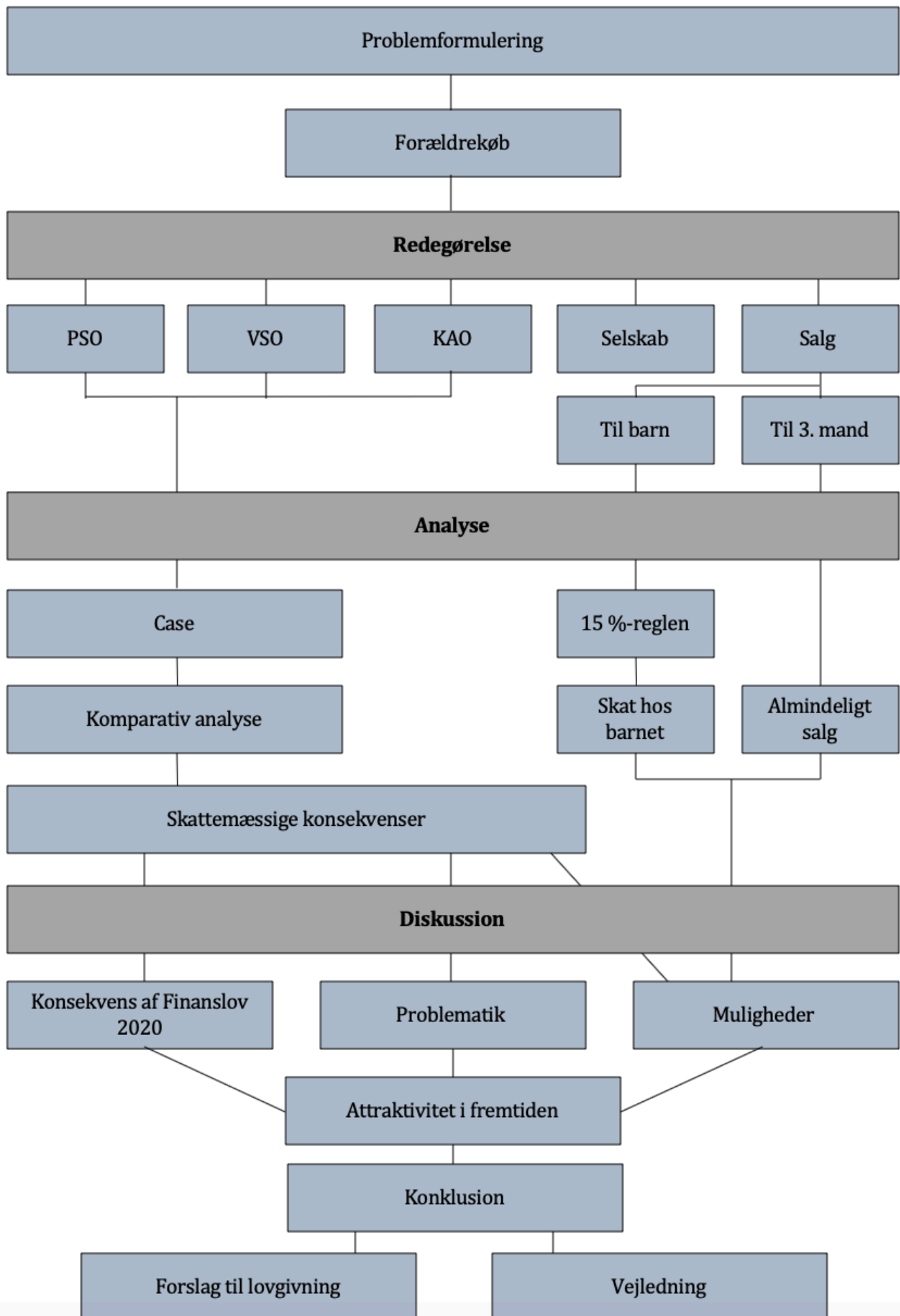
Specialet er bygget op, således den første del vil være den redegørende del, den næste vil være analysedelen, efterfølgende diskussion, konklusion og afslutningsvis perspektivering. Desuden er der udarbejdet en vejledning, der henvender sig til forældre der enten har eller overvejer at foretage et forældrekøb.

Nedenfor ses projektets opbygning, for at illustrere sammenhængen mellem afsnittenes emner. Kapitel 2.2. Problemformuleringen danner omdrejningspunktet for specialet og bliver derfor fundamentet for opgaven, dermed også specialets udgangspunkt. For at kunne besvare problemformuleringen, arbejdes der igennem redegørelser for forældrekøb i kapitel 6 og de efterfølgende kapitler om personskatteordning, kapitalafkastordning og virksomhedsordning kapitel 7. Kapitel 8 omhandler muligheden for at skyde ejendommen ind i et selskab. Det illustreres at dette kapital ikke føres videre til analysen, dette skyldes at der afgrænses fra at behandle udlejningsvirksomhed som selskab, men at det ønskes at informere om muligheden for at skabe en bedre, bred forståelse om de mange muligheder. Længst mod venstre i projektfiguren ses "Salg", dette emne har ikke et individuelt kapitel, men indgår som en naturlig del af redegørelsen for de tre ordninger, under kapitel 7. For at kunne vurdere konsekvensen

af afskaffelsen af virksomhedsordningen og kapitalafkastordningen, vil der blive udarbejdet en komparativ analyse af de tre ordninger, der kan vælges mellem. Den komparative analyse, tager afsæt i en case, der skal illustrere reelle forskelle og samtidig vise hvordan forskellige faktorer vil påvirke den skattemæssige indkomst. Dette vil give en forståelse for, både hvilke parametre der afviger fra hinanden på og hvilke skattemæssige konsekvenser, hver ordning har. Den resterende del af analysen vil fokusere på de skattemæssige konsekvenser der er for barnet i forbindelse med at overtage lejligheden, herunder konsekvenser ved gavemodtagelse fra forældrene.

Efterfølgende vil det diskuteres, hvorvidt den skattemæssige forskel vil have en reel økonomisk betydning for forældrebetalingene og om det stadig findes interessant at etablere en bolig og udleje den til sine børn. Dertil vil forskellige fremtidige løsninger diskuteres og evalueres, når afskaffelsen træder i kraft og om de overvejelser, der må gøres i forbindelse med videresalg til barnet. Desuden vil det diskuteres, om forældrene bliver straffet, blandt andet i forbindelse at udleje andre ejendomme i virksomhedsordning og om en anden mulighed, et familielån, kunne være et interessant alternativ. Efterfølgende vil der konkluderes på problemformuleringen. Som opsamling vil der være udarbejdet en vejledning, der henvender sig til forældre, der har købt eller vil købe en bolig der skal udlejes til deres barn, som en guide, der vil beskrive hvilke faktorer de skal være opmærksomme på. Afslutningsvis vil der perspektiveres til den kommende lovgivning, med forslag til hvilke punkter, der bør bearbejdes i lovgivningen.

Projektstrukturen ses på kommende side.



Figur 1 – Struktur, egen tilvirkning

6 Forældrekøb

6.1 Definition af forældrekøb

Der findes i lovgivningen ikke en specifik definition af forældrekøb, dog er der en bred forståelse for udtrykket i samfundet, som anses som at forældre køber og udlejer ejerbolig til deres/dennes barn/børn.

Bolius.dk definerer forældre køb som: *"...når en forælder køber en ejerlejlighed med det formål at leje den ud til deres barn/børn."* Her specificeres forældrekøb som forældre/barn-forhold og med udgangspunkt i en ejerlejlighed. (Rasmussen J. M., 2018)

SKAT's definition lyder: *"Forældrekøb er, når du køber en ejerbolig for at leje den ud til dit barn"*, denne definition adskiller sig fra forrige, da denne ikke specifikt omhandler en ejerlejlighed men derimod en ejerbolig i almindelighed. (SKAT, u.d.)

Finansloven 2020 af 6. december 2019 (Finansministeriet, 2019), har som beskrevet fjernet muligheden for brug af virksomhedsskatteloven, og beskriver dette som: *"udlejning af bolig til nærtstående ikke kan indgå i virksomhedsordningen eller kapitalafkastordningen. Det vil indebære, at forældrekøb ikke kan indgå i ordningerne."*

Finansloven specificerer ikke definitionen af forældrekøb, men omtaler dette som en del af at udleje til nærtstående, som også kan indebære f.eks. omvendt forældrekøb, hvor barnet ejer en bolig, som de lejer ud til forældrene. Kriterierne for skattefordelen ved brug af forældrekøb i virksomhedsskatteloven, udelukker ikke andre i at anvende denne, da kriteriet for brugen er at skatteyder er erhvervsdrivende. Betingelserne for at være erhvervsdrivende vil blive behandlet i afsnit 7.1 om virksomhedsskatteloven (VSL). Udgangspunktet fremadrettet i opgaven for forældrekøb, er derfor at dette anses som udlejning til nærtstående, og er derfor ikke begrænset af et forældre/barn-forhold, dog vil denne familiekonstellation blive anvendt gennem opgaven som eksempel.

6.1.1 Hvem gør brug af et forældrekøb?

Danmark Statistik har i 2014 udarbejdet en statistik over forældrekøb i Danmark. De har opgjort, at der er 10.335 unge, der bor i en lejlighed, som deres forældre har købt. Undersøgelsen er lavet på baggrund af opgørelser ud fra CPR-registeret. Det drejer sig kun om forældre der har købt en ejerlejlighed, og som ikke selv bor der, samt unge mellem 17 og 34 år. Den unge skal som minimum have været indskrevet på en uddannelse i 3 måneder i 2014. Derudover er unge der bor i en lejlighed til en markedsværdi på mere end 5 mio. og/eller har en formue eller disponibel indkomst på mere end 5 mio. kr. også fravalgt. Dette fravalg er begrundet med at fjerne de situationer, hvor der er tale om planlagt generationsskifte.

Statistikken viser, at kun 19 % af forældrekøbene anvender virksomhedsordningen og mere end 80 % af de solgte boliger, ligger i én af de fire største studiebyer (København, Aarhus, Odense, Aalborg). Lejlighederne er i gennemsnit købt for 1,25 mio. kr.

Desuden er det hovedsageligt unge mellem 21 og 25 år, der bor i en forældrekøbt lejlighed, det er overvejende kvinder, og de bor alene. Derudover er forældrene væsentligt bedre stillet økonomisk, end gennemsnittet. (Møller, 2016)

6.1.2 Hvad er nærtstående?

Begrebet 'nærtstående' i skatteretlig forstand er beskrevet og/eller defineret i flere lovbestemmelser, bl.a. følgende:

- Ligningsloven
- Afskrivningsloven
- Kildeskatteloven
- Selskabsskatteloven

'Nærtstående' er defineret som følgende i førnævnte lovbestemmelser: *"Som nærtstående anses den skattepligtiges ægtefælle, forældre og bedsteforældre samt børn og børnebørn og disses ægtefæller eller dødsboer efter de nævnte personer. Stedbarns- og adoptivforhold sidestilles med ægte slægtskabsforhold."*

Nærtstående kan dermed beskrives som en lodret familielinje, og inkluderer dermed som udgangspunkt ikke søskende, nevøer og niecer mv.

For disse personer som ikke er defineret som nærtstående, er ikke omfattet af de nye regler i finansloven 2020, hvorfor skatteyder fortsat efter dennes virkning, kan anvende reglerne i VSL, hvis der udlejes til en søskende, nevø/niece mv.

6.2 Hensigt med finansloven

Af Finansloven 2020 fremgår det, at besparelsen for 2021 estimeres til ca. 130 mio. kr. og 230 mio. kr. fra og med 2024, som er en meget lille del, af statens samlede budget på 1.182.639 mio. kr. (Rasmussen M. R., 2020) Det vurderes derfor, at det ikke handler om at opnå en større besparelse, ved at fjerne muligheden for at anvende virksomhedsskatteloven for forældrebetalingene, men derimod nærmere omhandler at sende et signal og kan beskrives som symbolpolitik. Dette vurderes på baggrund af at det økonomisk ikke har en effekt, men kan sende et billede af at man som regering eller aftalepartier udretter noget specifikt.

Forældrene har stadig mulighed for at udleje en bolig til deres barn/børn, dog uden den skattemæssige fordel. Beslutningen er taget under en rød regering, hvis hovedsagelige politik blandt andet handler om at ligestille både økonomisk og socialt. Ved at fjerne muligheden for at anvende virksomhedsordningen og kapitalafkastordningen for forældrebetaling, kan der være tale om, at forældre der har en god økonomi, ikke skal kunne drage fordel af det, for at kunne hjælpe deres barn/børn økonomisk. Forældrene ønskes muligvis stillet mere lige, idet langt fra alle forældre har økonomi til at delvis finansiere en bolig til deres barn/børn, hvorfor forældre med en høj likviditet ikke skal kunne drage den skattemæssige fordel. Tiltaget kan være med til at ligestille, ved at forældre der har mange penge, ikke opnår det højere fradrag og på den måde skal betale den samme andel af renterne, som hvis renterne vedrører en bolig til privat brug. Hvad tiltaget i finansloven 2020, reelt kommer til at betyde for skatteyderen vil blive behandlet senere i denne opgave.

Derfor kan det udledes at det i højere grad handler om at sende et budskab, også kendt som symbolpolitik, frem for reelt ønskede økonomiske besparelser. Hertil skal administration, der skal kunne kontrollere disse forhold nævnes, idet der også skal kalkuleres kontrol af forældrebetalingene og eventuelle systemændringer det måtte kræve, som vil blive en økonomisk udgift. Skal der udføres kontrol af disse forhold, kan de økonomiske udgifter til håndhævelse

og implementeringen, i sidste ende blive lig med eller overstige den reelle besparelse ved at fjerne skattefordelen i forældrebetaling. Det er dog endnu uvist, i hvilken grad der vil ske håndhævelse af dette.

7 Redegørelse af ordninger

I følgende afsnit vil der blive redegjort for virksomhedsskatteloven (VSL), personskatteordningen (PSO), virksomhedsordningen (VSO) og kapitalafkastordningen (KAO). Redegørelsen vil have fokus på de generelle og særligt relevante mekanismer ved et forældretræk, hvorfor der i de forskellige ordninger vil være områder der kun bliver beskrevet overfladisk.

7.1 Virksomhedsskatteloven

Virksomhedsskatteloven blev gennemført som led i en skattereform i 1987, som indeholder regler om særlige ordninger for selvstændige erhvervsdrivende. Virksomhedsskatteloven adskiller sig fra personskatteloven da personlig indkomst og kapitalindkomst beskattes forskelligt. Formålet med virksomhedsskatteloven er at erhvervsmæssige renteudgifter opnår fuld fradragsværdi da disse i virksomhedsordningen modregnes i virksomhedens overskud. Derudover sidestilles kapitalanbringelse i virksomheden med investeringer i f.eks. obligationer, ved at den del af virksomhedens overskud der svarer til det beregnede kapitalafkast henføres til beskatning som kapitalindkomst. Endvidere er der for den erhvervsdrivende mulighed for at opspare overskud i virksomheden ved anvendelse af virksomhedsordningen, for at udjævne den skattemæssige virkning.

Hos den personligt ejede virksomhed sker beskatningen hos den fysiske person, og adskiller sig derfor fra et selskab som er et selvstændigt juridisk retssubjekt. Dette betyder at virksomhedsejeren hæfter ubegrænset og personligt for virksomheden, dog er der ikke krav om indskud. Som udgangspunkt beskattes virksomheden som personlig indkomst hos virksomhedsejeren på baggrund af personskatteloven, dog er der undtagelser til dette (Werlauff, 2019, s. 45-48).

Skattepligtige personer der driver selvstændig erhvervsvirksomhed kan vælge at anvende personskatteordningen eller virksomhedsskatteloven (VSL) (Michelsen, et al., 2017, s. 165). Virksomhedsskatteloven kan anvendes af personer der driver en enkeltmandsvirksomhed eller et interessentskab eller lignende hvor virksomheden er skattemæssigt transparent, hvor beskatningen sker hos virksomhedsejeren. Dette er skatteyder der træffer afgørelse om hvilken

af de to former beskattningen af erhvervsvirksomheden skal finde sted under. Tilkendegivelsen heraf sker ved indgivelse af selvangivelsen for det pågældende indkomstår jf. VSL § 2, stk. 2, 1 pkt. og VSL § 22a, stk. 1, sidste pkt. Ved ny virksomhed kan ordningen anvendes for det tidspunkt hvor virksomheden er etableret og kan ændres frem til den 30. juni i det andet kalenderår efter udløb af indkomståret VSL § 2, stk. 2, 2. og 3. pkt.

Hovedregel i VSL

Som hovedregel kan ordningerne i virksomhedsskatteloven bruges af skattepligtige personer, der driver selvstændig erhvervsvirksomhed. Ordningen betyder at der sker en opdeling af den fysiske persons økonomi og virksomhedsøkonomien, dette kan bl.a. ske gennem særskilte bankkonti, og simulerer dermed et selskab, med undtagelse af hæftelse og indskud.

Selvstændig erhvervsdrivende

Selvstændig erhvervsvirksomhed er karakteriseret ved at der udøves virksomhed af økonomiske karakter for egen regning og med egen risiko, af det formål at få en økonomisk gevinst gennem en længere periode og anses normalt som værende en fysisk persons virksomhed. At virksomheden er selvstændig, betyder at denne ikke gælder for tjenesteforhold som er karakteriseret af lønmodtagerforhold og honorarmodtagere. Virksomheden skal udøves regelmæssigt og må ikke være af underordnet omfang, og ej heller ikke blot for en kortere periode. Da virksomheden skal være erhvervsmæssig, betyder dette at den ikke kan være en hobbyvirksomhed. Desuden skrives der eksplicit i vejledningen: "Indkomst fra udlejning af fast ejendom anses som hovedregel for at være selvstændig erhvervsvirksomhed." (SKAT, 2020). Udlejning af en andel af et enfamilieshus anses for at være selvstændig erhvervsvirksomhed, uanset om den udlejes til en fremmed eller til en medejer. Se TfS1987.107DEP. Der er dog ikke tale om selvstændig erhvervsvirksomhed ved udlejning af en- og tofamiliehuse til beboelse og udlejning af fritidshuse, når ejeren også selv benytter ejendommen til beboelse. Se TfS1992.223LSR." (SKAT, 2020).

Fra indkomstår der blev påbegyndt i 2018 og senere, er deltagelse i et skattemæssigt transparent selskab ikke længere i sig selv nok til at være erhvervsmæssig virksomhed. Vurderes denne virksomhed som ikke værende erhvervsmæssig, vil man dermed heller ikke

kunne bruge VSL på denne aktivitet. Drives der fremstillingsvirksomhed inden for håndværk og landbrug eller liberalt erhverv såsom selvstændig advokat, arkitekt eller praktiserende læge, vil skatteyder normalt blive anset for værende selvstændigt erhvervsdrivende. Der er dog ikke en egentlig definition som beskriver hvilke fag som vil være omfattet, men beror på praksis.

Ofte ses et forældre køb i den personlige virksomhed, også kendt som enkeltmandsvirksomhed. Ejeren af den personlige virksomhed hæfter personligt og ubegrænset for virksomhedens forpligtelser, hæftelsen kan som i et selskab ikke begrænses til formuen i virksomheden. Der er ligeledes intet særskilt retssubjekt, hvilket betyder at der ikke eksisterer en juridisk person, hvorfor ejeren og virksomheden er identiske. Der findes ingen lov udelukket for personlige virksomheder, dog findes der følgende bestemmelser i lov om visse erhvervsdrivende virksomheder, LEV: (Werlauff, 2019, s. 43-45).

- Personlige virksomheder der er omfattet af LEV, jf. § 1, stk. 2, og § 2, stk. 3.
- Den personlige virksomheds navn må ikke krænke andre jf. LEV § 6
- Ejeren af den personlige virksomhed kan udstede prokura (fuldmagt) til andre jf. LEV § 7.

Undtagelser til brug af VSL:

- Anpartsvirksomhed omfattet af PSL § 4, stk. 1, nr. 9 eller nr. 11. Se VSL § 1, stk. 1, 2. pkt.
- Konkursindkomst. Se VSL § 1, stk. 1, 3. pkt.
- Dødsboer. Se DBSL § 9, stk. 1, 1. pkt.

Opfyldes hovedreglen for virksomhedsskatteloven og er denne virksomhed ikke omfattet af ovenstående undtagelser, kan skatteyder anvende følgende forskellige ordninger: (SKAT, 2020)

- Virksomhedsordningen
- Kapitalafkastordningen
- Konjunkturudligningsordningen
- Kapitalafkastordningen for aktier og anparter
- Udligningsordningen for kunstnere

På baggrund af ovenstående vil følgende tre afsnit tage udgangspunkt i brugen af personskatteloven og de relevante ordninger i virksomhedsskatteloven, som en selvstændig erhvervsdrivende kan vælge mellem. Af ovenstående ordninger, vil kapitalafkastordningen for aktier og anparter samt udligningsordningen for kunstnere ikke blive behandlet.

7.2 Personskatteordning

For personer der er fuldt skattepligtige i Danmark, gælder reglerne i personskatteloven jf. PSL § 1. Personskatteordningen skal anvendes såfremt skatteyder ikke er omfattet af reglerne i VSL, eller hvis skatteyder selv vælger ikke at være omfattet.

Skat der betales til den Danske Stat reguleres i Statsskatteloven. Statsskatteloven §§ 4, 5 og 6 regulerer hvad der hører til den skattepligtige indkomst, hvad der ikke høre til den skattepligtige indkomst og hvad der kan fradrages i den skattepligtige indkomst. Eksempelvis tilhører udlejning af ejendom den skattepligtige indkomst, efter § 4, stk. 1, litra b. Gaver ved særlige regler i Gave og Boafgiftsloven medregnes ikke i den skattepligtige indkomst efter § 5, stk. 1, litra b. Driftsomkostninger kan fradrages i den skattepligtige indkomst efter § 6, stk. 1, litra a. Personskatteloven regulerer beskatningen for fysiske personer, som blandt andet omfatter almindelige lønmodtagere, honorarmodtagere og selvstændigt erhvervsdrivende.

Dette afsnit indeholder en redegørelse for betingelser for anvendelse, krav til indtræden i ordningen, de skattemæssige- og regnskabsmæssige konsekvenser og hvilke regler der er relevante ved salg af fast ejendom, når personskatteordning anvendes

7.2.1 Betingelser for anvendelse

For personer der er skattepligtige i Danmark, opgøres den skattepligtige indkomst efter personskatteloven jf. PSL § 1. Efter KSL § 1 er man skattepligtig i landet, når man har bopæl i Danmark. Den skattemæssige indkomst er den samlede årsindtægt, både fra Danmark og udlandet (Globalindkomstprincippet), og dette gælder både penge og formuegoder, jf. SL § 4. Det indeholder ikke formueforøgelse, når en skatteyder ejer noget, der får en værdiforøgelse jf. SL § 5. Dertil fradrages driftsomkostninger, pensioner m.v. i den skattepligtige indkomst, jf. SL § 6.

7.2.2 Indtræden i ordning

Når en skatteyder bliver selvstændig erhvervsdrivende, har denne mulighed for at vælge mellem at bruge personskatteordning, virksomhedsordning eller kapitalafkastordning. Idet udlejning anses som selvstændigt erhverv, bliver forældre selvstændig erhvervsdrivende, når de køber en lejlighed der udlejes til deres barn. Foretages der ikke et aktivt valg, vil indkomsten automatisk indregnes under den personlige indkomst, idet særlige krav til administration og adskillelse af privat økonomi og virksomhedsøkonomi aktivt skal vælges og overholdes.

7.2.3 Skattemæssig betydning

For fysiske personer opgøres det skattemæssige resultat som personlig indkomst, kapitalindkomst og ligningsmæssige fradrag. Følgende afsnit vil redegøre for opdelingen af det resultat, betydning af regler for medejende ægtefælle samt regler for topskat.

Opdelingen er relevant, idet de har forskellig skattemæssig og fradragsmæssig værdi, hvoraf det påvirker det skattemæssige resultat, afhængigt af hvilken kategori, de respektive udgifter og indtægter tilhører. (Michelsen, et al., 2017, s. 173-175)

Det skattemæssige resultat beregnes således:

Personindkomst	+
Kapitalindkomst	+/-
Ligningsmæssige fradrag	-
Skattemæssigt resultat	=

(Michelsen, et al., 2017, s. 147-165)

Personlige indkomst

Til den personlige indkomst indgår alle indkomster, der tilhører den skattemæssige indkomst, med undtagelse af indkomster der indgår i kapitalindkomst (PSL § 3). Aktieindkomst og CFC-indkomst kategoriseret ikke som skattemæssig indkomst, derfor indgår disse ikke i hverken

personlig indkomst eller kapitalindkomst, men behandles separat på skatteyderens selvangivelse. Den personlige indkomst er negativt afgrænset, hvilket betyder at bestemte indtægter ikke kan indgå som personligt indkomst. På modsat vis er fradrag i personlig indkomst afgrænset positivt, hvilket betyder at alt hvad der kan fradrages i den personlige indkomst, fremgår af PSL § 3 stk. 2. (Michelsen, et al., 2017, s. 167)

Personlige indkomst er blandt andet:

- Løn
- Honorar
- *Overskud af udlejningsejendomme*
- Pensioner
- Dagpenge
- Værdi af fri bil og telefon
- Virksomhedsindkomst
- Genvundne afskrivninger
- Sygedage, kontanthjælp
- *Gaver*

Listen er ikke udtømmende, men giver et præsentabelt overblik over indkomst der indgår i den personlige indkomst. Indtægt fra personlige virksomhed og indtægter ved passiv deltagelse i interessentselskaber er ligeledes personlig indkomst.

Bemærk *overskud af udlejningsejendomme*. Under denne skal skatteyderen selv beregne et resultat af sin virksomhed og får dermed fradrag for visse udgifter der er forbundet med den erhvervsmæssige aktivitet, jf. SL § 6 om fradrag for driftsomkostninger.

Fradrag i personlig indkomst

Der er mulighed for fradrag i den personlige indkomst jf. PSL § 3 stk. 2. Herunder kan udgifter vedrørende erhvervsmæssig virksomhed fratrækkes, eksempelvis driftsomkostninger og skattemæssige afskrivninger. (Michelsen, et al., 2017, s. 167). Jf. SL § 6, stk. 1, litra a kan "*driftsomkostninger, dvs. de udgifter, som i årets løb er anvendt til at erhverve, sikre og vedligeholde indkomsten, herunder ordinære afskrivninger*". En driftsomkostning er en

omkostning der direkte hidrøre den erhvervsmæssige aktivitet og omkostningen skal være aktuel i forbindelse med indtjeningen. (SKAT, 2020)

Hertil må nævnes de omkostninger som driftsomkostninger *ikke dækker* over, disse kan kategoriseres som etableringsomkostninger (forbedring/ændring) og accessoriske udgifter som ejendomsmægler i forbindelse med køb/salg af ejendom (Michelsen, et al., 2017, s. 273). For erhvervsdrivende fratrækkes driftsomkostninger i den personlige indkomst jf. PSL § 3 stk. 2 med undtagelse af *renteindtægter og renteudgifter*, skattepligtige tab og gevinster efter kursgevinstloven, provisioner efter LL § 8 stk. 3 og rentekorrektioner efter VSL § 11 stk. 3.

Herunder oplistes flere fradrag, der kan fradrages i den personlige indkomst:

- Bidrag og præmier til pension (jf. PBL §§ 18 og 52)
- Indskud på iværksætterkonto (jf. PSL § 3 stk. 2 nr. 12)
- Udgifter til rejse, reklame for at opnå salg (LL § 8, stk. 1)
- Lønudgifter (LL § 8N)
- **LL § 14:** Ved opgørelsen af den skattepligtige indkomst kan fradrages beløb, som i indkomståret er anvendt til skatter og afgifter, bortset fra ejendomsværdiskatten, på fast ejendom og næring, til forpagtningsafgifter og lignende byrder, jf. stk. 2 og 3.

Beskatningen i personlig indkomst er for 2020, 8 % i arbejdsmarkedsbidrag (AM-bidrag) (Skatteministeriet, 2020) og herefter skatteyderens marginalskat på 37,7 % / 52,7 % i en gennemsnitskommune. (Skatteministeriet, 2020)

Kapitalindkomst

Kapitalindkomsten er, modsat personlig indkomst, positivt afgrænset, hvor alle indtægter, udgifter, fortjenester og tab er listet i PSL § 4 stk. 1. Kapitalindkomsten bliver dermed nettoresultatet af disse. Til kapitalindkomsten tilhører følgende: (PSL § 4, stk. 1)

- Renteindtægter
- Renteudgifter
- Gevinst og tab efter kursgevinstloven
- Kapitalafkast af selvstændig virksomhed
- Aktieudbytte der ikke er aktieindkomst

For renteindtægter og renteudgifter er renter der tilhører omkostninger vedrørende driften for erhvervsdrivende, undtagen hvis skatteyderen bruger virksomhedsordning. Kapitalafkastet er en beregning af de aktiver, der er anvendt til erhverv ganget med kapitalafkastsatsen, se nedenstående afsnit 7.4.3 om den skattemæssige betydning, under Kapitalafkastordningen, som fratrækkes i den personlige indkomst og lægges til i kapitalindkomsten. Dermed beskattes beløbet billigere, idet der ikke betales AM-bidrag af kapitalindkomst (VSL § 22a). Vedrører gevinst og tab efter kursgevinstloven næring, skal denne reguleres efter KGL § 1 stk. 3 i stedet. Kapitalafkast skal jf. VSL § 22a stk. 1 indgå i kapitalindkomsten, såfremt der ikke anvendes virksomhedsordning.

Der er for positiv nettokapitalindkomst et skatteloft af beskatningen på 42 %, overstiges dette opnår skatteyder et nedslag i beskatningen jf. PSL § 19 stk. 2.

Eksempel:

Skatteyder betaler topskat af personlig indkomst og har ligeledes positiv nettokapitalindkomst der overstiger bundfradraget i nettokapitalindkomst på 45.800 kr. I alt beskattes skatteyder af procentsatsen 51,53 %.

Jf. PSL § 19 stk. 2, opnår skatteyder nedslag i beskatningen når denne er over 42 %. Hvorfor 42 %-point fratrækkes 51,53 % i nedenstående eksempel. Differencen fratrækkes dernæst fra topskatteprocenten på 15 %, hvilket giver den procentvise besparelse, der skal fratrækkes.

$$51,53 \% - 42 \% = 9,53 \%$$

$$15 \% - 9,53 \% = 5,47 \%$$

Når beregningen af topskat af kapitalindkomst efter nedslag skal udføres, gøres dette på baggrund af den oprindelige beregnede topskat af kapitalindkomsten som ganget med 5,47 % (som blev beregnet før) og divideres med 15 %, som er topskatteprocenten.

Ligningsmæssige fradrag

Denne type fradrag, er de fradrag der ikke kan kategoriseres under de andre kategorier (personlig indkomst, kapitalindkomst, aktieindkomst eller CFC-indkomst). De ligningsmæssige fradrag afgrænses derfor negativt. Til de ligningsmæssige fradrag tilhører fradrag som

beskæftigelsesfradrag (LL § 9J), befordringsfradrag (LL § 9B), faglige kontingenter (A-kasse og fagforening) (LL § 13), samt indskud på etableringskonto. Ligningsmæssige fradrag har en lavere skatteværdi end fradrag i personlig indkomst og positiv nettokapitalindkomst. (Michelsen, et al., 2017, s. 173-174)

7.2.4 Skatteberegning

Følgende afsnit vil redegøre for den skattemæssige beregning, der ligger til grund for fordelingen af indkomst og fradrag jf. ovenstående. Personskatteloven regulerer indkomstskatten til staten, hvor regler om beregningen findes i PSL § 5-12. Indkomstskat til Kommunen og Kirken (kirkeskat) reguleres i lov om Kommunal Indkomstskat.

Indkomstskatten til staten er følgende (PSL):

- Bundskat § 6
- Topskat § 7
- Udligningsskat § 7a (Undlades da den ikke er relevant)
- Sundhedsbidrag § 8 (ophævet 2019)
- Aktieindkomst § 8a (undlades da den ikke er relevant)
- CFC-indkomst § 8b (undlades da den ikke er relevant)
- Skat svarende til kommunal indkomstskat § 8c

Nedenfor vil der redegøres for de relevante skatter. I henhold til afgrænsningen vil følgende skatter ikke behandles: sundhedsbidrag, aktieindkomst, CFC-indkomst, samt skat svarende til kommunal indkomstskat.

Bundskat

Bundskatten jf. PSL § 6 stk. 1 beregnes af den personlige indkomst med tillæg af den positive nettokapitalindkomst. Satsen for bundskatten er 12,14 % (SKAT, 2020) og har været stigende siden 2017 for at udligne sundhedsbidraget, som er udfaset ultimo 2019. Har skatteyder en negativ nettokapitalindkomst kan denne fradrages i skatteydere ægtefælles positive

nettokapitalindkomst jf. PSL § 6 stk. 3. Det skal bemærkes at bundskatten ikke påvirker de ligningsmæssige fradrag.

Topskat

Overstiger skatteyderens indkomst bundgrænsen jf. PSL § 7 stk. 2, betales der topskat jf. PSL § 5. Topskatten udgør 15 % og bliver aktuel når den personlige indkomst og kapitalindkomsten tilsammen overstiger bundgrænsen omtalt i PSL § 7 stk. 2. I år 2019 er bundgrænsen 513.400 kr. og for år 2020 er den 531.000 kr. Når topskatten beregnes, er grundlaget det beløb der overstiger bundgrænsen i personlig indkomst og den positive nettokapitalindkomst der overstiger bundfradraget for positiv nettokapitalindkomst i topskatteberegningen. Bundfradraget er 44.800 kr. i år 2019 og 45.800 kr. i år 2020. (Skatteministeriet, 2020)

Grundlaget udgør personlig indkomst og den positive nettokapitalindkomst der overstiger bundfradraget 45.800 kr. (2020) (Skatteministeriet, 2020) og deraf fratrækkes et bundfradrag på 531.000 kr. efter AM-bidrag eller 577.174 kr. før AM-bidrag (2020) (Skatteministeriet, 2020)

Et eksempel kan være, at en lønmodtager har en årlig personlig indkomst på 620.000 kr. før AM-bidrag. Lønmodtageren har 50.000 kr. i positiv nettokapitalindkomst. Først beregnes topskat af den personlige indkomst: $620.000 \text{ kr.} - 577.174 \text{ kr.} = 42.826 \text{ kr.} \times 15 \% = 6.424 \text{ kr.}$ i topskat. Den positive nettokapital, der overstiger 45.800 kr. skal også indgå i beregningen: $50.000 \text{ kr.} - 45.800 \text{ kr.} = 4.200 \text{ kr.} \times 15 \% = 630 \text{ kr.}$

Denne skatteyder får en topskattebetaling på $6.424 \text{ kr.} + 630 \text{ kr.} = 7.054 \text{ kr.}$

Kommunal indkomstskat og kirkeskat

Der skal svares kommunal indkomstskat og kirkeskat af den skattemæssige indkomst jf. Lov om Kommunal indkomstskat og kirkeskat §§ 5 og 14. Kirkeskat såvel som kommuneskat opkræves efter bestemmelserne i Kildeskatteloven (Lov om Kommunal indkomstskat § 14). Satsen fastsættes i de forskellige kommuner og kan komme op på 27,8 % i 2020 og er min. 22,8 % (Skatteministeriet, 2019). Kirkeskatten ligger mellem 0,39 % og 1,3 % også fordelt efter

kommune. Gennemsnittet for kommuneskat i hele landet er 25,0 % og for kirkeskat 0,7 %. For kirkeskat er gennemsnittet for de skatteydere der betaler kirkeskat, hvilket betyder at de skatteydere der har fravalgt kirkeskatten, ikke indgår i gennemsnittet. (Skatteministeriet, 2019)

Skatteloft

Der eksisterer et skatteloft, hvis summen af skatteprocenterne af skat til staten og skat til kommunen overstiger 52,06 %. Det bevirker at man får nedslag i sin skattebetaling, svarende til de procentpoint, der overgår skatteloftet. (Skatteministeriet, 2020)

Til skatteloftet indgår ikke kirkeskat, udligningsskat og arbejdsmarkedsbidrag.

For positiv nettokapitalindkomst er skatteloftet, hvor skatten højst kan blive 42 %. (Michelsen, et al., 2017, s. 178)

Personfradrag

For personer der er fuldt skattepligtige i Danmark, er der et personfradrag på 46.500 kr. (2020) for personer over 18 år (PSL § 10) (SKAT, 2020). Dette beløb kan tjenes, hvor beløbet der overstiger personfradraget skal svares skat af.

Beskæftigelsesfradrag og jobfradrag

For at lempe skatten er det beskæftigelsesfradraget, som fratrækkes arbejdsindkomst, som er grundlaget for arbejdsmarkedsbidraget jf. LL § 9J. For året 2020 er beskæftigelsesfradrag 10,50 %. Beskæftigelsesfradraget kan dog højst udgøre 39.400 kr. i 2020. Desuden får alle der er betaler AM-bidrag eller har overskud i egen virksomhed et jobfradrag, af indkomst over 195.800 kr. til 4,5 %, dog kan jobfradraget højst udgøre 2.500 kr. (SKAT, 2020)

7.2.5 Regnskabsmæssig betydning

Ved udlejning af bolig i en periode på mere end 12 sammenhængende måneder og uden man selv bor i boligen, skal der indgives et skatteregnskab til SKAT. Når der anvendes personskatteordning for skatteyderens udlejning, indgår resultatet som lønindkomst. I PSL § 2 stk. 2 står der at "udgifter, som i årets løb er anvendt til at erhverve, sikre og vedligeholde indkomst ved selvstændig erhvervsvirksomhed". SKAT (SKAT, u.d.) nævner udgifter som:

- *Ejendomsskatter*
- *Vand-, kloak og renovationsudgifter*
- *Administration og revisorbistand til regnskabet*
- *Forsikring af ejendommen*
- *Skorstensfejer af ejendommen*
- *Kontingent til grundejerforening*
- *Afskrivning af eventuelle tilslutningsafgifter*
- *El, vand og varme*
- *Vedligeholdelse*

Renteudgifter vedrørende boligen fratrækkes allerede i kapitalindkomsten (PSL § 4 1.pkt.) Ejendomsværdiskatten skal kun betales for den periode, skatteyder selv har boligen til rådighed (Ejendomsværdiskatteloven § 1). Det betyder at der ingen ejendomsværdiskat skal betales hvis skatteyderen ikke har boligen til rådighed et helt kalenderår, eller skal betale ejendomsværdiskat der er beregnet forholdsmæssigt efter hvor mange dage, skatteyder har boligen til rådighed i det indeværende kalenderår. (SKAT, u.d.)

Vedligeholdelsesudgifter og forbedringsudgifter kan være komplicerede at skelne i mellem. Som udgangspunkt kan udgifter til vedligeholdelse, der kommer af almindeligt slid og ælde fratrækkes. Der tages udgangspunkt i ejendommens stand, på det tidspunkt den købes, når der er tale om udlejning. Forbedringer der gør boligen i bedre stand, kan ikke fratrækkes, men det er muligt at fratrække en andel af udgiften hvis der eksempelvis er tale om udskiftning af vinduer eller køkken. Se eksempler nedenfor:

Eksempel 1:

En bolig har været udlejet i 10 år. Det sættes et nyt køkken ind, til en værdi af 39.000 kr. Køkken skønnes til at holde 30 år, dermed kan der fratrækkes $10/30$ af 39.000 kr. = 13.000 kr.

Eksempel 2:

En bolig har været udlejet i 5 år. Der etableres nye vinduer for 35.000 kr. Vinduer har en forventet brugstid på 40 år. Der kan fratrækkes $5/40$ af 35.000 kr. = 4.375 kr.

7.2.6 Salg af ejendom

Afståelse af fast ejendom er reguleret i Ejendomsavancebeskatningsloven. Hovedreglen er, at tab eller gevinst ved afståelse af fast ejendom skal indregnes i den skattepligtige indkomst (EBL § 1 stk. 1). Hertil er undtagelsesreglen i EBL § 8, som muligvis kan anvendes, når ejer har anvendt ejendommen som varig bopæl. Kan undtagelsesreglen anvendes, kan ejendommen sælges skattefrit, hvorfor der heller ikke kan fradrages et evt. tab ved afståelsen.

Denne regel omtales "parcelhusreglen". For at denne undtagelse kan træde i kraft, må 1 af følgende kriterier ikke gøres gældende (EBL § 8):

- 1) Ejendommens samlede grundareal skal være mindre end 1.400 kvadratmeter
- 2) Der må ikke kunne udstykkes grunde af arealet.
- 3) En eventuel udstykning af grunden vil medføre en værdiforringelse på mere end 20 % af det resterende areal eller bygning.

Der er tale om ejerlejligheder, samt en- og tofamiliehuse, der kan anvende denne undtagelsesregel.

Hvis ikke parcelhusreglen kan gøres gældende, beskattes et salg af ejendom efter ejendomsavancebeskatningsloven. Gevinsten eller tabet opgøres ved at fratrække anskaffelsessummen med afståelsessummen.

Anskaffelsessummen er den kontante værdi af ejendommen, dertil tillægges kursværdien af en eventuel gæld, der må være i ejendommen jf. EBL § 4 stk. 2. Der findes specielle regler for opgørelsen af anskaffelsen, hvis ejendommen er købt før d. 19. maj 1993, som ikke vil blive beskrevet i dette speciale. Anskaffelsessummen forhøjes med et tillæg hvert år på 10.000 kr., i året ejendommen købes og hvert år fremadrettet, dog ikke i året hvor ejendommen sælges jf. EBL § 5 stk. Derudover kan udgifter der er afholdt til vedligeholdelse lægges til anskaffelsessummen, hvis de har oversteget 10.000 kr. pr. kalenderår jf. EBL § 5, stk. 2. EBL § 5, stk. 2 indeholder ligeledes en del undtagelser, og afgrænser derfor hvilke vedligeholdelsesudgifter der kan lægges til anskaffelsessummen væsentligt, de vil dog ikke blive uddybet her.

Et eksempel på opgørelse kan se således ud:

Salgssum	3.150.000 kr.
Handelsomkostninger, mægler	-26.000 kr.
	3.124.000 kr.
Købesum	1.546.000 kr.
Handelsomkostninger (ejerskifte)	1.500 kr.
Tillæg 10.000 kr. * 3 år	30.000 kr.
	1.577.500 kr.
Ejendomsavance	1.572.500 kr.

Figur 2 – Egen tilvirkning

Ved salg af ejendommen skal gevinsten eller tabet opgøres i den personlige indkomst, jf. § 6. Giver en ejendom som gave eller som arveforskud, sidestilles dette som almindeligt salg, jf. EBL § 2, stk. 2.

Gevinst ved salg af ejendomme, der er omfattet af EBL § 8 (parcelhusreglen), skal indregnes under kapitalindkomst jf. PSL § 4 nr. 6. Tab ved salg af fast ejendom er kildeartsbegrænset, hvilket betyder at tabet kun kan modregnes i gevinst ved salg af fast ejendom og ikke i andre indkomster. Er tabet større end gevinsten kan tabet fremføres til senere år (EBL § 6 stk. 3.)

Gives hele eller dele af ejendommen som gave eller arveforskud, sidestilles det med køb for gavemodtager og med salg for gavegiver, jf. EBL § 2, stk. 2.

Sker salget af ejendommen i forbindelse med at drive næring, er reglerne i Ejendomsavancebeskatningsloven ikke gældende, jf. EBL § 1 Stk. 2.

Der er endvidere mulighed for at sælge ejendommen til mindre end markedsprisen og undgå gaveafgiftsbeskatning, se afsnit 7.7 om værdiansættelsescirkulæret og +/-15 %-reglen.

7.3 Virksomhedsordning

Virksomhedsordningen kan anvendes når kriterierne i VSL er opfyldt. Virksomhedsordningen er karakteriseret ved at der er fuld fradragsværdi for renteudgifter og at overskud der ikke overføres til den skattepligtige beskattes med selskabsskattesatsen på 22 % (2020) og opsparer dermed et overskud i virksomheden til udjævning i de skattemæssige virkninger i virksomheden. Reglerne vedr. virksomhedsordningen findes i VSL afsnit 1 som har været gældende fra indkomståret 1987 (Michelsen, et al., 2017, s. 213). Ordningen bygger på kriteriet om opdeling af den private og virksomhedens økonomi, med forskellige konti og opgørelser, for virksomhedsordningen er indskudskontoen obligatorisk og mellemregningskontoen er valgfri. Virksomhedsordningen kan fremover blive omtalt som VSO.

7.3.1 Betingelser for anvendelse

Virksomhedsordningen kan som udgangspunkt anvendes af personer som både er fuldt og begrænset skattepligtig til Danmark, såfremt indkomsten kommer fra selvstændig erhvervsvirksomhed jf. VSL § 1 stk. 1, og ikke er omfattet af de tidligere nævnte undtagelser i VSL.

Den skattepligtige skal derudover udarbejde et selvstændigt regnskab for virksomheden som skal overholde bogføringslovens krav. Derudover skal skatteyder årligt oplyse om størrelsen af indestående på indskudskontoen og mellemregningskontoen samt kapitalafkast og afkastgrundlag jf. VSL § 2, stk. 2. Driver skatteyder flere virksomheder, skal alle drives under samme ordning. Driver ægtefællen ligeledes selvstændig erhvervsvirksomhed, vælger skatteyder og ægtefælle uafhængigt af hinanden hvilken ordning de ønsker at anvende.

7.3.2 Begreber i virksomhedsordningen

Følgende begreber karakteriserer virksomhedsordningen og vil i kommende afsnit blive anvendt og beskrevet.

- Indtræden
- Indskudskonto
- Hæverækkefølge
- Mellemregningskonto (valgfri)
- Opsparet overskud
- Hensættelser til senere hævning
- Virksomhedsskat
- Udtræden af ordning og ophør af virksomhed

7.3.3 Indtræden i ordning

Såfremt det ønskes at anvende VSO, er det hele virksomheden der skal indgå i ordningen samt den skattepligtiges øvrige virksomheder jf. VSL § 2 stk. 2, 4. pkt. og stk. 3. I denne forbindelse skal det registreres på indskudskontoen hvilke aktiver og passiver som vedrører virksomhedsøkonomien, da private aktiver og private udlån ikke kan indgå i ordningen (Michelsen, et al., 2017, s. 218).

Finansielle aktiver der er omfattet af aktieavancebeskatningsloven, uforrentede obligationer og præmieobligationer, kan ikke indgå i virksomhedsordningen, medmindre der drives næring med sådanne aktiver jf. VSL § 1, stk. 2. En obligationsbeholdning kan man som udgangspunkt lade indgå i virksomheden, derudover kan aktier og investeringsbeviser kun indgå når de er udstedt af et investeringsselskab omfattet af ABL § 19, gældende fra 2005 da disse beskattes løbende efter lagerprincippet jf. ABL § 34, stk. 5.

Blandet benyttede aktiver kan som udgangspunkt ikke indgå i ordningen jf. VSL § 1, stk. 3. dog med følgende undtagelser: Ejendomme med blandet benyttelse jf. VSL § 1, stk. 3, hvor den erhvervsmæssige del på baggrund af en vurderingsfordeling jf. § 33 i vurderingsloven, obligatorisk skal indgå i ordningen. Såfremt ejendommen vurderes som rent erhverv, men benyttes privat kan denne ikke indgå i ordningen. For blandet benyttede aktiver såsom biler og telefoner mv. kan disse valgfrit indgå jf. VSL § 1, stk. 3. Dette har dog nogle skattemæssige

konsekvenser hvis disse indgår i ordningen, hvor private udgifter afholdes af virksomheden. Dette betyder at disse udgifter ikke kan fradrages ved opgørelsen af virksomhedens indkomst (gælder også ved brug af personskatteloven), og anses dermed som en hævnning, som dog kan posteres på mellemregningskontoen hvis der er indestående herpå til at dække det.

Som det er gældende for aktiverne, skal der ligeledes ske opdeling af gæld mellem privat og erhverv. Lån af erhvervsmæssig karakter såsom leverandørgæld og forudbetalinger fra kunder skal indgå i ordningen, dog er der i VSL ikke noget der forhindrer at der indskydes privat gæld i ordningen. Dette kan dog resultere i en negativ indskudskonto, hvor gælden overstiger værdien af aktiver indskud i ordningen (Michelsen, et al., 2017, s. 220). Med en negativ indskudskonto som skyldes, at der er indskudt privat gæld, betyder dette at der vil ske en beregning af rentekorrektion som indebærer at der ikke kan opspares i ordningen (Michelsen, et al., 2017, s. 220), dette sker da man på denne måde neutralisere de skattefordele der måtte være ved at indskyde privat gæld i ordningen, da man uden denne værnsregel som skatteyder vil kunne opnå fradrag for de private renteudgifter ved opgørelsen af den personlige indkomst, hvorfor der sker en rentekorrektion som tillægges den personlige indkomst og fratrækkes kapitalindkomsten hos den skattepligtige (Michelsen, et al., 2017, s. 234). Såfremt den negative indskudskonto skyldes erhvervsmæssig gæld, fastsættes indskudskontoen til værdien 0.

7.3.4 Indskudskontoen

Indskudskontoen skal som udgangspunkt opgøres med en positiv værdi, og er et udtryk for allerede beskattede midler, som efterfølgende kan udtages af ordningen uden beskatning. På denne måde kan det styres, hvorvidt den skattepligtige har lånt midler til privatøkonomien fra virksomheden, hvis dette overstiger den indskudte værdi. Når indskudskontoen er fastlagt ved indtrædelsen, påvirkes denne alene af indskud eller overførsel til privatøkonomien ved indkomstårets afslutning (Michelsen, et al., 2017, s. 221).

Ved indskud af fast ejendom indregnes værdien som anskaffelsessummen fratrukket den gæld der måtte være. Alternativt kan det vælges at indregne den ejendomsværdi der er fastsat med fradrag for byrder som der ikke er taget hensyn til ved vurderingen af ejendommen og tillagt den værdi der er anvendt på ombygning og vedligehold, som ikke er taget højde for i ejendomsvurderingen, jf. VSL § 3, stk. 4. Udtræder skatteyder af ordningen og ønsker at

indtræde igen, indregnes, hvis der er tale om samme faste ejendom, til samme værdi som senest hvor ordningen blev anvendt hvis indtræden sker inden for de 5 kommende indkomstår jf. VSL § 3 stk. 7.

7.3.5 Hævninger og hæverækkefølge

Indskudskontoen fastfryses når regnskabsåret starter, herefter reguleres den årligt af enten indskud eller hævninger. Hævninger fra indskudskontoen vil blive redegjort for i følgende afsnit. Indskudskontoen bliver dermed et billede på, hvor meget der kan hæves ud af virksomheden skattefrit. Reglerne blev skærpet i 2014, som bl.a. betyder at hvis aktiver i virksomhedsordningen stilles til sikkerhed for gæld uden for ordningen, vil det blive opfattet som en hævning af det pågældende aktiv. (Michelsen, et al., 2017, s. 223)

Hæverækkefølgen er således: (VSL § 5)

- 1) Hensatte kapitalafkast efter VSL § 7 fra forudgående år
- 2) Overskud fra forudgående år
- 3) Overskud fra indeværende år
- 4) Opsparet overskud
- 5) Indestående på indskudskonto

Hæverækkefølgen har den betydning, at såfremt der er overskud i virksomheden skal dette hæves i den korrekte rækkefølge jf. hæverækkefølgen, hvorfor et aktiv på indskudskontoen, ikke kan hæves før alle foregående trin i hæverækkefølgen.

7.3.6 Den udvidede hæverækkefølge

Udover ovenstående hæverækkefølge jf. VSL § 5, eksisterer der ligeledes en udvidet hæverækkefølge, som består af beløb som kan overføres til den skattepligtige uden at der sker beskatning. Disse beløb er refusion af driftsomkostninger, overførsel til medarbejdende ægtefælle samt at den foreløbige beregnede virksomhedsskat ikke er omfattet af hæverækkefølge jf. VSL § 5, stk. 3. Når der efter denne, stadig er et hævet beløb som ikke er disponeret, anvendes følgende hæverækkefølge: (Michelsen, et al., 2017, s. 225)

- 1) Hensatte kapitalafkast fra forudgående år
- 2) Hensatte resterende overskud fra forudgående år
- 3) Årets kapitalafkast efter VSL § 7
- 4) Årets resterende overskud efter VSL § 10, stk. 1
- 5) Opsparet overskud fra tidligere år
- 6) Indestående på indskudskonto

7.3.7 Kapitalafkastgrundlaget

Kapitalafkastgrundlaget reguleres efter VSL § 8. Afkastet beregnes som virksomhedens aktiver fratrullet virksomhedens passiver, i starten af regnskabsåret. Her er særlige regler om værdiansættelse af fast ejendom.

Beregning:

- + Aktiver
 - gæld
 - mellemregningskonto
 - Beløb der overføres fra virksomhedsordning fra tidligere år, se mere § 4b, stk. 1
- = kapitalafkastgrundlag

Fast ejendom værdiansættes som den kontante anskaffelsessum jf. § 8 stk. 2. fratrullet gælden i ejendommen til kursværdien. Der er særlige regler for fast ejendom der er anskaffet før d. 1. maj 1987, som ofte ikke vil være tilfældet i et forældrekøb.

Er der negativt kapitalafkastgrundlag kan der ikke beregnes et kapitalafkast, og kan ej heller overstige årets skattepligtige overskud efter fradrag for overførte beløb til medarbejdende ægtefælle. Kapitalafkastet kan opspares i virksomhed, og indgår sammen med øvrige opsparede overskud.

Kapitalafkastsatsen beskrives i afsnit 7.4.3 om den skattemæssige betydning under kapitalafkastordningen.

7.3.8 Mellemregningskontoen

Som supplement til indskudskontoen, kan mellemregningskontoen ligeledes anvendes.

Mellemregningskontoen opgøres efter VSL § 4 a. Praktisk anvendes denne ved at der overføres kontante beløb fra privatøkonomien til en mellemregningskonto. Denne konto er uforrentet. Denne mellemregningskonto giver mulighed for at overføre beløb fra privatøkonomien til virksomheden og omvendt fra mellemregningskontoen til privatøkonomien. Overførslen vil ikke være et indskud på indskudskontoen, og derfor kan beløb der er indestående på mellemregningskontoen hæves ud af virksomheden til privatøkonomien skattefrit uden om hæverækkefølgen (VSL § 4a stk. 3), idet beløbet består af allerede beskattede midler. Der kan først overføres beløb til mellemregningskontoen efter at skatteyderen er indtrådt i virksomhedsordningen (VSL § 4a stk. 2).

Der kan udelukket indskydes kontante beløb på mellemregningskontoen, hvorfor aktiver kun kan indskydes på indskudskontoen. Fra mellemregningskontoen til privatøkonomien kan der hæves både aktiver og kontanter, uden om hæverækkefølgen jf. VSL § 5, dog må mellemregningskontoen ikke være negativ, da dette skal dækkes af likvider på baggrund af en hævning i hæverækkefølgen.

7.3.9 Skattemæssig betydning

Skattebetalingen opdeles i forskellige kategorier, der beskattes forskelligt, efter både personskatteloven og virksomhedsskatteloven. Opdelingen er i henholdsvis kapitalafkast (Kapitalindkomst), et overført overskud (Personlig indkomst), opsparet overskud som foreløbigt beskattes som aconto skat med virksomhedsskattesatsen på 22 %. Har man en negativ indskudskonto skal der også beregnes en rentekorrektion, som foregår ved at et beregnet beløb flyttes fra personlig indkomst til kapitalindkomst, hvilket bevirker at der sker

en indirekte fordeling af virksomhedens resultat. Idet fradragsbeløbet flyttes fra den personlige indkomst til fradrag i kapitalindkomst, bliver fradragsværdien mindre. (Michelsen, et al., 2017, s. 229)

7.3.10 Underskud

Ved underskud i virksomhedsordningen behandles dette efter VSL § 13. Underskud skal først og fremmest modregnes i et eventuelt opsparet overskud i virksomheden, med tillæg af den tilhørende virksomhedsskat. Er der ikke opsparet overskud i virksomheden, eller kan underskuddet ikke rummes heri, modregnes underskuddet i stedet i skatteydere indtægter i privatøkonomien, først i positiv nettokapitalindkomst jf. VSL § 13 stk. 2. Er skatteyder gift, fradrages et beløb svarende til ægtefællens samlede positive kapitalindkomst, også selvom dette betyder at skatteyderen får en negativ kapitalindkomst. Det resterende underskud fradrages i skatteydere personlige indkomst. Hvis den personlige indkomst bliver negativ, udlignes dette i en eventuel ægtefælles personlig indkomst og fremføres derefter til efterfølgende indkomstår jf. VSL § 13, stk. 3 og 4.

Fratrækkes underskuddet i personlig indkomst, kan dette betyde at skatteyder ikke længere ligger over grænsen for topskat som i 2020 udgør 531.000 kr.

Ved overskud beskattes resultatet efter renter med virksomhedsskattesatsen på 22 %, hvor det resterende overskud efter skat, placeres som opsparet overskud, såfremt dette ikke hæves med det samme.

7.3.11 Opsparet overskud

Opsparet overskud bliver som nævnt ovenfor, beskattet med en foreløbig aconto skat, virksomhedsskat på 22 % (2020). Det opsparede overskud skal ikke skilles ud fra resten af virksomhedens økonomi, på en særskilt bankkonto, men blot posteres i bogføringen på en konto til opsparet overskud. For at kunne opspare et overskud kræver det at indskudskontoen er positiv og at overskuddet er større end de hævnninger fra indskudskontoen der måtte være.

Når det opsparede overskud hæves fra opsparingskontoen, skal der betales personskat, men da der allerede er betalt aconto skat på 22 %, skal dette fratrækkes, for ikke at beløbet beskattes

for meget. Har virksomhedens tidligere haft et overskud på 75.000 kr. blev dette på det pågældende tidspunkt beskattet af den pågældende virksomhedsskat (her beregnet som 22 %). Der blev på dette tidspunkt betalt aconto skat af dette beløb på 16.500 kr. som giver et opsparet overskud på 58.500 som senere kan hæves. Når dette beløb skal hæves, beskattes det oprindelige overskud af den pågældende personskat på hævnings tidspunktet, og fratrækkes den allerede betalte virksomhedsskat med den skattesats fra tidspunktet hvor overskuddet i virksomheden opstod. (Michelsen, et al., 2017, s. 235)

Udskudt skat

	<i>Opsparet overskud inkl. Skat</i>	<i>Betalt aconto skat</i>	<i>Opsparet overskud ekskl. skat</i>	<i>Udskudt skat Sats: 53,00 %</i>
Opsparet overskud, 22 %	75.000	16.500	58.500	23.250
Udskudt skat i alt	75.000	16.500	58.500	23.250

Figur 3 – Egen tilvirkning

Er der opsparring fra flere år, hæves det ældste overskud først og skatteberegningen beregnes efter den daværende virksomhedsskattesats i det pågældende år, overskuddet er opsparet i. (Michelsen, et al., 2017, s. 235)

7.3.12 Hensættelser til senere hævning

Ved en hensættelse til senere hævning, overføres et beløb som hævet overskud som bliver tillagt årets hævninger og forhøjer dermed beløbet der overføres til privatøkonomien og nedbringer delen af overskuddet som kan opspares i virksomheden. Skatteyder lader sig beskatte af et beløb til hævning i tidligere indkomstår, som overføres til konto for hensættelser til senere hævning, hvorefter skatteyder i kommende indkomstår hæver beløbet uden at blive beskattet, da dette allerede skete i tidligere indkomstår. (Michelsen, et al., 2017, s. 232)

7.3.13 Regnskabsmæssig betydning

Ved brug af virksomhedsordningen skal bogføringslovens krav til regnskab opfyldes, det omfatter bl.a. følgende:

- at bogføringen skal tilrettelægges og udføres i overensstemmelse med god bogføringsskik jf. BFL § 6
- at transaktioner skal registreres nøjagtigt under hensyn til art og omfang jf. BFL § 7 og skal kunne dokumenteres med bilag jf. BFL § 9
- at regnskabsmateriale skal opbevares på betryggende vis i 5 år fra det pågældende regnskabsårs udgang jf. BFL § 10, og skal kunne fremvises på forlangende

Derudover skal følgende bekendtgørelser følges:

Bekg. nr. 1295 af 14.11.2018 §§ 22-26 omfatter:

- § 22, bogføring skal sikre adskillelse mellem virksomhedens og den private økonomi
- § 23, særskilt oplysning om indskud, hævnings, og mellemregning mellem virksomhed og erhvervsdrivende
- § 24, indskudskonto ved udløb af indkomståret skal oplyses, samt reguleringer efter VSL § 3 stk. 3 oplyses særskilt
- § 25, kapitalafkastgrundlaget ved begyndelsen af indkomståret specificeres særskilt
- § 26, såfremt der drives flere virksomheder, skal ovenstående gælde for samtlige virksomheder

Bekg. nr. 1296 af 14.11.2018 §§ 19-22 omfatter:

- § 19, bogføring skal sikre adskillelse mellem virksomhedens og den private økonomi, særskilt oplysning om indskud, hævnings, og mellemregning mellem virksomhed og erhvervsdrivende
- § 20, ved indskud og hævnings bestående af andet end kontanter, skal det oplyses særskilt hvilke værdier det drejer sig om og på forlangende om hvordan værdiansættelsen er foretaget
- § 21, indskudskonto skal ved indtræden i ordning oplyses særskilt
- § 22, kapitalafkastgrundlaget skal ved indtræden i ordning oplyses særskilt

Ovenstående krav til udarbejdelse af regnskab er mindstekrav, der kan dermed også laves regnskab med eller uden sikkerhed fra revisor hvis dette ønskes. Opfyldes ovenstående regnskabskrav ikke, kan ordningen ikke anvendes, hvilket kan udløse efterbeskatning for indkomstår hvor regnskabskravene ikke er opfyldt.

7.3.14 Salg af ejendom

Ved salg af ejendomme med brug af virksomhedsordningen, skal ejendomsavancen og genvundne afskrivninger medregnes i virksomhedens indkomst. Ved beskatningen heraf, sker dette enten som opsparet overskud, kapitalindkomst eller personlig indkomst som resultat af overskud af virksomhed.

Ved tab som følge af salg af ejendom, kan tabet modregnes andre skattepligtige ejendomsavancer i det pågældende år på baggrund af reglerne i ejendomsavancebeskatningsloven.

Ved salg af ejendom og samtidig ophør af al erhvervsvirksomhed, kan tab eller gevinst beskattes efter regler udenfor ordningen, som vil være almindelig personbeskatning. Dermed sker beskatningen som kapitalindkomst og ikke som personlig indkomst. Dog er det vigtigt at være opmærksom på at såfremt der er opsparet overskud på opsparingskontoen i virksomhedsordningen, vil der ske beskatning heraf ved udtræden (Michelsen, et al., 2017, s. 238).

Der er endvidere mulighed for at sælge ejendommen billigere end markedsværdien og undgå gaveafgift, se afsnit 7.7. om værdiansættelsescirkulæret.

Samtidig er det vigtig at huske værnsreglen jf. VSL § 3 stk. 7, som skal forhindre skattefordele ved ind- og udtræden af ordningen. Værnsreglen betyder at såfremt man inden for de nærmest efterfølgende 5 indkomstår anvender virksomhedsordningen på ny, skal værdien af fast ejendom på indskudskontoen, opgøres til samme værdi, som da virksomhedsordningen senest blev anvendt. Er den faste ejendom erhvervet, mens virksomhedsordningen blev anvendt, skal ejendommen medregnes til den kontante anskaffelsessum. Denne værnsregel gælder dog kun,

når der er tale om den samme ejendom. Den skattepligtige kan dermed udtræde med en ejendom, og genindtræde med en anden.

7.3.15 Udtræden af ordning

Såfremt det ønskes at udtræde af virksomhedsordningen uden ophør af virksomheden, skal virksomheden som udgangspunkt beskattes som personindkomst med mindre kapitalafkastordningen vælges jf. VSL § 22 a. Denne udtræden betyder at evt. opsparet overskud fra tidligere år skal indgå i beskatningen i det regnskabsår hvor ordningen ophører.

Den erhvervsdrivende kan senere hen vælge at indtræde i virksomhedsordningen igen, dog skal indskudskontoen og kapitalafkastgrundlaget udarbejdes fra ny, derudover skal en evt. fast ejendom indregnes til samme værdi som senest hvor ordningen blev anvendt hvis dette sker inden for de 5 kommende indkomstår jf. VSL § 3 stk. 7.

Ved virksomhedsomdannelse til et selskab, er udgangspunktet at der skal ske ophørsbeskatning som før omtalt. Dog er der for virksomhedsomdannelse særlige værnsregler som betyder at der kan ske en skattefri virksomhedsomdannelse såfremt kriterierne er opfyldt (Michelsen, et al., 2017, s. 241). Kriterierne jf. VOL § 2, stk. 1 er, at ejeren ved omdannelsen skal være fuldt skattepligtig til Danmark efter KSL § 1, samt at alle aktiver og passiver som udgangspunkt skal overdrages til selskabet. Dog kan en ejendom der anvendes helt eller delvist holdes udenfor omdannelsen (Michelsen, et al., 2017, s. 850). Ved den skattefrie virksomhedsomdannelse er der alene tale om en udskydelse af skatten, så denne først sker ved senere afståelse af aktiver med avance.

7.4 Kapitalafkastordning

Kapitalafkastordningen reguleres i virksomhedsskattelovens (VSL) kapitel 7a. Fungerer som "lillebror" til virksomhedsordningen, hvor der er skattemæssige fordele og samtidig kræver mere administration i forhold til personskatteordning.

7.4.1 Indledning om ordning

Kapitalafkastordningen er et mere enkelt alternativ til virksomhedsordningen, hvor overskud beskattes i den personlige indkomst og afkast fra aktiver i virksomheden beskattes i kapitalindkomsten. Det giver en billigere beskatning, da der ikke skal betales AM-bidrag i kapitalindkomsten. Derudover kan der henlægges 25 % af overskuddet til konjunkturudligning. Reglerne fremgår af VSL afsnit 2. Kapitalafkastordningen kan fremover blive omtalt som KAO.

7.4.2 Begreber i virksomhedsordningen

Følgende begreber karakteriserer virksomhedsordningen og vil i kommende afsnit blive anvendt og redegjort for:

- Kapitalafkastgrundlag
- Kapitalafkast
- Ophør

7.4.3 Skattemæssig betydning

For kapitalafkastordningen opgøres indtægter og udgifter som personlig indkomst og kapitalindkomst efter reglerne i personskatteloven. Der tages dermed ikke stilling til om renteindtægter og renteomkostninger der er opgjort i kapitalindkomst, er af erhvervsmæssig karakter eller ej. Der skal derimod for alle erhvervsmæssige aktiver beregnes kapitalafkastet, hvor overskuddet der kan henføres til disse aktiver, indgår i kapitalindkomst i stedet for personlig indkomst.

Kapitalafkastgrundlaget opgøres som på samme måde som med virksomhedsordningen, som udgøres af alle erhvervsmæssige aktiver.

Beregning:

- + Aktiver
 - gæld
 - mellemregningskonto
 - Beløb der overføres fra virksomhedsordning fra tidligere år, se mere § 4b, stk. 1
- = kapitalafkastgrundlag

Kapitalafkastet beregnes med udgangspunkt i kapitalafkastgrundlaget ganget med afkastsatsen jf. VSL § 9. Afkastsatsen opgøres årligt, og er for 2019 0 %, satsen for 2020 opgøres i 2. halvår af 2020 (Skatteministeriet, 2019). Satsen beregnes på baggrund af et simpelt gennemsnit af Danmarks Nationalbanks opgjorte kassekreditrente for ikke-finansielle selskaber i de første 6 måneder af det til indkomståret svarende kalenderår jf. VSL § 9, dermed vil det i praksis ses at når renten er lav, vil afkastsatsen være tilsvarende lav. For kapitalafkastordningen er afkastsatsen afgørende for hvorvidt ordningen er rentabel sammenlignet med personskatteordningen og virksomhedsordningen. Når afkastsatsen er meget lav eller som nu hvor den er 0 %, betyder dette at størrelsen af kapitalafkastgrundlaget er underordnet. Betydningen af kapitalafkastsatsen vil senere i opgaven i afsnit 9.4.5, blive belyst ud fra en case hvor forskellige satser bliver anvendt. (Michelsen, et al., 2017, s. 244)

7.4.4 Regnskabsmæssig betydning

Der er i kapitalafkastordningen ingen krav om anvendelse af bogføringsloven eller adskillelse af privat og virksomhedsøkonomi, samt opgørelse af indskudskonto, mellemregningskonto mv. Dog er der i følgende bekendtgørelse få krav til håndteringen, hvilket gør kapitalafkastordningen til en enkel ordning.

Bekg. nr. 1295 af 14.11.2018 § 27 omfatter:

- § 27, kapitalafkastgrundlaget skal specificeres særskilt ved indkomstårets begyndelse
 - Såfremt der vedlægges en specifikation af de nødvendige korrektioner til egenkapitalen, kan kapitalafkastgrundlaget opgøres på baggrund af virksomhedens egenkapital ved indkomstårets begyndelse. Beregningen og størrelsen heraf skal oplyses særskilt.

Bekg. nr. 1296 af 14.11.2018 § 23 omfatter:

- § 23, kapitalafkastgrundlaget skal ved indtræden oplyses særskilt, for det indkomstår virksomheden overgår til beskatning.

7.4.5 Konjunkturudligning

Der kan henlægges til konjunkturudligning jf. VSL § 22b, stk. 1, af alle skattepligtige personer som kan anvende kapitalafkastordningen. Dette muliggør at der ligesom i virksomhedsordningen med opsparet overskud, kan ske en indkomstudjævning eller polstring af virksomheden i tilfælde af svingende indtægter. Konjunkturudligning er modsat opsparet overskud likviditetskrævende da det er krævet at der skal ske binding af det opsparede beløb i kapitalafkastordningen på en konto i et pengeinstitut. Denne henlæggelse skal minimum udgøre 5.000 kr. og må derudover højst udgøre 25 % af henlæggelsesgrundlaget som opgøres med udgangspunkt i henlæggelsesårets erhvervsmæssige overskud før regulering af renter, skattepligtige kursgevinster og kurstab. Overføres der til ægtefælle fratrækkes dette i henlæggelsesgrundlaget. (Michelsen, et al., 2017, s. 244)

Henlæggelsen kan hæves inden fristen for indgivelse af selvangivelse i det pågældende indkomstår og beskattes når disse hæves. De ældste henlæggelser frigives først, dog skal de hæves senest i det 10. år fra udløbet af henlæggelsesåret (Michelsen, et al., 2017, s. 245).

Er virksomhedsindkomsten negativ, indtægtsføres der henlæggelser svarende til underskuddet i virksomheden. (Michelsen, et al., 2017, s. 245)

Konjunkturudligningen fungerer derfor ligesom et opsparet overskud i virksomhedsordningen.

7.4.6 Ophør

Ved ophør eller konkurs skal henlæggelser i virksomheden indtægtsføres i det sidste år for anvendelsen af kapitalafkastordningen. Overgår virksomheden i stedet til virksomhedsordningen, skal henlæggelserne fremadrettet opfattes som opsparet overskud. (Michelsen, et al., 2017, s. 245)

7.4.7 Salg af ejendom

For salg af ejendom i ordningen, gælder samme regler som omtalt i afsnit 7.3.14 om salg af ejendom i virksomhedsordning.

7.5 Sammenfatning af ordninger

Ovenstående redegørelser af de 3 ordninger, er i nedenstående skema samlet og vurderet ud fra fordele og ulemper for at skabe et overordnet overblik. Skemaet er ikke udtømmende, og indeholder blot de vigtigste fokuspunkter for de forskellige ordninger.

Fordele	PSO	VSO	KAO
Konto for opsparet overskud		X	
Henlæggelse til konjunkturudligning			X
Kapitalafkast		(X)	(X)
Fradrag for renteudgifter i personlig indkomst		X	
Investering af lavt beskattede midler i virksomhed		X	
Let administration	X		(X)
Ulemper			
Hæverækkefølgen		X	
Adskillelse af privat- og virksomhedsøkonomi		X	
Underskud modregnes i lovbunden rækkefølge		X	X
Ikke fradrag for renteudgifter i personlig indkomst	X		X

Figur 4 – Egen tilvirkning

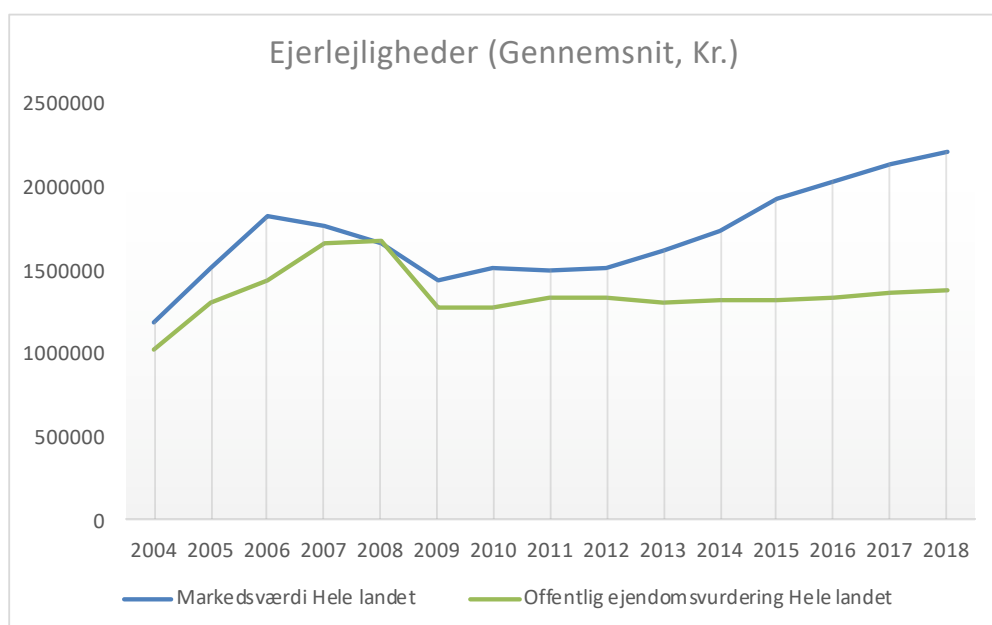
Under fordele er kapitalafkast for virksomhedsordningen (VSO) og kapitalafkastordningen (KAO) markeret som en begrænset fordel. Dette skyldes at kapitalafkastet med nuværende kapitalafkastsats på 0 % ikke giver en fordel, men under andre omstændigheder og som det tidligere er set hvor kapitalafkastsatsen er højere, vil denne udgøre en fordel i de to ordninger.

7.6 Ejendomsvurdering

I kommende afsnit vil værdiansættelsen af ejendomme ud fra den offentlige ejendomsvurdering og værdiansættelsescirkulæret blive behandlet, med fokus for hidtidige og fremadrettede regler som har stor betydning for boligejere.

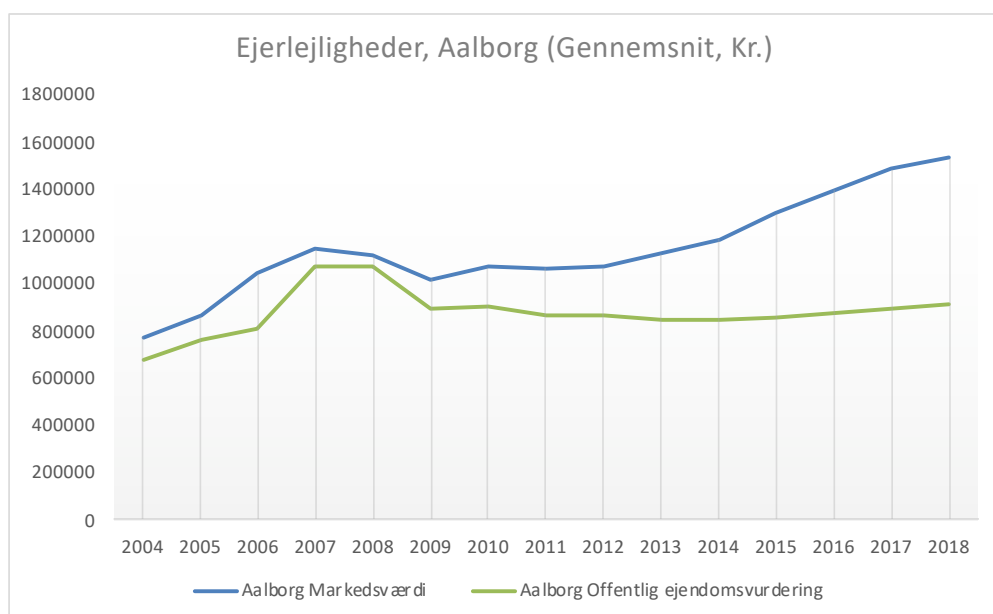
7.6.1 Den offentlige ejendomsvurdering

Den offentlige ejendomsvurdering har siden 2013 været suspenderet, hvorfor det i dag er den offentlige ejendomsvurdering fra 2011 der i de fleste tilfælde er gældende, medmindre der siden har været en omvurdering (SKAT, u.d.). De nye ejendomsvurderinger vil ifølge Vurderingsstyrelsen som står for disse, tidligst være klar fra 2. halvår 2020, men har tidligere vist sig at være forsinkede. Den nyeste melding om de nye ejendomsvurderinger er at disse er klar mellem 2. halvår 2020 og udgangen af 2022. De nye vurderinger skal efter hensigten være mere retvisende end de tidligere vurderinger. Den offentlige ejendomsvurdering er et udtryk for den generelle handelsværdi for sammenlignelige boliger i det pågældende område, men har siden suspenderingen ikke været retvisende for handelspriserne på markedet, da handelspriserne modsat ejendomsvurderingerne generelt har været stigende. I nedenstående graf ses udviklingen i markedsværdien for ejerlejligheder i gennemsnit for hele landet (blå), sammenlignet med den offentlige ejendomsvurdering i gennemsnit for hele landet.



Figur 5 – Egen tilvirkning (Statistikbanken, 2020)

I Nordjylland var markedsværdien i 2018 i gennemsnit 27 % over den offentlige ejendomsvurdering. Aalborg for samme periode var markedsværdien ca. 40 % ((offentlig ejendomsvurdering – markedsværdi) / markedsværdi) $(91.2064 - 1.531.583) / 1.531.583 = 0,4044$) over den offentlige ejendomsvurdering, og altså en del højere end det generelle billede for Nordjylland. Dette skyldes at priserne generelt i hele landet er steget i de store byer, hvorimod markedsværdien på landet nogle steder er faldet så meget, at de nu ligger under den offentlige ejendomsvurdering. De steder hvor dette er gældende, betyder dette at ejendomsværdiskatten er baseret på en offentlig ejendomsvurdering som er højere end markedsværdien. Med de nye vurderinger, vil der derfor både være nogen som opnår en mindre beskatning end tidligere og nogle som vil opleve en stigning i ejendomsværdiskat.



Figur 6 – Egen tilvirkning (Statistikbanken, 2020)

Ejendomsværdiskatten beregnes som 10 % indtil 3.040.000 kr. af det aktuelle års ejendomsværdi. Overstiger værdien grænsen på 3.040.000 kr. beregnes der yderligere 20 % i ejendomsværdiskat. Grænsen har siden 2002 været fastlåst på dette niveau.

Nye ejendomsvurderinger kan have stor betydning for personer der har en ejendom som er steget til over 3.040.000 kr., da der skal betales yderligere 20 % af den værdi der overstiger grænsen. Ligeledes kan personer i områder med værdifald på ejendomme, se frem til en besparelse.

For personer i folkepensionsalderen, gives der et indkomstafhængigt nedslag i ejendomsværdiskatten på 4 ‰, dog maksimalt 6.000 kr. for en helårsbolig og maksimalt 2.000 kr. for et sommerhus (Skatteministeriet, 2018). For ejendomme der er udlejet, vil ejendomsvurderingen jf. nuværende praksis, som udgangspunkt nedsættes med 50 %, og reguleres når ejendommen skifter status mellem udlejet og ikke udlejet til næste vurderingstermin pr. 1. oktober. Denne regel bortfalder dog med de nye ejendomsvurderinger. (Vurderingsstyrelsen, 2018)

Udover ændring i den offentlige ejendomsvurdering, sker der ligeledes ændring i ejendomsværdiskatten og grundskylden som konsekvens af dette, da de nye beregninger anvender den offentlige ejendomsvurdering som grundlag. For ejendomme der udlejes, får ændringen i ejendomsværdiskatten ikke betydning, da dette kun skal betales såfremt skatteyder selv beboer dens ejendom. Grundskylden kan i 2020 stige med op til 5,8 %, og rammer især kommuner med store stigninger af værdien på grundene siden 2011. Frederiksberg kommune topper stigningen af grundskyld med ca. 3.000,00 kr. hvorimod Aalborg kommune ikke står til at opleve en stigning. (Nielsen, 2019)

Et bredt flertal i folketetinget, indgik 15. maj 2020 forliget Tryghed om Boligbeskatningen (boligskatteforliget). Dette betyder at der i 2021 træder nye boligskatteregler i kraft (nye skattesatser, skatterabat, permanent indefrysning mv.), boligskatteomlægningen udskydes til 2024. Boligskattereglerne i 2021 forhindrer at udskydelsen af boligskatteomlægningen vil medføre højere boligskatter da de gældende regler for boligskat, siger at disse årligt kan stige op til 7 %. (Skatteministeriet, 2020)

Boligskattereglerne medfører bl.a.: (Skatteministeriet, 2020)

- Grundskylden kan højst stige med 2,8 % årligt i 2022-2024.
- De kommunale grundskyldspromiller kan ikke sættes op i 2021-2028.
- Boligskatterne skønnes lempet varigt med ca. 0,6 mia. kr. før tilbageløb i forhold gennemførelse af boligskatteomlægningen i 2021. Efter tilbageløb skønnes provenuvirkningen til ca. 0,5 mia. kr.
- Aktuelt ventes der tilbagebetalt ca. 13 mia. kr. skattefrit til boligejerne.

Reglerne betyder at der er skattestop på ejendomsværdiskatten indtil 2024, samt at andelen som grundskylden kan stige i perioden nedsættes fra 7 % til 2,8 %. Derudover indefrys eventuelle stigninger i grundskyld og udskyder dermed dette til efter 2024, for at skabe tryghed for boligejere for den løbende skattebetaling frem mod 2024. Derudover skal der tilbagebetales til skatteydere som grundet de ukorrekte ejendomsvurderinger har betalt for meget i ejendomsværdiskat og grundskyld.

7.7 Værdiansættelsescirkulæret

Værdiansættelsescirkulæret (CIR) nr. 185 af 17. november 1982 om værdiansættelsen af aktiver og passiver i dødsboer m.m. og ved gaveafgiftsberegning, tillader visse familieoverdragelser efter 15 %-reglen. Dette giver mulighed for at sælge en ejendom til nærtstående til +/- 15 % af den offentlige ejendomsvurdering, og dermed undgå at der udløses beskatning af gave (SKAT, 2020). Dette kan lade sig gøre, da de offentlige ejendomsvurderinger antages at være korrekte, dog med mindre udsving, hvorfor det tillades at der handles +/- 15 % af ejendomsvurderingen. Dette har dog vist sig ikke at være tilfældet, siden de offentlige ejendomsvurderinger blev suspenderet, hvorfor markedsværdien ikke afspejler den offentlige ejendomsvurdering, hvilket giver mulighed for at handle ejendomme til en meget lav værdi uden at skulle betale gaveafgift af dette.

Der er dog betingelser som skal være opfyldt for at værdiansættelsescirkulæret kan anvendes, og benævnes af SKAT som at 'særlige omstændigheder' kan tilsidesætte de gældende regler i cirkulæret.

Disse særlige omstændigheder er udviklet på baggrund af praksis efter en Højesterets afgørelse i 2016, som slog fast at der ikke eksisterer et retskrav på anvendelsen af værdiansættelsescirkulæret, men at SKAT derimod har mulighed for at tilsidesætte dette såfremt der foreligger 'særlige omstændigheder'. Værdiansættelsescirkulæret og +/- 15 %-reglen kan ifølge Skattestyrelsen tilsidesættes, hvis den seneste offentlige ejendomsvurdering med fradraget ikke er retvisende for den reelle handelsværdi af den pågældende ejendom (Breum-Leer, Holm, & Svenningsen, 2020). En sådan tilsidesættelse skete i afgørelse fra landsskatteretten fra 2010 SKM2010.242.LSR. En datter lejede forældrenes lejlighed, hvorfor ejendomsvurderingen er nedsat med 50 %, da der var tale om udlejning og var dermed 'ikke

fri'. Overdragelsen af lejligheden ville dermed gå fra at være 'ikke fri' til at være 'fri', altså udlejet til ikke udlejet, hvorfor +/- 15 %-reglen ikke kunne anvendes, da den seneste ejendomsværdi ikke var i overensstemmelse med den reelle værdi af boligen, derfor skulle afståelsessummen i stedet fastsættes til markedsprisen. (SKAT, 2020)

Den 5. maj 2020, sendte Skattestyrelsen et udkast til et styresignal, som skal synliggøre Skattestyrelsens opfattelse af hvornår der foreligger særlige omstændigheder (SKAT, 2020). Styresignalerne er ikke udtømmende, da disse i høj grad er udviklede på baggrund af tidligere afgørelser i praksis. Styresignalerne siger bl.a. at tilsidesættelse af +/- 15 %-reglen er mulig hvis følgende gør sig gældende: (Breum-Leer, Holm, & Svenningsen, 2020)

- *Der har været salgsforhandlinger på boligen inden familieoverdragelsen*
- *Der er optaget lån i boligen, enten før eller efter familieoverdragelsen, hvor værdien af ejendommen som blev lagt til grund var højere*
- *Ved deling mellem arvinger, hvor anden værdi er lagt til grund end værdiansættelsen efter +/- 15 %-reglen*
- *Boligen efter seneste offentlige ejendomsvurdering og inden familieoverdragelsen, gennemgået et væsentligt renoveringsarbejde*
- *Den generelle prisudvikling i samme ejendom, naboejendom eller i nærheden, tilsiger at værdiansættelsen efter +/- 15 %-reglen ikke er et udtryk for den reelle handelsværdi*

Fælles for ovenstående udsnit af styresignalet er at de alle tillader tilsidesættelse af reglen om +/- 15 %, såfremt den offentlige ejendomsvurdering ikke afspejler den reelle handelsværdi.

Skattestyrelsen har sammen med styresignalet udsendt et udkast til ændring af +/- 15 %-reglen i høring. Udkastet omfatter en ændring af værdiansættelsen, så den fremover kan reguleres med +/- 20 %. Dette sker på baggrund af de nye ejendomsvurderinger som skal være mere præcise i forhold til den reelle markedsværdi, dog med forbehold for skønsmæssig usikkerhed som er tilsvarende de 20 %. Tilsidesættelse på baggrund af særlige omstændigheder vil fremadrettet stadig være gældende. Dog vil man efter de nye ejendomsvurderinger ikke længere se tidligere eksempel hvor den offentlig ejendomsvurdering bliver halveret på

baggrund af at denne ikke er fri (udlejet). For udkastet er der høringsfrist den 2. juni 2020. Vedtages dette forventes ændringerne at træde i kraft den 1. juli 2020. (Breum-Leer, Holm, & Svenningsen, 2020)

Er der tvivl i forbindelse med salg med +/- 15 %-reglen, må det tilrådes at indhente bindende svar fra SKAT, eller tage et skatteforbehold i tilfælde af at salget ikke kan gennemføres på de betingelser som var til grund for salget.

8 Ejendom i et selskab

Der er også mulighed for at skyde ejendommen ind i et selskab, som f.eks. Interessentselskab (I/S), Anpartsselskab (ApS) eller Aktieselskab (A/S). Der er ikke noget kapitalkrav for at starte et I/S, dog skal det bemærkes at der hæftes ubegrænset og solidarisk. Et I/S er skattemæssigt transparent, hvilket betyder at beskatningen sker hos den enkelte i den personlige indkomst, hvilket betyder at der her også skal tages stilling til om skatteyderen skal anvende personskatteordning, virksomhedsordning eller kapitalafkastordning. For ApS er der et kapitalkrav på 40.000 kr. (2020) og for A/S 400.000 kr. (2020). Ejer man en ejendom er det derfor ikke usandsynligt, at der er værdi for mere end 40.000 kr. eller 400.000 kr. i ejendommen, der kan anvendes som apportindskud, derfor vil følgende afsnit behandle muligheden for denne løsning.

Idet opgaven omhandler forældre køb, hvor et familiemedlem udlejer en ejendom til nærtstående, og det hermed forventes at dreje sig om én ejendom, findes det ikke relevant at skyde lejligheden ind i et selskab, da det er omkostningstungt kun at have én udlejningsejendom i et selskab pga. faste årlige omkostninger der vedrører varetagelse af selskabet, der ikke er gældende når der er tale om selvstændigt erhvervsdrivende. Omkostninger omhandler blandt andet udgifter til lovpligtig forsikring. Er der tværtimod tale om at forældrene ejer flere ejendomme, kan det være en god ide at drive udlejningen gennem et selskab. Følgende afsnit vil overfladisk berøre nogle af de forhold, der skal lægges til overvejelse, hvis det ønskes at drive udlejning gennem et selskab.

8.1 Lån i realkredit/kapitalkrav

Som nævnt ovenfor kræver det en kapital på 40.000 kr. for at starte et ApS eller 400.000 kr., for at starte et A/S, jf. SL § 4 stk. 2. Der kan som udgangspunkt lånes 80 % af boligens værdi hos et realkreditinstitut når formålet er at udleje en beboelsesejendom jf. Lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v. § 5, 3. pkt. Skal der lånes til eksempelvis kontor- eller industriejendom, kan der belånes 60 % gennem realkredit, jf. Lov om realkreditlån og realkreditobligationer, § 5, stk. 4 nr. 2 og 3. Dette betyder at forældrene selv skal finansiere de resterende 20 % eller finde kapital fra anden part, eksempelvis banken. Det er muligt at banken

vil kræve at man stiller personlig kaution, hvilket betyder at man hæfter personligt, hvis lånet ikke kan finansieres gennem selskabet, efter reglerne i FIL § 48.

Som eksempel betyder at hvis man ønsker at købe en ejerlejlighed til 1.500.000 kr. kan 1.200.000 kr. lånes i realkreditinstitut og de resterende 300.000 kr. skal finansieres andetsteds.

8.2 Regnskabskrav

Hvis der etableres et selskab eller et interessentskab gælder reglerne for regnskabsføring efter Bogføringsloven. Det er de samme regler der er vedrøre virksomhedsordning, se afsnit 7.3.13 under virksomhedsordning.

Som selskab skal årsregnskabsloven overholdes jf. ÅRL § 1. Alt efter størrelsen på selskabet reguleres kravene i ÅRL. Det betyder at mindre selskaber har færre krav end større selskaber. Størrelsen på selskabet tager udgangspunkt i omsætning, antal fuldtidsbeskæftigede og balancesummen. For selskaber er der en del krav der skal overholdes, derfor vil dette afsnit ikke være udtømmende om alle regler. Blandt andet stilles der krav om at der skal udarbejdes en årsrapport (ÅRL § 8) og der stilles kvalitetskrav hertil (ÅRL § 12) og rapporten skal udarbejdes efter kravene i ÅRL § 13. Foranstående er blot et mindre udsnit af hvad der skal tages stilling til og løses, derfor er det forholdsvis omfattende at køre én udlejningsejendom gennem et selskab.

8.3 Skattemæssige konsekvenser

For selskaber (ApS og A/S) gælder reglerne efter Selskabsskatteloven. Resultater i selskaber bliver beskattet med selskabsskatteprocenten på 22 % (Skatteministeriet, 2020). Det er derfor en mere lempelig beskatning. Ønskes det at trække penge ud af selskabet, dvs. udbytte, trækkes der udbytte af overskuddet, som allerede er betalt selskabsskat af, som beskattes som udbytte skat, 27 % op til 55.300 kr. (2020) eller 42 % af beløbet der overstiger.

Er man gift og har ens ægtefælle ikke modtaget udbytte, kan der hæves udbytte for det dobbelte, altså 110.600 kr. til den lave udbytteskat på 27 %. Det er også muligt at udbetale løn til sig selv eller ens ægtefælle. Vælges dette bliver man selv lønmodtager og indkomsten fra ens selskab,

vil indgå som personlig indkomst i skatteberegningen. Er man arbejdsgiver, følger der en række forpligtelser, der skal overholdes vedrørende arbejdsskadeforsikring, lønadministration, personalehåndbøger m.v. (Erhvervsstyrelsen, u.d.).

8.4 Salg

Sælges en ejendom gennem et selskab skal gevinsten eller tabet ved salget beregnes som anskaffelsessummen fratrullet afståelsessummen. Opgørelsen af anskaffelsessummen er beskrevet i afsnit 7.2.6. Anskaffelsessummen beregnes som kontantværdien lagt sammen med kursværdien af de gældsposter der må være overdraget på afståelsestidspunktet.

Hvis man selv har boet i ejendommen, kan den som udgangspunkt sælges med skattefri gevinst, så vidt den er omfattet af parcelhusreglen (se ovenfor). Købes lejligheden privat og skal skydes ind i et selskab bliver lejligheden solgt til selskabet, hvor det i det privat er regnskab kan indregnes skattefrit, hvis det er omfattet af parcelhusreglen, hvis det købes gennem selskabet, vil gevinsten beregnes efter reglerne i ejendomsavancebeskatningsloven, som også vil gøre sig gældende hvis et privat salg til selskabet ikke er omfattet af parcelhusreglen.

Skal gevinsten trækkes ud af selskabet, foregår det som udbytte. Udbytte er som nævnt ovenfor, allerede selskabsbeskattet med 22 % og bliver yderligere beskattet med 27 % eller 42 %, hvilket bliver meget tæt på marginalsatten, man beskattes med, hvis man fik udbetalt løn. Beskatningen af 100 kr. i overskud hos selskabet vil være 22 %, det vil sige 22 kr., 100 kr. - 22 kr. er 78 kr. der kan udloddes som udbytte til 27 % i skat. 27 % af 78 kr. er ca. 21 kr. Den samlede skattebetaling af overskuddet på de 100 kr. bliver 22 kr. + 21 kr. = 43 kr.

Samme regnestykke med 42 % i udbytteskat bliver således 42 % af 78 kr. = ca. 33 kr. Det vil sige en skattebetaling på 22 kr. + 33 kr. = 55 kr.

Eksemplet viser, at den effektive skat af udbytte ligger mellem 43 % og 55 % afhængig af om grænsen på 55.300 (eller hvis gift, 110.600 kr.) overskrides. Det betyder, at det for selskabet og modtageren af enten løn eller udbytte, vil betale den samme skat, ligegyldigt, om den blev udbetalt som udbytte eller løn. (SKAT, 2020)

8.5 Flere ejendomme

Ejer forældrene flere ejendomme, kan det være fordelagtigt at holde alle ejendommene i et selskab. Fordelene kan blandt andet være, at forældrene, også kaldet selskabsejerne, hæfter begrænset og efter den andel de hver ejer. Ligesom med mange andre tilfælde, kan der være stordriftsfordele, som giver anledning til gode priser eller rabataftaler. Dette kan også lade sig gøre, hvis man har flere ejendomme og driver dem i virksomhedsordning, men ved at drive det som selskab, kan man fremstå mere seriøs.

Køber man en bolig gennem et selskab, kan man anvende et opsparet overskud, der kun er svaret selskabsskat af. Der vil dog ikke være mulighed for at blive momsregistreret, da udlejning af ejendom til boligformål er fritaget for moms jf. momsloven § 13 stk. 1, nr. 8.

Ejes der ejendomme, der anvendes som udlejning til erhverv, vil den kunne momsregistreres, da den ikke er omfattet af momsfritagelsen efter ML § 13, stk. 1, nr. 8. Men det vil kun være de udgifter der vedrøre denne aktivitet, der vil kunne momsfradrages jf. ML § 38 stk. 1 om delvis fradragsret.

Der vil derfor ikke være stor forskel på at drive udlejning gennem et selskab eller gennem virksomhedsordning, ud over hæftelsesbegrænsningen for selskaber, samt de ekstra fast omkostninger der skal afholdes, som eksempelvis forsikring.

9 Analyse

Udlejning til nærtstående vil fra 2021 ikke længere være muligt ved anvendelse af virksomhedsordningen og kapitalafkastordningen. Det vil for skatteydere med en selvstændig erhvervsmæssig virksomhed der udlejer til nærtstående, ikke længere være muligt selv at vælge ordning ud fra VSL, da personskatteordningen vil være den eneste mulighed.

Dette afsnit vil behandle et forældre køb, med fokus på hvilke fordele og ulemper der er ved de forskellige ordninger. For at illustrere hvilken betydning finansloven kommer til at få, er der i dette afsnit ikke taget højde for, at disse muligheder snart vil være afskaffet, da dette gør det muligt at analysere effekten af finansloven. Derudover vil der være fokus på, hvordan valg af ordning kan påvirke de skattemæssige forhold i skatteydere årsopgørelse, samt hvilken ordning der findes mest hensigtsmæssig. Analysen vil derudover belyse andre forhold til forældre køb end valg af ordning, såsom mulighederne ved salg og fastsættelse af husleje, som også vil have en relevant betydning for forældre købet, anskuet som helhed.

Afsnittet bygges op omkring en fiktiv case, der vil illustrere konsekvenserne af valget af ordning og hvilke forskelle der vil være. Casen bestræbes på at være et realistisk scenarie, men idet der er mange faktorer der kan være afgørende for anbefaling af ordning, skal casen anses som et eksempel. Det forsøges at afdække relevante faktorer der kan have indflydelse på anbefalingen løbende, dog giver analysen et generelt billede, som altid vil skulle ses i lyset af at den for den enkelte skatteyder skal laves ud fra dennes indkomst og skatteoplysninger. Afslutningsvis analyseres reglerne for gaver til nærtstående i forbindelse med billig eller gratis husleje og de skattemæssige konsekvenser dette måtte medføre for både forældre og barn. Afslutningsvis vil de mulige skattemæssige konsekvenser ved salg og køb af ejendom blive analyseret, for både barn og forældre.

9.1 Case

Typiske forældre købslejligheder ligger som tidligere beskrevet jf. Artikel fra DST 'Forældre køb - hvem er de unge? - og forældrene?' (Møller, 2016) ofte i et prisleje på gennemsnitligt 1,25 mio. kr.

Det er valgt at tage udgangspunkt i en lejlighed i Aalborg Centrum, da det giver skribenterne mulighed for at inddrage egne oplevelser og erfaring, da området kendes godt.

En lejlighed til ca. 1.500.000 kr., svarer i Aalborg Kommune til en lejlighed på 2-3 værelser i rimelig stand beliggende i Aalborg Centrum.

Denne case tager udgangspunkt i et forældrepar, der køber en ejerlejlighed til 1.498.000 kr. Det forudsættes at forældrene betaler topskat. De sætter den månedlige husleje til 6.000 kr. Der optages lån i realkreditinstitut på 80 % af boligens værdi. Lånet er et fastforrentet annuitetslån på 0,5 %. Der optages banklån på 15 % af boligens værdi. De resterende 5 % betales kontant. Ejendomsskat og andre udgifter til bl.a. ejerforening, vand og varme fastsættes til 2.207 kr. for ejendomsskat og 15.504 kr. for vand og varme m.v.

INFORMATIONER		
Boligens pris	1.498.000	kr.
Kontant betaling	74.900	kr.
Krævet husleje	72.000	kr./år
Samlede omkostninger	15.504	kr./år
Ejendomsskat	2.207	kr./år
Realkreditlån, belåning 80 %	1.198.400	kr.
Løbetid	30	år
Fast rente	0,50	%
Bidragssats	0,74	%
Banklån, belåning 15 %	224.700	kr.
Løbetid	10	år
Rente	5,00	%

Figur 7 – Egen tilvirkning

Ovenstående værdier tager udgangspunkt i en udvalgt ejendom samt egne skøn og beregninger for lån, der har til formål at give et realistisk billede på en typisk forældrekøb situation.

Realkredit

Realkreditlånet er valgt som et fastforrentet annuitetslån, idet dette lån er meget attraktivt pga. den historisk lave rente. Lånets størrelse tager udgangspunkt i 80 % af boligens værdi, da det ikke forventes at forældre har mere end 20 % af kapitalen til at finansiere en ekstra bolig. Rente, bidrag samt ydelse beregnes ud fra at lånet optages til kurs 100. Rentesatsen er skønnet efter et lån, der er optaget i 2019, hvor det var muligt at få den faste rente på 0,5 %. Bidragssatsen skønnes til 0,74 %. Denne vurdering tager udgangspunkt i en nutidig beregning af et fastforrentet lån på 0,5 % gennem Totalkredits låneberegner. I 2020 er det ikke længere muligt at optage et fastforrentes lån med 0,5 % i renter med en løbetid på 30 år, derfor findes bidragssatsen med låneberegneren ved at sætte løbetiden ned til 10 år, hvilket bevirker renten sænkes til 0,5 % (Bilag 1)

Banklån

Det forudsættes at der optages et banklån på 15 % af boligens værdi, da det antages at ikke alle har 20 % af udbetalingen til en ekstra bolig. Det fravælges at antage at der optages lån i friværdis på forældrenes bolig, da denne forudsætning har meget individuelle forhold, og dermed kan være problematisk og måske endda urealistisk at skønne om. Banklånet antages at skulle løbe over 10 år og med en rente på 5 % p.a.

Husleje

Markedslejen, er den leje man vil kunne tjene, hvis der udlejes til en upartisk 3. person, dvs. Den leje man vil kunne få, hvis der udlejes på det fri marked. Sættes huslejen under markedslejen, bliver skatteyder beskattet af både den reelle lejeindtægt og differencen fra lejeindtægten til markedslejen.

For at sikre at huslejen sættes til markedslejen, kan der indhentes svar fra Huslejenævnet, så der undgås klager fra lejere eller for at undgå en sag hos Skattestyrelsen, der kan resultere i en højere skattebetaling. Dette kaldes en forhåndsgodkendelse og koster 524 kr. (2020) (Lejeloven.dk, u.d.).

Der er forskellige regler for, hvordan lejen skal prissættes, jf. Lejeloven. Derfor skal det vurderes i den konkrete sag. Der skal skelnes mellem lejligheder, der i samme bygning udgør 6

eller færre lejemål eller lejligheder, der i samme bygning er 7 eller flere lejemål. Der skal også skelnes mellem lejemål der ligger i uregulerede kommuner eller i regulerede kommuner. For lejemål der ligger i regulerede kommuner, gælder boligreguleringsloven, hvor det for lejemål i uregulerede kommuner kun er lejeloven der er gældende. Det er størstedelen af kommuner, der er regulerede kommuner, herunder Aalborg, Aarhus, Odense og København. (Lejeloven.dk, u.d.)

Regler for regulerede kommuner

For ejerlejligheder der ligger i ejendom med 6 eller færre lejemål kan lejen fastsættes efter aftale mellem lejer og udlejer. Er der tale om en ejerlejlighed i en bygning med 7 eller flere lejemål skal huslejen prissættes efter de omkostninger der er ved at drive lejligheden (ejendomsværdiskat, forsikring m.v). Dette indebærer også hensættelser til vedligeholdelse og et beregnet afkast, men ikke udgifter til afdrag af realkreditlån. (Lejeloven.dk, u.d.)

Huslejen skal prissættes efter en vurdering af flere faktorer som beliggenhed, stand, størrelse, kvalitet, udstyr etc. (Lejeloven.dk, u.d.)

For uregulerede kommuner

I de uregulerede kommuner er der ikke forskel på ejendommens antal lejligheder. Her gælder blot reglen om at lejer kan klage, såfremt han mener at huslejen er for høj i forhold til lejemålets værdi. Det betyder at huslejen aftales mellem lejer og udlejer. (Lejeloven.dk, u.d.)

Fastsættelse af husleje

Huslejen vurderes efter følgende kriterier:

Beliggende i 9000 Aalborg

Str. 70 m²

Ejerudgifter: 18.192 kr.

Rente og bidrag ydelser på 32.534,61 kr. (1. år, beregnet i amortisationsplan, bilag 4)

Sammenlignes med markedspriser på samme type lejlighed, ifh. Stand, størrelse, beliggenhed etc. Kvadratmeterprisen i samme område ligger ca. mellem 925 kr. – 1025 kr. pr. Km². (Boligportalen.dk, u.d.) (Bilag 1)

Derfor vurderes det at huslejen kan prissættes til 6.000 kr. Prisen bliver dermed $6.000 \times 12 = 72.000 \text{ kr.} / 70 \text{ km}^2 = 1.028 \text{ kr. pr. kvadratmeter}$, hvilket ligger ved den øvre grænse for nærliggende lejligheder.

Ægtefælle

Derudover, udarbejdes casen ud fra at begge forældre er en del af lejlighedskøbet økonomisk, hvilket betyder at begge forældre er med til at finansiere forældre købet. Et forældre køb er erhvervsmæssig udlejning, idet forældrene ikke selv bor i ejendommen og den lejes ud i mere end 12 måneder ad gangen, derfor skal der udarbejdes et regnskab og indtjeningen på lejligheden skal indgå under personlig indkomst (SKAT, u.d.). Det er som hovedregel den ægtefælle der driver virksomheden, der skal opgøre overskud/underskud af virksomheden på sin årsopgørelse, men er begge ægtefæller aktive i virksomheden, vil det være den ægtefælle, der i overvejende grad driver virksomheden (KSL §§ 25 A stk. 1 og 25 A stk. 1, 1.pkt) (SKAT, 2020).

Overskud:

Der er 3 muligheder for fordeling af overskud for ægtefæller. Der kan overføres til ægtefælle (KSL § 25 A, stk. 3-8), der kan indgås en lønaftale (KSL § 25 A stk. 7), eller der kan ske fri fordeling (KSL § 25 A stk. 8)

Deltager begge ægtefæller i væsentligt omfang kan der anmodes om at op til 50 % af overskuddet kan overføres til den medarbejdende ægtefælle. De skal være samlevende ved indkomstårets udgang. Der er en grænse på beløbet størrelse, men et forventet overskud vil være langt fra grænsen på 246.400 kr. (2020-niveau) for denne case. (SKAT, 2020)

Der kan indgås en lønaftale, der bevirker at den ægtefælle, der i mindre grad arbejder i virksomheden. Lønnen må ikke stå i misforhold med arbejdsindsatsen. For forældre køb, hvor det ikke er hensigten at lave et overskud, giver det ikke mening at indgå en sådan aftale, idet der ikke vil være kapital til at betale lønnen med.

Efter KSL § 25 A stk. 8 kan ægtefællerne fordele overskuddet mellem sig, hvis de er samlevende og begge deltager i væsentligt omfang i at drive virksomheden, samt begge hæfter for virksomhedens forpligtelser. De skal dele resultatet, aktiver og passiver mellem sig. Fordelingen af arbejde skal kunne sagligt begrundes, for at de kan anvende denne fordelingsmetode.

Underskud i virksomheden, der ikke kan fradrages i opsparet overskud skal fradrages i skatteyderens privatøkonomi, først i den samlede positive nettokapitalindkomst, dvs. skatteyderens positive kapitalindkomst og ægtefællens positive kapitalindkomst. Er der yderligere overskud fradrages det i den personlige indkomst. VSL § 13

Casen tager udgangspunkt i et forældrekøb med underskud, derfor behandles mulighed for fordeling af overskud mellem ægtefæller ikke yderligere.

9.2 Komparativ analyse af muligheder

I følgende afsnit, vil personskatteordningen, kapitalafkastordningen og virksomhedsordningen blive beregnet ud fra ovenstående case-beskrivelse. Denne komparative analyse har til formål at forklare effekten af de forskellige ordningers mekanismer, under de tidligere beskrevne forudsætninger.

Resultatopgørelsen for forældrekøb i casen:

Resultatopgørelsen er udarbejdet med en husleje på 72.000 kr. årligt (**6.000** kr. pr. mdr.). Revisorregning er ikke en del af udgifterne, da denne udgift ikke er et krav for nogle af ordningerne, dog er tilstedeværelsens effekt af revisorregning beskrevet i senere afsnit. Resultatet før renter er **+42.477,00** kr. og resultatet efter renter er **-34.420,74** kr.

Resultatopgørelsen findes i bilag 2.

Skat	PSO	KAO	VSO
Resultat før renter beskattes	23.787,12	23.787,12	-
Resultat efter renter beskattes	-	-	-17.967,63
Værdi af renteudgifter	-20.285,62	-20.285,62	-
Netto skatteværdi	3.501,50	3.501,50	-17.967,63

Figur 8 – Egen tilvirkning

Personskatteordningen har med en månedlig huslejeindtægt på 6.000 kr. en netto skatteværdi på 3.501,50 kr. som beskattes i personlig indkomst. Resultatet før renter beskattes højt med 56 %, og renter giver fradrag ud fra kommunale satser, som for Aalborg kommune i 2020 udgør 25,4 % i kommuneskat og 0,98 % i kirkeskat, i alt 26,38 % og dermed en lav fradragssats i forhold til beskatningen.

For kapitalafkastordningen anvendes kapitalafkastet som modregnes i personlig indkomst og tillægges i kapitalindkomsten, men da denne er 0 % i 2019, giver dette ikke et andet resultat end man så ved personskatteordningen, da der også her er en netto skatteværdi på 3.501,50 kr. som skal beskattes i personlig indkomst. Denne metode er som tidligere nævnt ikke attraktiv så længe kapitalafkastsatsen er 0 %.

Virksomhedsordningen beregnes på baggrund af resultatet efter renteudgifter, dermed er beløbet som beskattes lavere, i modsætningen til de andre metoder. I dette tilfælde er der et negativt resultat efter renter, som betyder at underskuddet kan fratrækkes i personlig indkomst. Dette beløb beregnes ud fra forudsætning af at den skattepligtige person har anden indkomst ved siden af virksomheden hvor der betales AM-bidrag, hvorfor dette ikke skal ske for underskuddet og beregnes dermed ud fra en skattesats på 52,2 %. Dette giver en netto skatteværdi på 17.967,63 kr. som kan fratrækkes i anden personlig indkomst.

Ovenstående beregning viser et negativt resultat efter renter. I følgende eksempel, er huslejeindtægten pr. måned sat op til 9.000 kr. på måned, for på den måde at vise effekten af metoderne når resultatet efter renter er positivt.

I nedenstående eksempel er huslejen i stedet for, ændret til 108.000 kr. årligt, som svarer til **9.000** kr. pr. mdr. Dette betyder at resultatet før renter ændrer sig til **+78.477,00** kr. og resultatet efter renter er **+1.579,26** kr. Renteomkostningerne er uændret.

Resultatopgørelsen findes i bilag 3.

Skat	PSO	KAO	VSO
Resultat før renter beskattes	43.947,12	43.947,12	-
Resultat efter renter beskattes	-	-	824,37
Værdi af renteudgifter	-20.285,62	-20.285,62	-
Netto skatteværdi	23.661,50	23.661,50	824,37

Figur 9 – Egen tilvirkning

Beregningerne af ordningerne er i overensstemmelse med tidligere eksempel, men viser med den ændrede huslejeindtægt en skattebetaling for alle ordninger. Personskatteordningen og kapitalafkastordningen er som før, beregnet ud fra samme forudsætninger da kapitalafkastsatsen er 0 %. Begge ordninger giver en skattebetaling på 23.661,50 kr. For virksomhedsordningen beregnes skatteværdien ud fra resultatet efter renter på 1.579,26 kr. og dermed en skattebetaling på 824,37 kr. beregnet ud fra samme forudsætninger som tidligere angående AM-bidrag.

9.3 Påvirkning af resultat

Ved opgørelsen af resultatet i en virksomhed, er der mange faktorer der har indflydelse på hvordan resultatet ender ud. I følgende afsnit vil indflydelsen af de største faktorer i et forældre køb blive analyseret.

9.3.1 Renter

Ud fra ovenstående 2 eksempler, viser begge at virksomhedsordningen er den mest besparende løsning på baggrund af de givne forudsætninger. Dette er den på baggrund af de relativt høje renteomkostninger som kommer ved at der er taget maksimum lån i både realkredit og banken

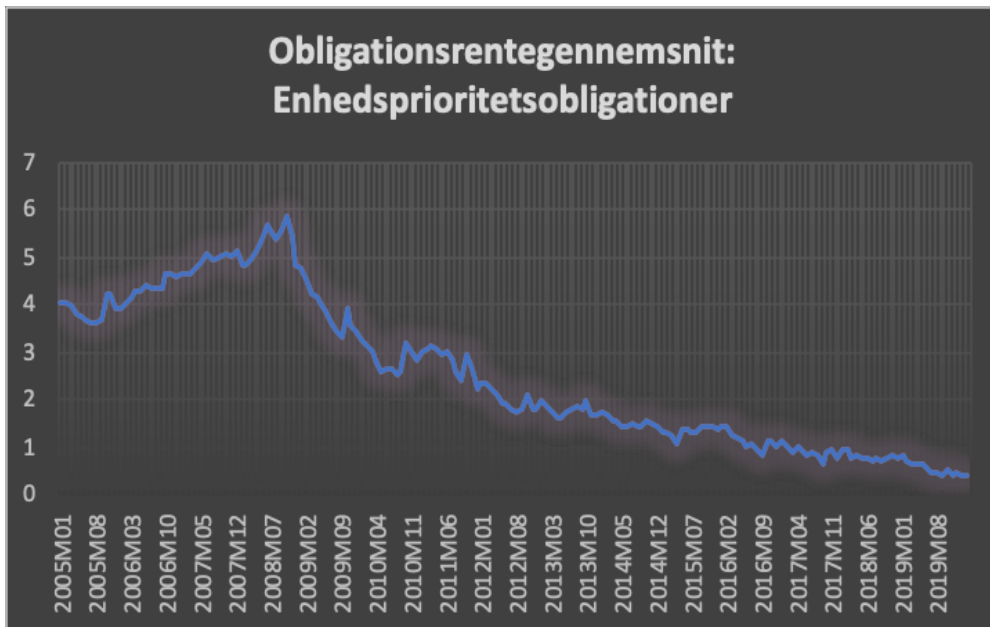
på baggrund ejendommens anskaffelsessum. Renteomkostninger vil dermed blive lavere i takt med afdrag på lånene.

År 15 i amortisationsplan	PSO	KAO	VSO
Renteomkostninger			
Realkredit	-18.720,68	-18.720,68	-18.720,68
Banklån			
Resultat i alt	23.756,32	23.756,32	23.756,32
Skat			
Resultat før renter beskattes	23.787,12	23.787,12	-
Resultat efter renter beskattes	-	-	12.400,80
Værdi af renteudgifter	-4.938,52	-4.938,52	-
Netto skatteværdi	18.848,60	18.848,60	12.400,80

Figur 10 – Egen tilvirkning

Hvis man kigger i år 15 i amortisationsplanen (bilag 4), har man alt andet lige ikke længere en bankgæld og derudover er renteomkostningerne i realkredit faldet grundet afviklingen af gælden. Dette giver stadig en mindre skattebetaling ved virksomhedsordningen sammenlignet med de to andre ordninger, dog ses det at i takt med færre renteomkostninger, at fordelene bliver mindre. Det er dermed også vigtigt her at tage stilling til, om den lille fordel fortsat er rentabel såfremt der derudover er udgifter til revisor samt at denne ordning er mere krævende end de andre som tidligere nævnt.

Ligeledes har det generelle renteniveau i markedet stor betydning for hvorvidt anvendelsen af virksomhedsordningen er rentabel, da der i perioder med et lavt renteniveau giver et mindre fradrag i resultat før skat og dermed en større skattebetaling. Udviklingen i obligationsrenten i gennemsnit er i nedenstående figur vist fra januar 2005 til februar 2020.



Figur 11 – Egen tilvirkning (Statistikbanken, 2020)

Obligationsrenten var på sit højeste i oktober 2008, hvor renten i gennemsnit var 5,88 %. Denne er i februar 2020 faldet til det laveste niveau for den viste periode med et gennemsnit på 0,39 %. Gevinsten ved anvendelsen af virksomhedsordningen, ville dermed have været højere ved anvendelse i 2008, end den er på nuværende tidspunkt.

Grundet Covid-19 meddelte landets statsminister Mette Frederiksen på et pressemøde onsdag d. 11.03.2020, at Danmark lukkede ned. Dette betød at danskerne i så højt omfang som muligt skulle arbejde hjemmefra og at større begivenheder blev aflyst samt rejsevejledning skærpet. Derudover skulle restaurationer, storcentre, kulturinstitutioner mm. holde lukket, hvilket pressede mange erhvervsdrivende på grund af manglende likviditet, i en situation med uændrede omkostninger men med ingen eller begrænset indtjening. Dette resulterede i støtte fra staten, som bl.a. bestod af hjælpepakker for over 300 milliarder kr. pr. 17.04.2020 (Sommer & Christensen, 2020). Konsekvenserne af Covid-19 i forhold til renten vil blive diskuteret i afsnit 10.4.1.

9.3.2 Lån optaget i friværði

Ejer man en bolig udover forældre købet og er der en friværði i denne bolig, kan en alternativ løsning på finansiering ske gennem belåning i friværdien. Det er typisk billigere at låne i friværdien frem for banklån, der kan dermed være store rentebesparelser ved denne løsning. Det kræver dog at der er det nødvendige finansieringsbeløb i friværdien. For resultatet af virksomheden vil dette alt andet lige betyde at resultatet efter renter bliver bedre og forbedrer dermed likviditeten. I virksomhedsordningen vil dette dog betyde at fradraget for renter også bliver lavere, hvilket afspejler sig i skatteyderes selvangivelse.

9.3.3 Kapital

Den mest gunstige ordning ses tydeligt at være virksomhedsordningen, både ved negativt og positivt resultat, men der skal også tages højde for forældrenes kapitaltilførsel til forældre købet. I resultatet er der ikke medregnet afdraget på hverken banklånet eller realkreditlånet, dette er kapital som forældrene skal finansiere gennem overskuddet eller fra anden indkomst. I år 1 afdrages 29.470,90 kr. på realkreditlånet og 8.017,28 kr. på banklånet, i alt 37.488,18 kr. svarende til 3.124,02 kr. om måneden. Dette beløb kan ikke dækkes af indtægterne hvor huslejen er 6.000 kr./mdr. og kun en del af beløbet kan dækkes ved indtægten på 9.000 kr./mdr. Derfor vil der blive en egenbetaling for forældrene, der vil gå til afdrag på gæld i lejligheden.

Udgifter til revisor kan være nødvendigt, hvis det ønskes at anvende virksomhedsordning. Det kan være rentabelt at betale revisor for at udarbejde regnskabet og hjælpe med at sætte ordningen i gang, idet besparelsen fra at anvende personskatteordning til virksomhedsordning har en difference på 21.469,13 kr. (Differencen mellem -17.967,63 og +3.501,5). Udgift til revisor skønnes til ca. 7.000 kr., der kan fradrages i resultatet, hvilket bliver en udgift på $(7.000 - (7.000 * 56 \%)) = 3.080$ kr. Alternativt skal forældrene selv sætte sig grundigt ind i virksomhedsordningen og dermed spare udgifter til revisor. Dette kan dog være meget krævende, da ordningen er forholdsvis kompleks, i forhold til personskatteordningen.

9.4 Parametre med indflydelse på valg

Den væsentligste sondring mellem hvilken beskatning, der ønskes anvendt vil derfor være en afvejning af følgende:

- Omfanget af renteudgifter
- Overskud i virksomhed sammenholdt med hvad der faktisk overføres til privat (ovenstående overskud i eksempler anses som hævet, og ikke opsparet i virksomheden)
- Krav til administration
- Topskat

9.4.1 Renteudgifter

Som tidligere beskrevet spiller renteudgifter en væsentlig rolle, idet det har stor betydning for hvor renterne skal fradrages i den skattemæssige indkomst og renternes størrelse bliver ligeledes også en relevant faktor. Hvis renterne er (væsentligt) mindre vil det påvirke resultatet efter renter, der anvendes ved virksomhedsordningen, dermed er besparelsen mindre ved denne ordning. Anvendes personskatteordningen eller kapitalafkastordningen vil fradraget ligeledes blive mindre, men til en mindre værdi pga. den lavere beskatning i kapitalindkomsten. Dette bevirker at hvis renterne er tilstrækkeligt lave, vil forskellen ved at anvende personskatteordningen eller virksomhedsordningen mindskes. Stiger renterne, vil kapitalafkastsatsen formodes at stige tilsvarende, dermed kan igen være en mulighed at anvende kapitalafkastordningen.

9.4.2 Overskud i virksomhed

De ovenstående eksempler tog udgangspunkt i at et overskud blev overført til privatøkonomien og dermed ikke opsparet i virksomheden. Det er dog også muligt ved positivt resultat i stedet at opspare hele eller dele af overskuddet i virksomheden, dette sker til skattesatsen 22 % (2020).

Dette kan anvendes i tilfælde hvor der er usikkerhed om det næste regnskabsårs resultat, og dermed udjævne indkomsten over flere regnskabsår. Dette betyder også at et stort overskud i

år 1 som har en høj beskatning evt. med topskat, kan dele af denne flyttes til kommende regnskabsår, og dermed sænke beskatningen i år 1.

Hvis det opsparede overskud hæves til privat, skal dette beløb beskattes af differencen mellem selskabsskattesatsen på 22 % og den pågældende personskat ved hævningen (56 % ved topskat (2020)). (Michelsen, et al., 2017, s. 230)

Er der opsparet overskud i virksomheden, og er der i virksomheden et underskud, skal dette dækkes af det opsparede overskud.

Ved udlejning af ejendomme er huslejeindtægten et af de mest oplagte parametre, der kan justeres og direkte se en effekt i resultatet af virksomheden.

9.4.2.1 Gave til nærtstående - Leje som gave

Ved overvejelserne af fastsættelse af husleje, er det nærliggende i et forældre køb at overveje hvad det betyder hvis huslejen sættes lavere end hvad den ifølge markedslejen var forventet at være.

Dette afsnit vil behandle scenariet hvor lejen til barnet anses som en gave, og de dertilhørende overvejelser omkring beskatning.

Sættes huslejen til mindre end markedslejen bliver forældrene beskattet af både den reelle lejeindtægt og differencen fra lejeindtægten op til markedslejen. Svarer markedslejen til en husleje på 6.000 kr. om måneden og barnet reelt betaler 2.000 kr. om måneden for leje, vil barnet modtage en gave på 4.000 kr. om måneden. Dette betyder dog at forældrene fortsat skal indregne 6.000 kr. som lejeindtægt, selvom de kun modtager 2.000 kr. Dette kan også have konsekvenser for barnet, hvis differencen op til markedslejen, på et år, overstiger bundgrænsen for gaver. Bundgrænsen er 67.100 kr. fra en forælder eller 134.200 kr. fra to forældre (2020). En gave på 4.000 kr. om måneden svarer til 48.000 kr. om året og vil derfor ikke overskride grænsen for skattefri gave. Hvis barnet modtager gave til en værdi der er højere end grænsen, vil barnet blive beskattet af gaveværdien der ligger over grænsen til 15 %. Ønsker forældrene at give deres barn en økonomisk fordel, kan de vælge at sætte lejen til mindre end markedslejen og betale afgiften svarende til markedslejen.

I eksemplet nedenfor, illustreres betydningen for resultatet før renter samt for den likvide beholdning. Skattebetalingen vil være den samme, idet huslejen skal indtægtsføres minimum til markedslejen, selvom den reelle betaling er lavere. Nederst i skemaet ses at den likvide beholdning ændre sig væsentlig, og at forældrene, i dette eksempel, vil have et likvidt underskud på 27.120 kr. om året. Dette bevirker at forældrene må betale 27.120 kr. om året til at finansiere udlejningen af forældreklubbet, med forbehold for renternes betydning.

Resultatopgørelse		
	Husleje 6.000 kr.	Husleje 2.000 kr.
Husleje	72.000	72.000
Udgifter	-36.000	-36.000
Resultat før renter	36.000	36.000
Skat af resultat	15.120	15.120
Likvid beholdning		
Husleje	72.000	24.000
Udgifter	-36.000	-36.000
Skat til betaling	15.120	15.120
Likvider ultimo	20.880	-27.120

Figur 12 – Egen tilvirkning

Konsekvensen af en månedlig husleje på 2.000 kr. Og dermed en gave på 4.000 kr. pr. mdr. eller 48.000 kr. p.a. bliver at forældrene “mister” denne indtægt som nu anset som gave og samtidig skal finansiere den manglende kapital på 27.120 kr. Den mistede indtægt og manglende kapital svarer i alt til 75.120 kr. for året (48.000 kr. + 27.120 kr.).

Resultatopgørelse		
	Husleje 6.000 kr.	Husleje 2.000 kr.
<i>Husleje</i>		
Opkrævet husleje	72.000	51.120
Difference op til markedsleje á 6.000 kr. p.a. (Gave)	0	20.880
Udgifter	-36.000	-36.000
Resultat før renter	36.000	36.000
Skat af resultat	15.120	15.120
<i>Likvid beholdning</i>		
Indtægter		
Husleje	72.000	51.120
Udgifter	36.000	36.000
Skat til betaling	15.120	15.120
Likvider ultimo	20.880	0

Figur 13 – Egen tilvirkning

I ovenstående eksempel er den reelt opkrævede husleje tilsvarende de reelle udgifter samt den skattemæssige betaling af resultatet før renter. Dette eksempel viser at den likvide beholdning akkurat kan bære alle udgifter, hvorfor forældrene ikke behøver at indskyde yderligere kapital. Dette bevirker at differencen fra den opkrævede husleje til markedslejen er 6.000 kr. - 4.260 kr. = 1.740 kr. om måneden, hvilket holdes langt under grænsen for skattefri gaver til nærtstående.

Til eksemplet er der ikke medregnet udgifter til afdrag på bankgæld eller gæld til realkreditinstitut, dette skal ligeledes finansieres.

Markedslejens påvirkning

Markedslejen skal fastsættes efter mange faktorer, hvilket kan gøre at fastsættelsen kan få en subjektiv indflydelse. Faktorerne er blandt andet beliggenhed, størrelse, stand og som sammenligningsgrundlag kan gennemsnitsprisen pr. kvadratmeter anvendes. Når markedslejen skal fastsættes, er formålet at sætte en objektiv leje, der svarer til, hvad en uafhængig 3. person kan leje lejligheden for.

Når forældre lejer en bolig ud til deres barn, kan det formodes at forældrene har en vis interesse i at udleje boligen til en fordelagtig pris for deres barn, men muligvis samtidig blot ønsker at få dækket de faste driftsomkostninger til at drive boligen. Interessen i, at drive udlejningsbolig til sit barn, kan formodes at være et subjektivt ønske om at hjælpe sit barn, frem for at skabe økonomisk gevinst.

I flere sager vurderer SKAT boliger til en højere markedsleje, end den husleje, der er aftalt mellem forældre og barn. Følgende domme, omhandler regulering af markedsleje, for udlejning af bolig til klagers barn.

Beskatning af objektiv leje, TfS 2002.967

I TfS 2002.967 bliver en mor ikke beskattet af en objektiv husleje, da SKAT mener huslejen til datteren på 3.200 kr. om måneden ligger under markedslejen, som SKAT vurderer til at være 4.500 kr. om måneden. Moren påtaler reglen i Statsskatteloven § 4, stk. 1 om at der ikke er hjemmel til at blive beskattet af et beløb man kunne have modtaget. Moren havde oppebåret en huslejeindtjening på 38.400 kr. svarende til 3.200 kr. om måneden. Markedslejen fastsættes til 4.500 kr. hvilket giver en difference på 1.300 kr. om måneden, svarende til 15.600 kr. i året, som anses som ikke fradragsberettiget gave.

SKAT vurderer at huslejen er 4.500 kr. om måneden, idet boligen arves fra klagerens moster, hvor Frederiksberg Kommune fastsætter en huslejen til 4.500 kr. pr. måned. Ejendommen overdrages til klageren og hendes søster pr 1. juli 1995 og allerede d. 1. december 1994 udlejes boligen til klagerens datter, til en mundtligt aftalt leje på 3.200 kr. pr. måned.

“Boet efter mosteren er blevet beskattet i Frederiksberg Kommune, der har ansat udlejningsværdien til 4.500 kr. pr. måned ekskl. el og varme for den periode, hvor lejeindtægten blev beskattet i boet” (SKM2002.547.HR)

Afgørelsen i denne sag blev, at lejen fastsættes til 4.500 kr.

Skatteansættelse (Udlejningsværdi, fradrag for vedligeholdelse og fradrag for advokat)
LSR2019.15-1381827

Dommens indhold

Klageren har købt en lejlighed på 57 m² i 2003, der udlejes til klagerens datter, til en husleje på 2.600 kr. og til aconto beløb på 300 kr. til varme om måneden. I kontrakten fremgår det at indvendig vedligeholdelse påhviler lejer. Det fremgår ikke om lejligheden var istandsat ved indflytning. Klageren har fradraget diverse vedligeholdelsesomkostninger på 9.067 kr. og samt udgifter til advokat på 5.000. Efter nærværende klage er vedligeholdelsesudgifter nedsat af klageren selv til 4.691,25 kr. efter at have indrømmet, at en del af beløbet på 9.067 kr. ikke vedrører lejligheden. (LSR2019.15-1381827)

SKATs afgørelse vedrører 3 forskellige punkter. 1. huslejen er sat for højt, 2. ikke alle vedligeholdelsesudgifter kan fradrages og 3. udgifter til advokat kan ikke fradrages. SKAT fastsætter markedslejen til 4.500 kr. månedligt, svarende til 54.000 kr. årligt. Dette vurderer SKAT ud fra den gennemsnitlige lejepris pr. kvadratmeter for andre boliger i samme område og med samme antal værelser.

SKAT vurderer yderligere at fradrag for varme ikke kan fradrages i resultatet. Det ligger til grund for at klager modtager et aconto beløb fra lejer/datteren der skal dække varmeudgifterne. De faktiske varmeudgifter er væsentligt højere end det modtagende aconto beløb, derfor vurderes differencen som en gaveydelse til lejer/datter og kan derfor ikke fratrækkes. Hvis der ikke modtages et aconto beløb til varmeudgifter men at udgiften indgår i huslejen, vil varmeudgiften kunne fradrages, idet varmeudgiften vil indgå som en del af at drive udlejningen. (LSR2019.15-1381827)

Nedenfor ses oversigten over afgørelsen.

Klagepunkt	SKATs afgørelse	Klagerens opfattelse	Landskatterettens afgørelse
2011			
Lejeindtægt	54.000 kr.	33.600 kr.	33.600 kr.
Varmeudgift	0 kr.	2.100 kr.	0 kr.
Vedligeholdelsesudgifter	5.334 kr.	4.691 kr.	3.439 kr.
2012			
Lejeindtægt	54.000 kr.	30.000 kr.	33.600 kr.
Varmeudgift	0 kr.	2.100 kr.	0 kr.
Advokatudgifter	0 kr.	5.000 kr.	0 kr.

Figur 14 – Egen tilvirkning (LSR2019.15-1381827)

Landskatteretten afgør at huslejen på 2.800 kr. (33.600 kr. / 12) er svarende til markedsværdien. Vurderingen tager udgangspunkt i andre lejeværdiansættelser indenfor samme kommune og lejlighedens størrelse, art, kvalitet, beliggenhed m.v. Idet klagers lejefastsættelse ligger i det fastlagte acceptable spænd for husleje pr. kvadratmeter.

Vedligeholdelsesudgifterne nedsættes til 3.449 kr. idet udgifter til pærer og maling ikke godkendes til at være fradragsberettiget, da lejekontrakten skriver at indvendigt vedligehold påhviler lejer. Varme som klager betaler for lejerens, er ikke fradragsberettiget da lejekontrakten skriver at lejer skal betale aconto beløb til varmeudgiften. Udgiften til varme, som klager betaler, anses dermed som en gaveydelse til lejer.

Advokatudgiften kan ikke fradrages idet det ikke fremgår af regningen at ydelsen eller en del af ydelsen vedrører den pågældende lejlighed og at regningen er rettet til klagerens ægtefælle.

Fokuspunkter i lejekontrakt

Ovenstående dom omhandler flere vigtige fokuspunkter, der kan gøre sig gældende i en forældrekøb situation. Dommen afspejler vigtigheden af en god og nøje udarbejdet lejekontrakt, idet klager ikke kan fradrage udgifter til indendørs vedligehold pga. netop kontraktens indhold. Hertil kan varmeudgiften der anses som gave også reguleres i lejekontrakten, således udgifter til varme indgår i lejen og ikke som særskilt aconto beløb.

Klager ønsker at fradrage udgifter til advokat, som klager mener vedrører nærværende lejlighed. Da det ikke fremgår af regningen at den vedrører lejligheden og at denne er rettet til klagers ægtefælle, kan der ikke fradrages udgifter advokaten. Hvis klager havde været opmærksom på dette og regningen havde været anført korrekt havde det været muligt at fradrage udgiften. Dette viser vigtigheden ved at kunne dokumentere de reelle udgifter.

Denne afgørelse fastsætter den objektive leje til 33.600 kr. p.a. som er det samme beløb, som klager kræver i husleje hos sin datter/lejer. SKATs afgørelse vurderer at huslejen skal hæves til 54.000 kr. p.a. Forskellen på 20.400 kr. vil have haft en væsentlig betydning for både resultatet og kapitalen hos klager. Vedrørende denne sag, vides det ikke om det vil være udslagsgivende effekt, der kunne medføre at klager vil kunne opretholde udlejning og af den årsag kunne være nødsaget til at sælge lejligheden. Dette scenarie kan være en realitet for nogle forældre køb, derfor er lejen ekstremt vigtig at prissætte korrekt. I henhold til casen ovenfor vil 20.400 kr. svarer til $(20.400 \text{ kr.} \cdot 26,38 \%)$ en beskatning på 5.381,52 kr. (448,46 kr./mdr.). Dette beløb er ikke af voldsom størrelse, men kan være væsentlig i den samlede vurdering af, om forældrenes økonomi kan bære udgifterne til et forældre køb.

Det fremgår af oversigten at SKAT og Landsskatterettens afgørelser ikke er identiske, hvilket indikerer at det under alle omstændigheder er vigtigt at forholde sig kritisk og sætte sig godt ind i reglerne for udlejning til nærtstående, såfremt det ønskes at foretage et forældre køb.

9.4.3 Topskat

En anden væsentlig faktor er om der betales topskat. Betaler skatteyderen topskat, er der en større besparelse ved at anvende virksomhedsordningen. Da et underskud i virksomheden, betyder at andelen af den personlige indkomst som skal beskattes formindskes af underskuddet, såfremt der ikke er opsparet overskud eller at underskuddet ikke kan rummes i kapitalindkomst. Virkningen af dette vil blive behandlet i kommende afsnit 9.5 om årsopgørelsen. Derudover skal der overvejes om skatteyder kan administrere bogføringen selv eller om der skal hyres en revisor til at hjælpe med administrationen. Skal en revisor administrere bogføringen skal der tages højde for omkostningerne ved denne løsning.

Omkostningerne kan fratrækkes resultatet før renter, men er resultatet i forvejen negativt (før renter) bliver det blot en større omkostning for skatteyder, idet fradraget ikke dækker omkostningen 1 til 1. Er resultatet før renter positivt, kan omkostningerne til revisor bæres af indtægterne kan dette være en mulig løsning, her skal dog ses på om omkostningerne "sluger" for meget kapital.

9.4.4 Administration

Krav til administration er betydelig højere for virksomhedsordningen i forhold til personskatteordningen. Inden udlejningen påbegyndes, er det vigtigt at have taget stilling til hvilken ordning der skal anvendes, idet virksomhedsordningen kræver at privatøkonomien og virksomhedsøkonomien er strengt adskilt, samt at der skal opgøres en indskudskonto. Personskatteordningen er mindre krævende, men giver samtidig også den mindste besparelse. Det kan være rentabelt at hyre revisor til at udarbejde regnskabet ved brug af virksomhedsordningen, da udgifterne hertil kan trækkes fra resultatet. Ønsker forældrene at sætte sig ind i virksomhedsordningen, kan de som tidligere nævnt evt. selv stå for administrationen, efter revisor har startet ordningen op første år.

9.4.4.1 *Hvad betyder det at have en revisor?*

Hvis resultatet er negativt og hvis omkostningerne øges i form af revisor omkostninger, bliver resultatet før renter mindre. Anvendes personskatteordningen bliver skattebetalingen mindre og anvendes virksomhedsordningen bliver fradraget højere, derfor er det skattemæssigt en god ide. Ses der på likviditeten for forældreklubbet bliver underskuddet større, hvilket betyder at forældrene skal betale mere, derfor kræver det at forældrene har kapitalen til at drive forældreklubbet med underskud. Effekten af dette kan ses i nedenstående eksempel.

Resultat før renter, før revisor	-10.000,00	
Omkostninger til revisor	<u>-7.000,00</u>	
Resultat før renter, efter revisor	-17.000,00	= Fradrag i PSO
Renteomkostninger	<u>-60.000,00</u>	
Resultat efter renter	-77.000,00	= Fradrag i VSO

Figur 15 – Egen tilvirkning

9.4.5 Betydningen af kapitalafkastsatsen

Kapitalafkastsatsen er på nuværende tidspunkt 0 % og har været det siden 2018. Dette gør at virkningen ved anvendelse af kapitalafkastordningen ikke fremkommer da virkningen vil være 0 kr. Hæves kapitalafkastsatsen til en højere procent, vil fordelene ved at anvende kapitalafkastordningen igen eksisterer. Virkningen vil være, at jo højere satsen vil være jo større virkning, vil ordningen give. Kapitalafkastet beregnes som aktiverens værdi, dermed vil virkningen af kapitalafkastordningen kunne se ud på følgende måde:

	1 %	2 %	5 %
Kapitalafkast	15.300	30.600	76.500
Besparelse topskat (56 % - 26,38 % = 29,62 %)	4.531,86	9.063,72	22.659,30
Besparelse uden topskat (41 % - 26,38 % = 14,62 %)	2.236,86	4.473,72	11.184,30

Figur 16 – Egen tilvirkning

Tabellen viser at besparelsen er størst såfremt der betales topskat, men stadig gør en forskel for ikke-topskattebetalere. Er kapitalafkastsatsen 1 % og betales der ikke topskat er besparelsen 2.236,86 kr., forudsat at den positive nettokapitalindkomst ikke overstiger grænsen på 45.800 kr. Er det nødvendigt at erhverve sig en revisor for at lave regnskab efter de nødvendige krav når kapitalafkastordningen ønskes anvendt, vil revisor omkostningerne overgå besparelsen og dermed vil det ikke kunne betale sig. Er satsen højere og betales der

topskat kan det muligvis betale sig, når besparelsen overstiger revisors omkostninger. Hertil er det dog vigtigt at nævne, at såfremt det vurderes at en revisor er nødvendigt i forhold til udarbejdelsen af regnskab, vil den lille besparelse i at undlade revisor være underordnet, i forhold til at få et retvisende regnskab med de korrekte fradrag.

Kapitalafkastordningen er ikke relevant med nuværende sats, men stiger satsen kunne ordningen være interessant at benytte. Her skal det vurderes ud fra den individuelle situation mht. topskat og reelle besparelse, samt om revisor er nødvendigt.

Mange individuelle forhold regulerer skatteyderens skattemæssige indkomst i form af bl.a. fradrag, bundgrænser og topskat. Beregningerne ovenfor tager udgangspunkt i at skatteyderen betaler topskat, hvilket giver den højest mulige værdi i rentefradrag, der kan fradrages under den personlige indkomst. Virksomhedsordningen, hvor renterne fradrages i personlig indkomst, bliver fradraget til den høje skatteprocent på 56 % i stedet for under kapitalindkomst som har en mindre skatteværdi, som er på 26,38 %. Dette giver en forskel på 29,38 %.

Er skatteyderens skattemæssige indkomst under topskattegrænsen, vil fradraget for renter være mindre, idet den personlige indkomst vil blive beskattet med 41 %. Det giver en forskel på 15 % for rentefradraget der kan fradrages i den personlige indkomst. Benyttes personskatteordningen vil fradraget for renter være den samme sats på 26,38 % ligegyldig om skatteyderen betaler topskat eller ikke. Den største rentemæssige fordel, at kunne fradrage renterne i den personlige indkomst, er dermed mest fordelagtig hvis skatteyderen betaler topskat. Denne mulighed udnyttes ved at anvende virksomhedsordningen.

Skat	PSO	KAO	VSO
Resultat før renter beskattes	17.415,57	17.415,57	-
Resultat efter renter beskattes	-	-	-14.112,50
Værdi af renteudgifter	-20.285,62	-20.285,62	-
Netto skatteværdi	-2.870,05	-2.870,05	-14.112,50

Figur 17 – Egen tilvirkning

Ovenstående tabel viser skatteberegningen hvis skattesatsen i den personlige indkomst er 41 %, fremfor 56 % som beregningerne ovenfor viser. Udover at værdien af resultatet før renter bliver væsentligt mindre for personskatteordningen og kapitalafkastordningen, så ændres netto skatteværdien sig fra at være positiv, hvor skatteyderen skal betale skat, til at være negativ, hvor skatteyderen ender med et netto fradrag. For virksomhedsordning er ændringen også væsentlig. Netto skatteværdien er fortsat negativ, men bliver mindre. Nedenfor ses forskellen i værdi

	PSO	KAO	VSO
Topskat	3.501,50	3.501,50	-19.275,61
Ikke topskat	-2.870,05	-2.870,05	-14.112,50
Forskel	-6.371,55	-6.371,55	-5.163,11

Figur 18 – Egen tilvirkning

Forskellen for personskatteordningen og kapitalafkastordningen bliver 6.371,55 kr. og for virksomhedsordningen er forskellen 5.163,11 kr. Dette viser at den største forskel sker i personskatteordningen/kapitalafkastordningen. I denne case, vil det under begge omstændigheder give mest fradrag ved at anvende virksomhedsordningen. Forskellen for virksomhedsordningen og personskatteordningen/kapitalafkastordningen bliver $-14.112,50 - (-2.870,05) = -11.233,45$ kr.

9.5 Påvirkning af årsopgørelse

Med udgangspunkt i tidligere anvendte case, med både et positivt og negativt resultat (jf. bilag 2 og 3), vil de to scenarier blive anvendt i udarbejdelsen af årsopgørelse og skatteberegning for ejeren af virksomheden og dennes ægtefælle.

Som primær indkomst er begge ægtefæller angivet med en indkomst før skat på 600.000,00 kr. hver. Den primære ejer af virksomheden er i årsopgørelserne angivet som 'Person 1' og ægtefællen er angivet som 'Person 2'. Årsopgørelserne er opstillet ud fra simple kriterier, for at demonstrere effekten af forskellige scenarier. Dette betyder derfor at udfaldet af beregningerne

skal tilpasses den enkelte skatteyder, ud fra dennes skattemæssige position. Årsopgørelserne er dermed beregnet ud fra et 'alt andet lige-princip'.

Årsopgørelsen vil blive udarbejdet ud fra 5 scenarier:

1. Overskud, VSO anvendt
2. Overskud, PSO anvendt
3. Underskud, VSO anvendt
4. Underskud, PSO anvendt
5. Underskud, VSO anvendt, anden overskudsgivende virksomhed

Følgende oplysninger er anvendt for virksomheden for hhv. underskud og overskud:

Årligt driftsbudget: (underskud)		
Indtægter:		
Lejeindtægter 12 mdr. Å 6000		72.000
Omkostninger:		
		-29.523
Resultat før renter		42.477
Renteomkostninger:		
		-76.897,74
Resultat efter renter		-34.420,74
Årligt driftsbudget: (overskud)		
Indtægter:		
Lejeindtægter 12 mdr. Å 9000		108.000
Omkostninger:		
		-29.523
Resultat før renter		78.477
Renteomkostninger:		
		-76.897,74
Resultat efter renter		1.579,26

Figur 19 – Egen tilvirkning

Scenarie 1: Overskud, VSO anvendt

For årsopgørelsen ses scenariet med et overskud fra udlejningsejendommen anvendt i VSO.

For følgende scenarie har virksomheden et overskud på 1.579,00 kr. I personlig indkomst viser dette sig som resultat før renter på 78.477,00 kr. samt renteudgifter for -76.898,00 kr. Som altså giver et resultat på 1.579,00 kr. Dette beløb henføres som opsparet overskud, hvorfor dette ikke beskattes i personlig skat sammen med øvrig personlig indkomst, derfor føres resultatet tilbage, således at virksomheden i personlig indkomst giver 0 kr. Såfremt tilfældet var at skatteyder ville hæve hele overskuddet med det samme, skulle dette beløb beskattes i personlig indkomst.

Personlig indkomst	Før AM-bidrag	AM-bidrag	Efter AM-bidrag
Overskud af selvstændig virksomhed VSO	78.477		
Renteudgifter i virksomhed	-76.898		
Indkomst til beskatning efter reglerne i virksomhedsordningen (årets opsparede overskud tillagt virksomhedsskat)	-1.579		
Lønindkomst, bestyrelses honorar, fri tlf., fri bil mv.	600.000		
Personlig indkomst	600.000	48.000	552.000

Figur 20 – Simuleret årsopgørelse SKAT NOVA

I stedet beskattes virksomhedens resultat af selskabsskat på 22 % (2020), hvilket giver en betaling på 347 kr. Det resterende beløb af overskuddet kan senere hæves, dog sker dette til den aktuelle personskat, hvorfor dette blot er en udskydelse af skatten.

Udskudt skat	Opsparet overskud inkl. skat	Betalt aconto skat	Opsparet overskud ekskl. skat	Udskudt skat Sats: 53,00%
Person 1				
Opsparet overskud, 22%	1.579	347	1.232	490
Udskudt skat i alt	1.579	347	1.232	490

Figur 21 – Simuleret årsopgørelse SKAT NOVA

Af den personlige indkomst som i dette scenarie består af lønindkomst på 600.000 kr. for både person 1 og 2, skal der betales AM-bidrag som svarer til 8 % af indkomsten. Derudover skal der

betales bundskat (12,13 % (2019), 12,11 % (2020)), kommuneskat, kirkeskat (hvis medlem) og topskat såfremt indkomsten overstiger topkattegrænsen på 513.400,00 kr. efter AM-bidrag i 2019. (531.000,00 kr. efter AM-bidrag i 2020), topskatten er 15 % (SKAT, 2020). Derudover skal der ligeledes betales selskabsskat af overskuddet af virksomheden som er 22 %, da det resterende overskud opspares, og den resterende skattebetaling udskydes. Den skattepligtige indkomst for person 1, er i 2019 512.700,00 kr., som betyder at den samlede skattebetaling er 238.268,34 kr.

Beregnete skatter	Person 1	Person 2
AM-bidrag	48.000,00	48.000,00
Bundskat	61.353,54	61.353,54
Topskat	5.604,72	5.604,72
Sundhedsbidrag	0,00	0,00
Kommuneskat	118.491,00	118.491,00
Kirkeskat	4.571,70	4.571,70
Udligningsskat	0,00	0,00
Virksomhedsskat	347,38	
Samlede skatter	238.368,34	238.020,96

Figur 22 – Simuleret årsopgørelse SKAT NOVA

Såfremt skatteyder fortsætter med at skulle betale topskat, og satserne forbliver uændret indtil hævnningen af det opsparede overskud, vil overskuddet i virksomheden for 2019 betyde en samlet skattebetaling på 837,00 kr. (347,00 + 490,00) af overskuddet på 1.579,00 kr. Sammenlignet med ægtefællen (person 2) som havde samme indtægt, betyder dette en højere skattebetaling for person 1, som resultat af overskud i virksomheden. Da overskuddet i dette scenarie er meget beskedent, er skattebetalingen derfor også begrænset. Ved et større overskud i virksomheden, vil det alt andet lige betyde at skattebetalingen stiger, ligesom beløbet der kan hæves efter skat også stiger.

Scenarie 2: Overskud, PSO anvendt

For årsopgørelsen ses scenariet med et overskud fra udlejningsejendommen anvendt i personskatteordningen.

For følgende scenarie indgår almindelig lønindkomst ligeledes som personlig indkomst, dog tillægges resultatet af virksomheden før renter også personlig indkomst, som betyder at der skal betales AM-bidrag af både virksomhed og lønindkomst. Renteomkostninger som i virksomhedsordningen blev fradraget i personlig indkomst, indgår i stedet når personskatteordningen anvendes i kapitalindkomsten.

Personlig indkomst	Før AM-bidrag	AM-bidrag	Efter AM-bidrag
Overskud af selvstændig virksomhed PSL	78.477		
Resultat af virksomhed	78.477	6.278	72.199
Lønindkomst, bestyrelses honorar, fri tlf., fri bil mv.	600.000		
Personlig indkomst	600.000	48.000	552.000
Udenlandsk lønindkomst (ikke AM-bidragspligtig)			0
Personlig indkomst			624.199
Samlet AM-bidrag		54.278	
Kapitalindkomst			
Renteudgifter i virksomhed			-76.898
Kapitalindkomst			-76.898

Figur 23 – Simuleret årsopgørelse SKAT NOVA

Dette betyder at den skattepligtige indkomst for Person 1 i 2019 er 508.001,00 kr. når de ligningsmæssige fradrag er trukket fra. Den samlede skattebetaling er dermed 256.148,55 kr. som ligger højere end ved anvendelsen af virksomhedsordningen, da der her betales AM-bidrag af resultat før renter, hvorefter renteomkostningerne fradrages i kapitalindkomst. Hvorimod renteomkostningerne i virksomhedsordningen blev fradraget i personlig indkomst.

AM-bidrag		54.278,00
Bundskat	12,13 % af 624.199	75.715,34
Topskat af personlig indkomst	15,00 % af 110.799	16.619,85
Kommuneskat	25,40 % af 508.001	129.032,25
Kirkeskat	0,98 % af 508.001 i 365 dage	4.978,41
Nedslag for beskatning over 52,05		-531,84
12,13 % af 46.200 personfradrag, bundskat		-5.604,06
26,38 % af 46.200 personfradrag, kommuneskat		-12.187,56
Kompensation for rentefradragets skatteværdi		-6.151,84
Beregnet skat		256.148,55

Figur 24 – Simuleret årsopgørelse SKAT NOVA

For topskatten betyder dette at der skal betales topskat af personlig indkomst over topskattegrænsen på 513.400,00 kr. efter AM-bidrag i 2019. Da renteomkostningerne i personskatteordningen ikke kan fradrages i personlig indkomst, betyder dette derfor at andelen som skal beskattes af topskat, derfor er større end ved virksomhedsordningen. Sammenlignet med ægtefællen (person 2) er topskattegrundlaget for person 1, 72.199,00 kr. større, hvilket svarer til overskuddet af virksomheden før renter efter AM-bidrag. Dette giver en betaling af topskat på 16.619,85 kr. for person 1, som er 10.829,85 kr. højere end for person 2.

Topskat	Person 1	Person 2
Beregningsmæssig personlig indkomst	624.199	552.000
Topskattegrundlag før bundfradrag	624.199	552.000
Bundfradrag i topskattegrundlag	-513.400	-513.400
Topskattegrundlag af personlig indkomst	110.799	38.600
Topskat af personlig indkomst (før nedslag for skatteloft)	16.619,85	5.790,00

Figur 25 – Simuleret årsopgørelse SKAT NOVA

Sammenlignet med virksomhedsordningen hvor skattebetalingen for person 1 var 238.368,34 kr. (256.148,55 kr. i PSO), ses der i personskatteordningen en forholdsvis stor forskel i skattebetalingen på trods af at resultatet af virksomheden efter renter var 1.579,00 kr. som er et beskedent resultat. Denne forskel sker pga. af indregningen af virksomhedens resultat, hvor der i personlig indkomst for virksomhedsordningen tages udgangspunkt i resultatet efter renter, hvorimod der for personskatteordningen tages udgangspunkt i resultat før renter i personlig indkomst, hvorefter renter fradrages i kapitalindkomst.

For virksomhedsordningen betyder dette at indkomsten efter skat er 361.631,66 kr. (600.000 kr. - 238.368,34 kr.) som giver en gennemsnitlig månedlig indkomst efter skat på 30.135,97 kr. For personskatteordningen er indkomsten efter skat 345.430,45 kr. (601.579 kr. - 256.148,55 kr.), og dermed et månedligt gennemsnit på 28.785,87 kr. efter skat. Virksomhedsordningen giver dermed en månedligt overskud sammenlignet med personskatteordningen på 1.350,1 kr. efter skat.

Scenarie 3: Underskud, VSO anvendt

For årsopgørelsen ses scenariet med et underskud fra udlejningsejendommen anvendt i VSO.

For følgende scenarie har virksomheden et underskud på -34.421,00 kr. Dette underskud kan fratrækkes i lønindkomsten efter AM-bidrag, så den samlede personlige indkomst er 517.579,00 kr. Da virksomheden anvender virksomhedsordningen, ses dennes renteudgifter fratrukket i personlig indkomst, og ikke i kapitalindkomst som ville være tilfældet ved anvendelsen af personskatteordningen. Dette kan i dette tilfælde lade sig gøre, da opgørelsen er lavet for første indkomstår i virksomheden, hvorfor der ikke er tidligere opsparat overskud hvor underskuddet kan fratrækkes i, og ej heller en positiv nettokapitalindkomst.

Personlig indkomst	Før AM-bidrag	AM-bidrag	Efter AM-bidrag
Overskud af selvstændig virksomhed VSO	42.477		
Renteudgifter i virksomhed	-76.898		
Resultat af virksomhed	-34.421		-34.421
Lønindkomst, bestyrelses honorar, fri tlf., fri bil mv.	600.000		
Personlig indkomst	600.000	48.000	552.000
Udenlandsk lønindkomst (ikke AM-bidragsspligtig)			0
Personlig indkomst			517.579
Samlet AM-bidrag		48.000	
Kapitalindkomst			
Kapitalindkomst			0

Figur 26 – Simuleret årsopgørelse SKAT NOVA

Det negative resultat af virksomheden fratrækkes som sagt i den personlige indkomst, hvilket ligeledes afspejler sig i andelen af topskat som skal betales. Sammenlignes person 1 og 2, ses

det at den personlige indkomst for person 1 er en del lavere, som resultat af underskuddet i virksomheden. Dette betyder at der skal betales topskat af personlig indkomst over 513.400,00 kr. efter AM-bidrag i 2019, som for person 1 er 4.170,00 kr. som overstiger topskattegrænsen.

Topskat	Person 1	Person 2
Beregningsmæssig personlig indkomst	517.579	552.000
Topskattegrundlag før bundfradrag	517.579	552.000
Bundfradrag i topskattegrundlag	-513.400	-513.400
Topskattegrundlag af personlig indkomst	4.179	38.600
Topskat af personlig indkomst (før nedslag for skatteloft)	626,85	5.790,00

Figur 27 – Simuleret årsopgørelse SKAT NOVA

Sammenlignes person 1 med person 2, som ikke har virksomhed med underskud, betyder dette en forskel i betalt skat på 18.253,46 kr. Denne forskel ses hovedsageligt på baggrund af topskatten som for person 1 består af 606,79 kr. (5.604,72 kr. for person 2) og kommuneskatten (Aalborg, 2019, 26,38 %) som for person 1 er 109.748,07 kr. (118.491,00 kr. for person 2).

Beregnete skatter	Person 1	Person 2
AM-bidrag	48.000,00	48.000,00
Bundskat	57.178,27	61.353,54
Topskat	606,79	5.604,72
Sundhedsbidrag	0,00	0,00
Kommuneskat	109.748,07	118.491,00
Kirkeskat	4.234,37	4.571,70
Udligningsskat	0,00	0,00
Samlede skatter	219.767,50	238.020,96

Figur 28 – Simuleret årsopgørelse SKAT NOVA

Såfremt virksomheden i stedet havde givet et underskud på -39.523,00 kr., ville dette være nok til at betyde at den personlige indkomst for person 1 ikke vil overstige topskattegrænsen (513.400 kr. i 2019) da den personlige indkomst ville være 512.477,00 kr. og dermed være under topskattegrænsen. Person 1 vil derfor få en skattebetaling på 217.195,93 kr., hvor topskat i nedenstående illustration står angivet som 0 kr.

Beregnete skatter	Person 1
AM-bidrag	48.000,00
Bundskat	56.559,40
Topskat	0,00
Sundhedsbidrag	0,00
Kommuneskat	108.452,16
Kirkeskat	4.184,37
Udligningsskat	0,00
Samlede skatter	217.195,93

Figur 29 – Simuleret årsopgørelse SKAT NOVA

Huslejeindtægten for en udlejningsejendom, er en af de faktorer der kan tilpasses, så man enten kan opnå fradrag i personlig indkomst pga. underskud eller få mulighed for at opspare overskud i virksomheden. Fastsættelsen af huslejen ud fra markedslejen er behandlet i afsnit 9.1 om husleje.

Såfremt lønindkomsten for person 1 og person 2 stedet ændres til at være 400.000,00 kr. hver vil dette betyde for person 1, at denne kan fratrække underskuddet i virksomheden fra lønindkomsten efter AM-bidrag og dermed få en samlet personlig indkomst på 333.579,00 kr.

Personlig indkomst	Før AM-bidrag	AM-bidrag	Efter AM-bidrag
Overskud af selvstændig virksomhed VSO	42.477		
Renteudgifter i virksomhed	-76.898		
Resultat af virksomhed	-34.421		-34.421
Lønindkomst, bestyrelses honorar, fri tlf., fri bil mv.	400.000		
Personlig indkomst	400.000	32.000	368.000
Udenlandsk lønindkomst (ikke AM-bidragspligtig)			0
Personlig indkomst			333.579
Samlet AM-bidrag		32.000	

Figur 30 – Simuleret årsopgørelse SKAT NOVA

Da den personlige indkomst er under topskattegrænsen (513.400,00 kr. i 2019), skal der dermed ikke betales topskat af den personlige indkomst. Den samlede skattebetaling er dermed 132.302,31 kr.

AM-bidrag		32.000,00
Bundskat	12,13 % af 333.579	40.463,13
Kommuneskat	25,40 % af 294.279	74.746,87
Kirkeskat	0,98 % af 294.279 i 365 dage	2.883,93
12,13 % af 46.200 personfradrag, bundskat		-5.604,06
26,38 % af 46.200 personfradrag, kommuneskat		-12.187,56
Beregnet skat		132.302,31

Figur 31 – Simuleret årsopgørelse SKAT NOVA

Scenarie 4: Underskud, PSO anvendt

For årsopgørelsen ses scenariet med et underskud fra udlejningsejendommen anvendt i PSO.

Den personlige indkomst i dette scenarie består af lønindkomsten på 600.000,00 kr. og overskud i virksomheden før renter på 42.477,00 kr. Efter AM-bidrag, giver dette en samlet personlig indkomst på 591.079,00 kr.

Modsat for virksomhedsordningen fradrages renteomkostningerne her i kapitalindkomst, og ikke i personlig indkomst som er gældende for anvendelse af virksomhedsordningen. Efter ligningsmæssige fradrag, er den skattepligtige indkomst for person 1, 474.881,00 kr.

Personlig indkomst	Før AM-bidrag	AM-bidrag	Efter AM-bidrag
Overskud af selvstændig virksomhed PSL	42.477		
Resultat af virksomhed	42.477	3.398	39.079
Lønindkomst, bestyrelses honorar, fri tlf., fri bil mv.	600.000		
Personlig indkomst	600.000	48.000	552.000
Udenlandsk lønindkomst (ikke AM-bidragspligtig)			0
Personlig indkomst			591.079
Samlet AM-bidrag		51.398	
Kapitalindkomst			
Renteudgifter i virksomhed			-76.898
Kapitalindkomst			-76.898

Figur 32 – Simuleret årsopgørelse SKAT NOVA

Da overskuddet i virksomheden før renter, i personskatteordning tillægges den personlige indkomst men renteomkostninger først fradrages i kapitalindkomsten, betyder dette at andelen af personlig indkomst som der skal beregnes topskat af udgør 77.679,00 kr. modsat for

ægtefællen hvor denne blot udgør 38.600,00 kr. For betalingen af topskat udgør beløbet for person 1, 11.278,98 kr. og 5.604,72 kr. for person 2.

Topskat	Person 1	Person 2
Beregningsmæssig personlig indkomst	591.079	552.000
Topskattegrundlag før bundfradrag	591.079	552.000
Bundfradrag i topskattegrundlag	-513.400	-513.400
Topskattegrundlag af personlig indkomst	77.679	38.600
Topskat af personlig indkomst (før nedslag for skatteloft)	11.651,85	5.790,00

Figur 33 – Simuleret årsopgørelse SKAT NOVA

Dog ses den samlede skattebetaling for person 1 at være mindre end for person 2, på trods af at person 1 betaler en større andel i topskat. Dette skyldes at renteudgifterne vedr. virksomheden fratrækkes i kapitalindkomst som resulterer i en lavere skattepligtig indkomst for person 1 (474.881,00 kr.) end for person 2 (512.700,00 kr.), hvorfor beskatning af bundskat, kommuneskat og kirkeskat er lavere for person 1 end for person 2.

Beregne skatter	Person 1	Person 2
AM-bidrag	51.398,00	48.000,00
Bundskat	59.941,98	61.353,54
Topskat	11.278,99	5.604,72
Sundhedsbidrag	0,00	0,00
Kommuneskat	108.884,97	118.491,00
Kirkeskat	4.201,07	4.571,70
Udligningsskat	0,00	0,00
Samlede skatter	235.705,01	238.020,96

Figur 34 – Simuleret årsopgørelse SKAT NOVA

Sammenlignet med virksomhedsordningen hvor skattebetalingen for person 1 var 219.767,5 kr. (235.705,01 kr. i PSO), ses der i personskatteordningen en forholdsvis mindre forskel i skattebetalingen på baggrund af underskuddet i virksomheden på -34.421,00 kr. Denne forskel sker pga. af indregningen af virksomhedens resultat, hvor der i personlig indkomst for virksomhedsordningen tages udgangspunkt i resultatet efter renter, hvorimod der for personskatteordning tages udgangspunkt i resultat før renter i personlig indkomst, hvorefter renter fradrages i kapitalindkomst. AM-bidraget er derfor højere i personskatteordning, da der betales AM-bidrag af resultatet af virksomheden før renter.

For virksomhedsordningen betyder dette at indkomsten efter skat er 345.811,5 kr. (565.579 kr. - 219.767,5 kr.) som giver en gennemsnitlig månedlig indkomst efter skat på 28.817,62 kr. For personskatteordningen er indkomsten efter skat 329.873,99 kr. (565.579 kr. - 235.705,01 kr.), og dermed et månedligt gennemsnit på 27.489,49 kr. efter skat. Virksomhedsordningen giver dermed en månedligt overskud sammenlignet med personskatteordningen på 1.328,13 kr. efter skat.

For de 4 første scenarier er indkomsten efter skat i nedenstående tabel opsummeret.

	Overskud		Underskud	
	VSO	PSO	VSO	PSO
Indkomst efter skat	361.631,66 kr.	345.430,45 kr.	345.811,50 kr.	329.873,99 kr.
Indkomst efter skat/mdr.	30.135,97 kr.	28.785,87 kr.	28.817,62 kr.	27.489,49 kr.

Figur 35 – Egen tilvirkning

For ovenstående tabel er det vigtigt at pointere at denne er estimeret ud fra ovenstående case for år 1 hvor renteomkostningerne er højst. Forskellen i ordningerne vil derfor i takt med at renteomkostninger falder, ligeledes blive mindre.

Scenarie 5: Underskud, VSO anvendt, anden overskudsgivende virksomhed

For årsopgørelsen ses scenariet med et underskud fra udlejningsejendommen anvendt i VSO, samt anden overskudsgivende virksomhed.

I dette scenarie er der udover den underskudsgivende virksomhed fra tidligere scenarier, endnu en virksomhed som her giver et overskud på 120.000,00 kr. før renter, renteudgifter er 60.000,00 kr. og giver dermed et overskud på 60.000,00 kr.

Personlig indkomst	Før AM-bidrag	AM-bidrag	Efter AM-bidrag
Overskud af selvstændig virksomhed VSO	162.477		
Renteudgifter i virksomhed	-136.898		
Indkomst til beskatning efter reglerne i virksomhedsordningen (årets opsparede overskud tillagt virksomhedsskat)	-25.579		
Lønindkomst, bestyrelses honorar, fri tlf., fri bil mv.	600.000		
Personlig indkomst	600.000	48.000	552.000
Udenlandsk lønindkomst (ikke AM-bidragspligtig)			0
Personlig indkomst			552.000
Samlet AM-bidrag		48.000	

Figur 36 – Simuleret årsopgørelse SKAT NOVA

I selvangivelsen står alle virksomheder angivet som én virksomhed, hvorfor resultaterne før renter og renteomkostninger er lagt sammen. I alt giver begge virksomheder tilsammen et overskud på 25.579,00 kr. Ligesom i scenarie 1, er overskuddet trukket ud af personlig indkomst, da dette henføres til opsparet overskud og skal derfor beskattes som virksomhedsskat på 22 %.

Udskudt skat

Person 1	Opsparet overskud inkl. skat	Betalt aconto skat	Opsparet overskud ekskl. skat	Udskudt skat Sats: 53,00%
Opsparet overskud, 22%	25.579	5.627	19.952	7.930
Udskudt skat i alt	25.579	5.627	19.952	7.930

Figur 37 – Simuleret årsopgørelse SKAT NOVA

Når det opsparede overskud ønskes hævet, sker dette til den aktuelle persons skattesats i personlig indkomst.

9.6 Implementering af finansloven

Da finansloven 2020 ikke præciserer implementeringen og konsekvenserne for ændringerne vedr. brug af bl.a. virksomhedsordningen for forældrekøb, samt der for nuværende ikke er udsigter til dette pga. COVID-19 pandemien. Aftalen er stemt igennem, dog kan den nuværende pandemi betyde at implementeringen kan blive udskudt eller ændret, da det kan være fordelagtigt at give de berørte personer tid til at omstille sig, når de konkrete konsekvenser kendes. I nedenstående afsnit vil mulige scenarier blive behandlet samt løsningsmuligheder hertil.

1. Finansloven 2020 vedr. forældrekøb gælder kun for fremtidig udlejning til nærtstående

Fremtidige forældrekøb og udlejning til nærtstående vil ikke kunne indgå i virksomhedsordningen eller kapitalafkastordningen, som betyder at der for virksomhedsordningen ikke længere kan opnås fradrag for renteomkostninger i den personlige indkomst. Dette forhindrer derfor ikke forældre i at købe en lejlighed til sine børn, der er blot ikke længere de samme skattemæssige fordele heri.

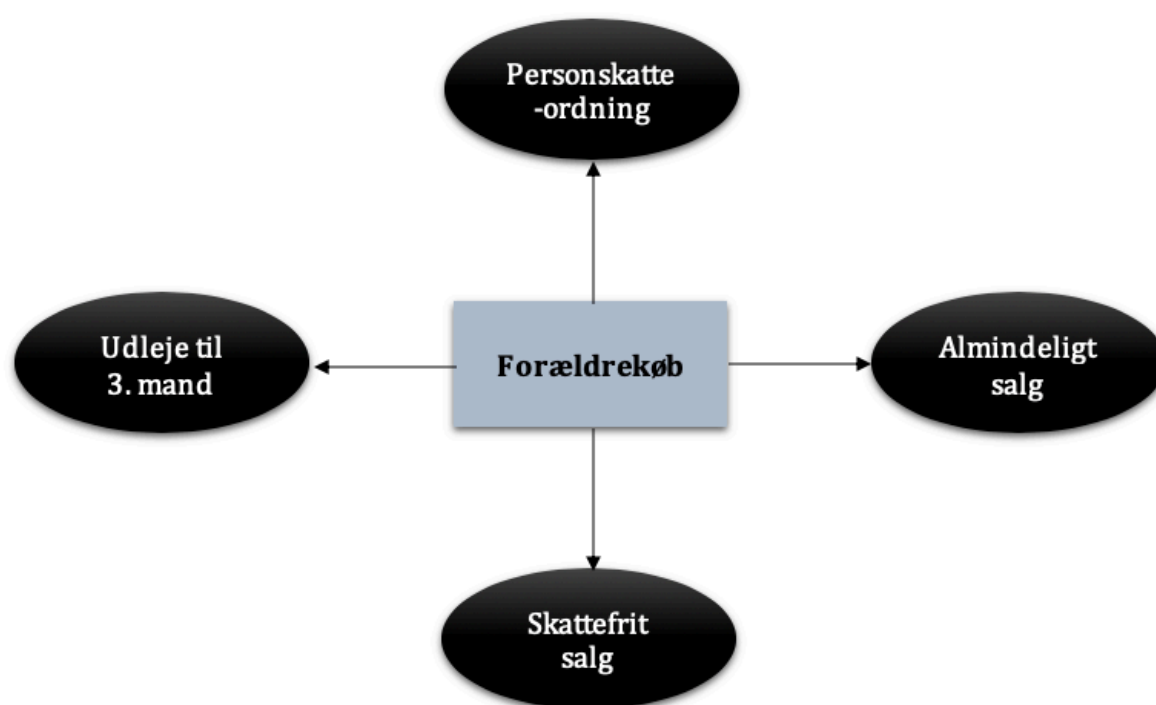
For de eksisterende forældrekøb, ses perioden som tidligere nævnt, hvor der udlejes til nærtstående som kort, ofte omkring 5 år, da dette er den normerede tid til en bachelor- og kandidatuddannelse. Når der ikke længere udlejes til nærtstående, kan denne ejendom på et senere tidspunkt dermed ikke udlejes til nærtstående og på samme tid indgå i virksomhedsordningen. Der er dermed en naturlig udfasnings periode, som betyder at eksisterende forældrekøb som er etableret under forudsætning af at virksomhedsordningen kunne anvendes, får lov til at blive afviklet.

2. Finansloven 2020 vedr. forældrekøb gælder for alle eksisterende og fremtidige udlejninger til nærtstående

Ved eksisterende forældrekøb skal der med finansloven tages stilling til hvordan dette skal foregå fremadrettet. Såfremt det fortsat ønskes at udleje til nærtstående som det oprindeligt var tiltænkt, skal skatteyder udtræde af ordningen og overgå til personskatteordningen, og vil

dermed ikke opnå fradrag for renteomkostninger i den personlige indkomst. Ændres ordningen ikke jf. den kommende lovgivning, opnås der er en skattebesparelse på baggrund af virksomhedsordningen som skatteyder ikke længere er berettiget til at anvende. Det må i en sådan situation forventes at der udløses en straf beskatning. Såfremt skatteyder pga. finansloven ikke længere finder udleje til nærtstående attraktiv, er der forskellige muligheder indenfor salg og udlejning.

For kommende afsnit, vil de fremadrettede muligheder som er illustreret i nedenstående figur blive behandlet.



Figur 38 – Egen tilvirkning

9.6.1 Almindeligt salg

Som tidligere beskrevet, skal en fortjeneste ved et salg der ikke er omfattet af parcelhusreglen beskattes. Det betyder at såfremt sælger ikke selv har anvendt ejendommen til beboelse eller har købt denne med øje for salg, skal denne beskattes af en eventuel fortjeneste. I nedenstående figur er opgørelsen af en fortjeneste illustreret. Jf. ejendomsbeskatningsloven § 5 stk. 1, kan der ske tillæg til anskaffelsessummen på 10.000,00 kr. årligt, hvor hvert år ejendommen er ejet.

Dette gælder ligeledes for anskaffelsesåret, men ikke afståelsesåret. Derudover er der for kapitalindkomst bundfradrag på 45.800,00 kr. (2020), og dobbelt fradrag for ægtefæller. Kapitalindkomst over grænsebeløbet indgår i beregningen af topskat. (SKAT, 2020)

Beskatning af fortjeneste	
Anskaffelsessum 2019	1.530.000
Tillæg år 2019	10.000
Tillæg år 2020	10.000
Tillæg år 2021	10.000
Tillæg år 2022	10.000
Tillæg år 2023	10.000
Tillæg år 2024	10.000
Tillæg år 2025	10.000
Tillæg år 2026	10.000
Tillæg år 2027	10.000
Tillæg år 2028	10.000
Afståelsessum 2029	1.800.000
Fortjeneste, kapitalindkomst	170.000

Figur 39 – Egen tilvirkning

Dette eksempel er der ved afståelsen af ejendommen en fortjeneste på 170.000 kr. Der skal beskattes. Skatteyder har en personlig indkomst på 600.000 kr. Årligt, 552.000 kr. Efter AM-bidrag, og ligger dermed over topskattegrænsen. Beskatningen ser ud således:

Bundskat	Person 1
Beregningsmæssig personlig indkomst	552.000
Beregningsmæssig positiv nettokapitalindkomst	170.000
Bundskattegrundlag	722.000
Bundskatteprocent	12,14
Bundskat af grundlag	87.650,80
Reduktion med skatteværdi af eget personfradrag	-5.645,10
Reduktion med skatteværdi af ægtefælles personfradrag	-5.645,10
Bundskat	76.360,60

Figur 40 – Simuleret forskudsopgørelse SKAT NOVA

Topskat	Person 1
Beregningsmæssig personlig indkomst	552.000
Topskattegrundlag før bundfradrag	552.000
Bundfradrag i topskattegrundlag	-531.000
Topskattegrundlag af personlig indkomst	21.000
Topskat af personlig indkomst (før nedslag for skatteloft)	3.150,00
Højeste grundlag	552.000
Beregningsmæssig positiv nettokapitalindkomst	170.000
- eget grænsebeløb	-45.800
- ægtefælles uudnyttede grænsebeløb	-45.800
Positiv nettokapitalindkomst til beregning af topskat	78.400
Topskattegrundlag før bundfradrag	630.400
Bundfradrag i topskattegrundlag	-531.000
Topskattegrundlag	99.400
Samlet topskattegrundlag	99.400
Topskat af samlet grundlag	14.910,00
Samlet topskat af kapitalindkomst	11.760,00
Fordelt topskat af kapitalindkomst (før nedslag for skatteloft)	11.760,00

Figur 41 – Simuleret forskudsopgørelse SKAT NOVA

Beregneede skatter	Person 1
AM-bidrag	48.000,00
Bundskat	76.360,60
Topskat	7.430,64
Sundhedsbidrag	0,00
Kommuneskat	143.228,00
Kirkeskat	4.343,80
Udligningsskat	0,00
Samlede skatter	279.363,04

Figur 42 – Simuleret forskudsopgørelse SKAT NOVA

Da skatteyder allerede ligger over grænsen til topskat, bidrager kapitalindkomsten over bundfradraget yderligere til andelen som skal beskattes af topskatten på 15 %.

I nedestående opgørelse er fortjenesten fra salget af ejendommen ikke medtaget, hvilket giver en skattebetaling på i alt 211.706,40 kr. Salget af ejendommen har dermed udløst en beskatning på 67.656,64 kr. (279.363,04 kr. – 211-706,40 kr.), ud af den samlede fortjeneste på 170.000 kr.

Beregnete skatter	Person 1
AM-bidrag	48.000,00
Bundskat	55.722,60
Topskat	3.150,00
Sundhedsbidrag	0,00
Kommuneskat	101.748,00
Kirkeskat	3.085,80
Udligningsskat	0,00
Samlede skatter	211.706,40

Figur 43 – Simuleret forskudsopgørelse SKAT NOVA

9.6.2 Skattefrit salg

Som tidligere nævnt, er der ved visse familieoverdragelser efter 15 %-reglen i værdiansættelsescirkulæret, mulighed for at sælge en ejendom til nærtstående til +/- 15 % af den offentlige ejendomsvurdering, og dermed undgå at der udløses beskatning af gave (SKAT, 2020). Dette giver mulighed for at sælge ejendommen til en lavere pris end hvis denne skulle sælges på det frie marked uden at der sker gavebeskatning af differencen. Det skattefrie salg, er dermed karakteriseret ved, at modtageren af ejendommen ikke beskattes af gave, hvorimod afsenderen kan fradrage et evt. tab i en gevinst i anden ejendom eller skal beskattes af en evt. fortjeneste, det er derfor ikke skattefrit for afsenderen.

Når barnet senere vil sælge lejligheden, sker dette salg til markedsværdi, og vil med det nuværende marked alt andet lige opnå en fortjeneste ved salg. Da ejendommen har fungeret som bopæl for barnet gælder "parcelhusreglen" fra EBL § 8, hvorfor der ikke skal ske beskatning af fortjenesten. Det er dog vigtigt at være opmærksom på at den tid som barnet boede til leje, ikke tæller med i forhold til parcelhusreglen, det er udelukkende den periode

hvor barnet selv ejer ejendommen og faktisk bor der. Det skal derudover ligge til grund, at barnet køber boligen med hensigt om at anvende lejligheden til egen beboelse.

Der er dog flere faktorer som skatteyder skal være meget opmærksom på, f.eks. om parcelhusreglen vurderes at være opfyldt og om +/- 15 %-reglen risikere at kunne afviges efter "særlige omstændigheder".

Følgende afgørelse fra 2016 (SKM2017.91BR) behandlede sagen hvor et barn købte en ejendom af forældrene, hvorefter denne, solgte lejligheden straks efter 2 ½ uge. Retten skulle tage stilling til om salget var omfattet af parcelhusreglen fra EBL § 8.

Retten vurderede at barnet indledte salgsbestræbelse umiddelbart efter erhvervelsen og kort tid efter solgte den. Barnet havde i denne periode fra erhvervelsen til salget, ikke overtaget gælden i lejligheden samt at salgsprovenuet endnu ikke var overført til forældrene. Barnet flyttede ligeledes efter salget til tredjemand ind i en anden lejlighed, også ejet barnets forældre. Retten fandt på baggrund af ovenstående og lejlighedens salgspriser det begrundet at der var tale om spekulation og at lejligheden ikke havde tjent som bolig i perioden fra erhvervelsen til salget til tredjemand. Salget er dermed ikke omfattet af parcelhusreglen, hvorfor salget udløser beskatning af fortjeneste. Det er dermed vigtigt at tage højde for om retten vil anse perioden fra erhvervelse fra forældre til videresalg, som at ejendommen har tjent som faktisk bolig. Der er ikke nogen specifikke retningslinjer for hvornår dette anses som faktisk bolig og kan indgå under parcelhusreglen, og må derfor bero på en konkret vurdering. Det er ikke nok at have folkeregisteradresse det pågældende sted, man kan derfor på forlangende blive nødt til at fremvise elregninger, licensbetalinger, internetabonnementer mv. Denne pågældende sag stammer fra 2008 og der faldt først dom i 2016, der kan derfor være meget lange sagsbehandlingstider.

En anden sag, SKM2007.431.LSR hvor en far har overdraget en ejendom til sin datter i 2005, og anvendt 15 %-reglen til at beregne afståelsessum for ejendommen. Ejendommen er en lejlighed, der i 2004 har en ejendomsvurdering på 2.200.000 kr. og prisen fratrukket 15 % er 1.870.000 kr. Faren har købt ejendommen i december 2004 til 2.650.000 kr. og sælger ejendommen for 1.870.000 kr. til datteren i marts 2005.

Overdragelsen ifølge skødet ser således ud:

Kontant udbetaling: 1.750.000 kr.

Gældsbrief fra køber til sælger: 60.000 kr.

Gave fra køber til sælger: 60.000 kr.

I alt: 1.870.000 kr.

Faren har anvendt 15 %-reglen efter værdiansættelsescirkulæret pkt. 6, da ejendommen ikke er underlagt faktiske eller retlige ændringer, siden den er vurderet i 2004. SKAT afgør at gaveafgiftsbeløbet skal hæves til 840.000 kr. da faren kort tid forinden salget til datteren, har købt ejendommen for 2.650.000 kr. Beregningen for det beregnede gaveafgiftsbeløb er således:

Ejendommens værdi: 2.650.000 kr.

Betalt kontant: 1.750.000 kr.

Gældsbrief: 60.000 kr.

Gave fra sælger til køber: 840.000 kr.

Da det lægges til grund, at ejendommens reelle værdi er den forestående handelsværdi mellem faren og 3.mand, tilsidesættes 15 %-reglen i cirkulæret, da cirkulæret skal læses vejledende jf. cirkulærets pkt. 48.

Landsskatteretten afgør at det hævdede gaveafgiftsbeløb ansættes til 0 kr. på baggrund af ordlyden i cirkulæret, om at *"Hvis boets eller parternes værdiansættelse omregnet til kontantværdi højst er 15 pct. højere eller lavere end den nævnte kontantejendomsværdi, skal værdiansættelsen lægges til grund ved beregningen af arve- eller gaveafgiften."* (værdiansættelsescirkulæret punkt 6) på trods af, at handelsværdien er lavere end den vurderede værdiansættelse. (SKM2007.431.LSR)

SKM2007.431.LSR er et eksempel på, hvor det afgøres at 15 %-reglen kan anvendes, på trods af, at værdiansættelsen er væsentligt højere. SKAT lægger desuden til grund, at faren har købt 3 ejendomme og videresolgt disse, én hver, til hver af hans 3 døtre, hvor 15 %-reglen er anvendt og at faren også ejer en landejendom, hvor tab fra de 3 ejendomme kan fradrages i gevinsten

ved et fremtidigt salg, i henhold til reglen om kildeartsbegrænsning. Landsskatteretten begrundet ydermere deres afgørelse med hjemmel i Boafgiftsloven § 27, om at *“en gaves værdi fastsættes til dens handelsværdi på tidspunktet for modtagelsen”*, (BAL § 27), som i denne sag, er salgsprisen på 1.870.000 kr. og med udgangspunkt i tidligere praksis.

Det fremgår af Værdiansættelsescirkulæret pkt. 48 at “Lovens tekst er således det overordnede princip, medens værdiansættelsescirkulæret alene er vejledende”, som betyder at vejledningen i cirkulæret må tilsidesættes for lovregler.

Der er pr. 5. maj 2020 har Skattestyrelsen sendt et udkast til høringsforslag vedrørende 15 %-reglen i værdiansættelsescirkulæret, som skal klargøre hvornår reglen ikke kan anvendes. Når reglen ikke kan anvendes, skal det begrundes med en eller flere særlige omstændigheder, der findes eksemplificeret i udkastet, som holdepunkt(er). Et af holdepunkterne er salg af samme ejendom mellem to parter, der er uafhængige, der kan ligge til grund for en anden værdiansættelse, frem for den offentlige ejendomsvurdering, såfremt den er væsentlig højere eller lavere. Hertil skal der tages højde for, hvor lang tid siden, salget har forestået i forhold til sag af samme ejendom hvor 15 %-reglen er anvendt.

I afgørelsen SKM2007.431.LSR hvor lejligheden under et halvt år forinden bliver købt af faren for 2.650.000 kr., bliver købet ikke kategoriseret som en særlig omstændighed, selvom den efter det nye udkast til styringssignal kan kategoriseres som en særlig omstændighed. Afgørelsen er tilbage fra 2007 og kan derfor have bidraget til, at der kan opstå tvivl om, hvornår de særlige omstændigheder foreligger eller om det godkendes at anvende 15 %-reglen. SKAT argumenterer med hjemmel i lovgivningen og Landsskatteretten afgør dommen både ud fra lovgivning og cirkulæret. Cirkulæret er vejledende, hvorfor det kan vurderes at vejledningen må tilsidesættes for lovgivning, såfremt de er modstridende, alligevel afgør Landsskatteretten at vejledningen i cirkulæret skal lægges til grund.

9.6.2.1 Skattefrit salg i case

For den tidligere anvendte case er følgende estimeret:

Anskaffelsessum (markedsværdi): 1.500.000 kr.

Offentlig ejendomsvurdering (estimat, 40 %): 900.000 kr.

Den offentlige ejendomsvurdering er estimeret ud fra den gennemsnitlige forskel mellem markedsværdien og ejendomsværdien i Aalborg fra afsnit 7.6.1.

Forældrene kan derfor sælge ejendommen til barnet til +/- 15 % af 900.000 svarende til minimum 765.000 kr. og maksimum 1.035.000 kr. for at undgå at salget anses som gave og udløser dermed ikke gaveafgift, hvis ikke der er tale om særlige omstændigheder jf. ovenstående.

Ud fra udkastet til nyt Styringsignal om 15 %-reglen, kan en særlig omstændighed blandt andet være tidligere salg af samme ejendom, at realkreditvurderingen er anderledes end salgsprisen, en vurdering af ejendommen af en sagkyndig eller salgsforhandlinger, herunder udbudspris og købstilbud. Derfor må forældrene være ekstra opmærksomme på, om der kan foreligge en sådan særlig omstændighed. (SKAT, 2020)

Barnet kan efter en periode hvor det anses, at denne reelt har beboet ejendommen, sælge ejendommen til tredjemand til markedsværdi og vil med nuværende marked altså alt andet lige opnå en fortjeneste ved et videresalg, og vil, hvis omfattet af parcelhusreglen, ikke blive beskattet af denne fortjeneste. Barnet kan ligeledes vælge efterfølgende at inddrage forældrene i denne fortjeneste ved hvert år at give dem et gavebeløb. Grænsen for at undgå beskatning af gaver er i 2020 67.100 kr. til hver. Overstiges dette beløb, skal dette beskattes med 15 %. (Skatteministeriet, 2020)

Ejendomsvurderingerne og markedsværdierne vil fremadrettet i langt højere grad matche hinanden, hvorfor risikoen for at SKAT tilsidesætter +/- 15 %-reglen, grundet for stor difference i værdien, mindskes. Indtil de nye ejendomsvurderinger skal forældre og børn som handler en ejendom med +/- 15 % reglen være opmærksomme på, om den ejendomsvurdering som ligger til grund for salget, er halveret med 50 % grundet at ejendommen er registreret som

udlejet. Er ejendommen udlejet og dermed 'ikke fri', kan ejendommen ikke sælges med denne fordel for derefter at være en 'fri' ikke udlejet ejendom, da denne dermed er handlet for et beløb der ikke er tilsvarende den reelle værdi. For at få ejendommen 'fri', skal ejendommen fraflyttes, dog kan udlejer ikke selv registrere dette og få værdien ændret når dette ønskes, da dette sker ved næste vurderingstermin.

9.6.3 Udlejning til anden end nærtstående

Såfremt skatteyder stadig ønsker at anvende virksomhedsordningen for en udlejningsejendom, kan denne i stedet udleje ejendommen til anden end nærtstående og på den måde fortsat opfylde kravene for anvendelse af ordninger i VSL. Der er for denne løsning flere scenarier der spiller ind, og valget heraf vil derfor ligeledes være meget individuelle, da forældre køb ofte ses i situationer hvor forældre vil hjælpe sine børn, med at få en bolig i et boligmarked som kan være svært for studerende at blive godkendt til at optage lån, da disse ofte har en begrænset indkomst og begrænset mulighed for at lægge en høj udbetaling og blive lånegodkendt i en bank. Årsagen til købet af ejendommen spiller altså ind, i forhold til anvendelsen af denne mulighed. Såfremt ejendommen er købt med henblik på udlejning til andre end nærtstående, og det også er planen at dette skal fortsætte efter udlejningen til en nærtstående person, vil det ofte være muligt at fremskynde dette, så den nærtstående flytter ud tidligere end først aftalt.

9.7 Delkonklusion

Den komparative analyse af de nuværende muligheder for ordninger under VSL, viser at virksomhedsordningen er det bedste valg da denne giver mulighed for at opspare overskud og fratrække renteomkostninger i resultatet før skat. Virksomhedsordningen viser en fordel så længe der er høje renteomkostninger, og denne fordel falder derfor i takt med fald af renteomkostningerne. Skattemæssigt adskiller kapitalafkastordningen sig på nuværende tidspunkt ikke fra personskatteordningen, da kapitalafkastsatsen er 0 %. Da man ofte ser forældre køb finansieret med friværdi i en eksisterende bolig, vil fordelene ved at anvende virksomhedsordningen dermed også være mindre end hvis ejendommen er mest muligt belånt pga. renteomkostningerne hertil. Ved et forældre køb ses det ofte at resultatet ikke giver anledning til at opspare et overskud. Dermed har valget af ordningen minimal betydning når der er tale om et forældre køb, hvorfor den nye finanslov med det nuværende renteniveau generelt ikke har særlig stor betydning.

I skatteydernes årsopgørelse ses der ved anvendelsen af virksomhedsordningen en skattemæssig gevinst som ligeledes viser sig i den beregnede lønindkomst efter skat, hvor denne er højere end ved brugen af personskatteordning, dog er der ved brugen af virksomhedsordningen flere krav og evt. brug for revisor, som gør at den egentlige forskel mellem disse to ordninger kan vurderes som værende mindre og uvæsentlig.

Forældre køb har dog den fordel at ejendommen kan sælges til barnet for +/- 15 % af den offentlige ejendomsvurdering, som på nuværende tidspunkt i de større byer ligger langt under markedsværdien. Dog er der særlige omstændigheder som der skal tages højde for, især inden de nye offentlige ejendomsvurderinger, da værdien opgøres alt efter om ejendommen er udlejet eller ej. Barnet kan efter købet fra forældrene bo i ejendommen og efter en periode sælge denne til markedsværdi, og opnå en god fortjeneste som ikke skal beskattes da barnet er omfattet af parcelhusreglen. Det er dog muligt at dette ikke vil være lige så favorabelt i fremtiden med de nye ejendomsvurderinger, da disse ventes i højere grad at være sammenlignelig med markedsværdien.

10 Diskussion

Analysen viste at når virksomhedsordningen, kapitalafkastordningen og personskatteordningen sammenlignes med afsæt i en forældre købs lignende situation, er den økonomiske eller skattemæssige gevinst ved anvendelsen af virksomhedsordningen begrænset. Dette skyldes at de mekanismer såsom renteniveau og kapitalafkastsatsen i virksomhedsordningen og kapitalafkastordningen er så lave at disse ikke differentierer sig fra personskatteordningen i særlig stor grad. I kommende afsnit vil fremtidige scenarier samt overvejelser for forældre køb blive diskuteret.

10.1 Forældre købets varighed

Når der foretages et forældre køb, kan det ud fra lejlighedens funktion antages, at boligen ikke ejes i længere tid, men vil svare til en periode ud fra varigheden af barnets uddannelse. Tages der udgangspunkt i en længerevarende uddannelse på kandidatniveau, svarer dette til 5 år. Derfor antages det, at et typisk forældre køb vil have en periode på 4-6 år, og ofte placeret i de større universitetsbyer, da det her kan være svært at finde en billig lejlighed. Med udgangspunkt i beregningerne af overskud ved enten personskatteordningen eller virksomhedsordningen, ses der en forskel på ca. 1.350 kr. efter skat i indkomst pr. måned, hvilket er et beskedent beløb. Det svarer til 16.200 kr. for år 1. Er der tale om en bolig der ejes i 5 år, bliver differencen alt andet lige større og er anslået til at udgøre omkring 80.000 kr. for de i alt 5 år. hvorfor beløbet alligevel ikke er helt uvæsentligt. Til dette er de mulige omkostninger til f.eks. revisor ikke en del af beregning, hvorfor forskellen ved brug af revisor vil være mindre, idet resultatet mindskes.

	Overskud		Underskud	
	VSO	PSO	VSO	PSO
Indkomst efter skat/år	361.631,66 kr.	345.430,45 kr.	345.811,50 kr.	329.873,99 kr.
Indkomst efter skat/mdr.	30.135,97 kr.	28.785,87 kr.	28.817,62 kr.	27.489,49 kr.

Figur 44 – Egen tilvirkning

Tages der udgangspunkt i underskud med virksomhedsordningen eller personskatteordningen, er der en forskel på 1.328 kr. efter skat, svarende til 15.936 kr. om året eller ca. 79.680 kr. på 5 år. For forældre køb, kan det gøre en mindre væsentlig forskel, om der anvendes

virksomhedsordningen eller personskatteordningen, selv over en kort periode på 5 år, ligegyldigt om lejligheden giver et overskud eller underskud.

Afskaffelsen af virksomhedsordningen vurderes derfor til at have mindre betydning for forældrenes økonomiske situation, såfremt de skal gå fra virksomhedsordning til personskatteordning. Forældrene bliver stillet en smule dårligere, end andre personer, der udlejer deres ejendom til en uafhængig 3. person. Omkostningerne for forældrene, bliver på den måde en smule højere, set i forhold til barnets besparelse fra at leje en lejlighed fra det fri marked og i stedet leje hos forældrene. Dog skal forældrene ikke længere efterleve kravene i virksomhedsordningen hvilket kan være tidskrævende, og kan kræve omkostninger til hjælp fra revisor. Hertil skal det nævnes, at det ifølge Danmark Statistiks analyse, er forældre der generelt er bedre økonomisk stillede, hvorfor den økonomiske forskel vil have en mindre betydning, for forældrene.

Ifølge amortisationsplanen, kan det udledes at renteomkostningerne falder gennem årene, samtidig med, at afdraget stiger. Derfor vil renteomkostningerne være dyrest det første år, boligen ejes og fremadrettet falde hvert år. Fordi renteomkostningerne definerer forskellen mellem personskatteordningen og virksomhedsordningen, betyder det at forskellen mellem at bruge den ene eller den anden ordning falder en smule hvert år indtil bankgælden er afviklet i det 10. år, hvorefter renteomkostningerne falder en del til det 11. år. Herefter er det udelukkende renter til realkredit og bidragssats der skal betales.

Renter - Udvikling år 1-12												
	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	År 11	År 12
Realkredit	23.748	23.154	22.548	21.300	21.300	20.657	20.000	19.331	18.648	17.952	17.241	16.516
Bidrag	8.787	8.567	8.343	8.114	7.881	7.643	7.400	7.152	6.900	6.642	6.379	6.111
Bank	44.363	42.635	851.240	37.983	34.880	31.108	26.524	20.952	14.179	5.946	0	0
Total	76.898	74.356	882.131	67.396	64.060	59.408	53.924	47.435	39.727	30.539	23.620	22.627

Figur 45 – Egen tilvirkning

Hvis forældrene kun vil eje boligen i ca. 5 år og sælger lejligheden til barnet for den offentlige ejendomsvurdering +/- 15 %, kan forældre købet blive en stor omkostning og ende i et stort

underskud. I tidligere eksempel viste forskellen på hhv. personskatteordningen og virksomhedsordningen at udgøre ca. 80.000 kr. over en 5-årig periode, dertil skal der foruden "tabet" på lejligheden ved skattefrit salg, også tages højde for omkostningerne ved køb, omkostningerne ved salg, vedligehold og reparationer samt de eventuelle løbende omkostninger, der skal dækkes på baggrund af underskud i lejligheden. Det kan derfor diskuteres, om hvorvidt et forældre køb er en dyr måde at give sit barn en gave på. Ønsker forældrene at hjælpe deres barn økonomisk, kan der gives gave til en værdi op til gavegrænsen om året, svarende til 67.100,00 kr. (2020) (Skatteministeriet, 2020), hvor barnet så kan bruge gaven til at betale en husleje, hos en uafhængig udlejer. Forældre købet kan dog fortsat være en fordelagtig konstellation, hvis forældrene ønsker at videregive en større sum penge i form af arv, ofte vil det i en sådan situation ske uden større gæld i forældre købslejligheden, og i højere grad finansieret ud fra frie midler.

10.2 Muligheder når finansloven træder i kraft

Inden ikrafttrædelsen af finansloven 2020, skal personer der udlejer til nærtstående og anvender virksomhedsordningen, tage stilling til hvordan ejendommen skal benyttes fremadrettet. Følgende tager ikke udgangspunkt i en lempelse af finansloven 2020.



Figur 46 – Egen tilvirkning

10.2.1 Almindeligt salg

Hvis forældrene ikke ønsker at fortsætte med udlejningen til deres barn, når finansloven træder i kraft, kan de vælge at sælge lejligheden til en uafhængig 3. person. Gevinst og tab, ved salg af ejendom er kildeartsbegrænset, hvorfor et tab ikke kan modregnes i anden indkomst og en gevinst bliver beskattet. Har forældrene en anden ejendom, der også skal sælges, kan tabet af lejligheden fradrages i en eventuel gevinst. Det kræver af det er en ejendom der er omfattet

af Ejendomsavancebeskatningsloven, hvor der skal svares skat af gevinst eller tab ved salg. Tabet bliver desuden fremført til senere år, hvis ikke det kan fradrages i indeværende år. Boligpriserne er generelt stigende, men indenfor de sidste år, fra 2017 til 2020 er priserne i de større byer steget i mindre grad. For Aalborg er priserne faldet en smule. Derfor kan det kræve, at forældrene ejer boligen i minimum 3 år, før lejlighedens værdi er steget med de omkostninger der er forbundet med at sælge lejligheden igen, hvor der vil være et break-even på købet af lejligheden. For Aalborg kan perioden muligvis være længere. (Boligsiden, 2020), 3. maj 2020) Ved fortjeneste på salget, tillægges anskaffelsessummen med 10.000 kr. for hvert år boligen er ejet, dette er tidligere behandlet i afsnit 7.2.6.

Vælger forældrene at sælge lejligheden til uafhængig 3. person, er barnet nødt til at flytte, medmindre lejligheden sælges med lejer. Hvis årsagen til forældre købet var, at det var svært for barnet at finde en bolig til en pris, barnet har råd til under uddannelse, så kommer barnet tilbage i denne problematik. Dette kan resultere i, at barnet er nødsaget til at finde et bofællesskab, en meget mindre bolig eller en bolig der ligger i et billigere område og samtidig længere væk fra eventuel uddannelse.

Der er en del omkostninger vedrørende både køb og salg af en ejendom, derfor kan det blive en dyr gave til barnet, hvis forældrene kun ejer boligen i få år og barnet ligeledes kun kan bo i boligen i få år. Ud fra en lang række parametre, kan det vurderes at blive et stort underskud i forhold til den værdi det har givet barnet, at kunne leje lejligheden af forældrene, hvis det kun er for en kortere årrække. Hvis forældrene har investeret i forbedring af boligen, eksempelvis nyt køkken, bad eller nye vinduer, kan det blive en overskudsforretning, såfremt lejlighedens værdi er steget yderligere end mængden af omkostninger der er lagt i lejligheden. Omkostninger ved køb og salg kan blive mere end 100.000 kr. sammenlagt. Disse udgifter indebærer blandt andet ejendomsmægler, bankgebyrer, tinglysning osv. hvorfor prisen sammenlagt kan svinge meget. På baggrund af disse udgifter skal lejlighedens værdistigning derfor kunne bære disse udgifter, for at det kan vurderes at være en god forretning.

10.2.2 Sælge til barnet til ejendomsvurdering +/- 15 %

Det er muligt for barnet at købe lejligheden til den offentlige ejendomsvurdering +/-15 % uden at skulle betale gaveafgift, selvom barnet køber lejligheden til en værdi, er der langt under hvad denne ville kunne sælges til, hvis der var tale om en almindelig handel på markedsvilkår. Dog skal forældrene være meget opmærksomme på, om der kan foreligge et særligt forhold, der kan bevirke at 15 %-reglen kan tilsidesættes for en anden værdiansættelse.

Det vides endnu ikke hvordan det nye Styringssignal vil påvirke vurderingen af om 15 %-reglen kan anvendes. I udkastet findes en længere række holdepunkter, der kan lægges til grund for at reglen kan fraviges, hvorfor det forekommer svært at kunne anvende +/- 15 %-reglen fremadrettet. Listen i udkastet er ikke udtømmende og det vil altid bero på en konkret vurdering, om hvorvidt reglen kan anvendes eller må fraviges. Dog medvirker de nye offentlige ejendomsvurderinger at salg på baggrund af værdiansættelsescirkulæret enten med +/- 15 % eller +/- 20 %, i langt højere grad fremadrettet vil være mere tilsvarende markedsværdien af en ejendom. Dermed vil hovedkriteriet for eksistensen af styresignalerne oftere ikke være opfyldt, nemlig at den offentlige ejendomsvurdering med fradraget ikke er retvisende for markedsværdien. Når værdiansættelsescirkulæret hæver ejendomsvurderingen til +/- 20 %, sker dette som et udtryk for usikkerheden af de nye offentlige ejendomsvurderinger, hvorfor ejendomsvurderingen ved et skattefrit salg bør tillægges eller fratrækkes 20 % (såfremt udkastet vedtages), for at prisen skal være i overensstemmelse med den reelle værdi, og dermed bliver risikoen for at SKAT tilsidesætter værdiansættelsescirkulæret mindsket.

Nedenfor gives tre eksempler på holdepunkter der kan ligges til grund, for at +/-15 %-reglen bliver fraveget med høj sandsynlighed.

Første eksempel er et forældrepar der har købt en lejlighed, som de har udlejet til deres barn, der efter en årrække køber lejligheden af forældrene, hvor 15 %-reglen anvendes. Forældrene køber lejligheden til 2.050.000 kr. og den offentlige ejendomsvurdering er 1.100.000 kr. En anden lejlighed i samme bygning sælges for 2.600.000 kr. og barnet køber forældrenes lejlighed inden for samme år til den offentlige ejendomsvurdering på 1.100.000 kr. + 15 %, der i alt bliver 1.265.000 kr. Lejlighederne kan dokumenteres som værende i samme stand, størrelse, inventar, udstyr og omkostninger er også ens. Her kan det vurderes at der foreligger en særlig

omstændighed, idet der kan lægges til grund, at en tilsvarende lejlighed er solgt for et væsentligt større beløb inden for en rimelig periode. Der kan reguleres for værdiansættelsen, i tilfælde af forskelligt etage niveau eller pga. andre mindre forskelle i ejendommene.

Et andet eksempel kan være, at forældrene køber en lejlighed til 2.050.000 kr. og sælger den til barnet for 1.600.000 kr. nogle år senere. Barnet vil skulle optage et lån i realkredit, her bliver hovedstolen 1.520.000, som er 80 % af 1.900.000. Her vil der forestå en særlig omstændighed, idet realkredit har vurderet at boligen er 1.900.000 kr. værd og ikke 1.600.000 kr. som barnet har betalt for boligen.

Et tredje eksempel kan være, at forældrene har købt ejendommen for 2.050.000 kr. og sælger den til barnet til ejendomsvurderingen +15 %, som vil være 1.100.000 kr. + 15 % = 1.265.000 kr. Forældrene har indtil salget til barnet, haft ejendommen til at stå til dagsværdi i deres regnskab for udlejning, hvor værdien har været 2.050.000 kr. Her vil der også forestå en særlig omstændighed.

Hvis forældrene ønsker at sælge lejligheden til barnet til ejendomsvurderingen - 15 %, og særlige omstændigheder ikke står i vejen herfor, kræver det at forældrenes økonomiske situation kan bære det, formodede, væsentlige tab på ejendommen. Samtidig gælder de almindelige regler om, at man skal betale 5 % af boligens værdi som udbetaling til lån, selvom det er familieoverdragelse. Derfor er barnet stadig nødt til at have en vis kapital, for at kunne købe lejligheden.

Når barnet senere sælger lejligheden, er det muligt at barnet kan give en del af det skattefrie overskud til forældrene. Barnet kan sælge lejligheden skattefri, idet barnet selv har brugt lejligheden som bolig, og derfor kan anvende "parcelhusreglen". Barnet kan vælge at dele overskuddet af salget, ved at overføre et beløb, op til gaveafgiftsgrænsen, til forældrene. På den måde kan forældrene genvinde en del eller hele tabet, fra da de solgte lejligheden til barnet. Der er ikke fastlagt en bestemt længde på en periode for, hvornår "parcelhusreglen" kan anvendes, men jf. praksis, er det vigtigt barnet ikke sælger lejligheden for hurtigt, efter at have købt lejligheden af forældrene, for at være sikker på at kunne anvende "parcelhusreglen". I

SKM2017.623.ØLR kan "parcelhusreglen" ikke anvendes idet appellanten havde købt lejligheden af sin mor d. 25. april 2008 og havde skrevet under på salg af samme lejlighed d. 13. maj 2008, dvs. at appellanten havde ejet lejligheden i 18 dage. Perioden for ejer tiden var for kort. *"Fortjeneste ved afståelse af en- og tofamilieshuse og ejerlejligheder skal ikke medregnes, hvis huset eller lejligheden har tjent til bolig for ejeren eller dennes husstand i en del af eller hele den periode"*, Jf. Ejendomsavancebeskatningslovens § 8, dikterer ikke hvor lang tid, det kræves af eje boligen og har tjent til bolig for ejeren. Hovedreglen er, at tab eller gevinst ved afståelse af fast ejendom skal medregnes i den skattepligtige indkomst, under kapitalindkomsten jf. EBL § 1 og PSL § 4, stk. 1, nr. 14. EBL § 8 (parcelhusreglen) er derfor en undtagelsesregel til hovedreglen. For at opfylde kriterierne i EBL § 8, skal ejeren af ejendommen anvende den købte bolig til beboelse i en del eller hele perioden ejendommen ejes. Ifølge retspraksis lægges der vægt på, at ejeren har til hensigt at bruge ejendommen som permanent beboelse, (SKM2007.74HR) og det er skatteyderen, der har bevisbyrden (SKM2001.584.LSR og SKM2011.141VLR). Det er derfor vigtigt at kunne dokumentere, at barnets hensigt er at bruge ejendommen som permanent bolig, hvis den købes. For at dokumentere at barnet har benyttet lejligheden som egen bolig, kan der eksempelvis tages udgangspunkt i regninger til forbrug, herunder elregninger i barnets navn, at lejligheden er møbleret med barnets ejendele.

De gældende ejendomsvurderinger stammer som udgangspunkt fra 2011, dog ventes det at der i de kommende år kommer nye ejendomsvurderinger der bedre afspejler boligens værdi. Derfor kan det være en fordel for barnet at købe lejligheden inden de nye ejendomsvurderinger, hvis det ønskes at barnet skal kunne købe boligen så billigt som muligt. Dog skal der igen her rettes opmærksomhed på 'særlige omstændigheder' som kan tilsidesætte denne mulighed. På trods af at 15 %-reglen muligvis erstattes af en tilsvarende 20 %-regel, frafalder muligheden for et meget billigt skattefrit salg pga. de lave offentlige vurderinger. Et skattefrit salg, til en pris langt under markedsværdien har aldrig været hensigten med 15 %-reglen, men er blevet en mulighed grundet de lave offentlige vurderinger.

Denne mulighed kan anvendes hvis barnet har den fornødne kapital til at betale 5 % af lejlighedens købspris, hvis løsningen samtidig er fremtids holdbar, i forhold til barnets indtægter, der skal kunne dække alle udgifter til lejligheden, der tidligere har været ejet af

barnets forældre. Når barnet har færdiggjort sin uddannelse og er i fast arbejde, kan dette være en god løsning for barnet, der på den måde kan komme billigt på boligmarkedet og samtidig opbygge en opsparing i lejligheden, til når barnet ønsker at købe et hus.

10.2.3 Udleje til 3. mand

Såfremt det vælges at lejligheden i stedet skal udlejes til en uafhængig 3. person, vil forældrene fortsat eje lejligheden, modtage lejeindtægter og samtidig blive i virksomhedsordningen. Dog betyder dette, at barnet ligesom ved salg til uafhængig 3. person, er nødt til at fraflytte lejligheden. Dette betyder at barnet kan komme tilbage til den oprindelige problematik vedr. bolig, og som evt. var grunden til at forældrene i første omgang etablerede forældre købet, og dermed havde omkostninger til dette. Forældrene sparer i stedet omkostninger til et evt. salg af ejendom, og har samtidig mulighed for at eje ejendommen længe nok, til at sælge den med en god fortjeneste efter en del år, eller evt. med henblik på selv at flytte ind i lejligheden på et tidspunkt.

Det kan dog være fristende i stedet at udleje til barnets kæreste eller ven. Dermed udlejes ejendommen ikke til nærtstående, men kan derimod anses som omgåelse af gældende skatteregler vedr. virksomhedsordningen, såfremt barnet samtidig har adresse i lejligheden, hvorfor dette ikke kan anbefales. Der vil dog ikke være et skattemæssigt problem ved at udleje til barnets ven eller kæreste så længe barnet ikke samtidig bor der, da dette ikke karakteriseres som nærtstående.

En anden konstellation, hvor forældrene i stedet udlejer til eksempelvis barnets kæreste eller ven, og denne person fremlejer en del af boligen til forældrenes barn. På den måde kan forældrene udleje til 3. person, blive i virksomhedsordningen og stadig give deres barn en økonomisk fordel. Dette vil dog kræve en nøje udarbejdet lejekontrakt til 3. person, for at sikre deres barn i at have et sted at bo. Denne mulighed kan anses som omgåelse, hvorfor dette ikke vil være en optimal løsning.

10.2.4 Fortsætte udlejningen til barn i personskatteordning

Udlejer kan vælge fortsat at udleje til nærtstående og dermed acceptere at virksomhedsordningen ikke længere kan anvendes. For forældre køb er der ofte ikke særlig stor forskel på de skattemæssige konsekvenser af hhv. personskatteordning og virksomhedsordning, hvor det i højere grad er formålet med ejendommen der afgør hvorvidt den fortsat efter implementeringen af finansloven skal udlejes til nærtstående. For forældre køb er formålet ofte at hjælpe barnet med at få et sted at bo tæt på dens uddannelsessted, hvorfor dette ofte også vil være det der vægter højest fremadrettet.

Forældrene kan ligeledes sælge ejendommen til +/- 15 % af ejendomsvurdering til barnet, under samme overvejelser og forudsætninger som tidligere beskrevet, og kan fremadrettet for forældre køb blive en vigtig faktor, så længe ejendomsvurderingerne er på det nuværende lave niveau. Det er også muligt at indgå en aftale med barnet om, at lade huslejen stige, såfremt de økonomiske konsekvenser bliver for omfattende for forældrene. I sådan en situation, er det vigtigt at være opmærksom på lejekontraktens indhold, i det det ikke nødvendigvis er tilladt at lade huslejen stige.

10.3 Bliver forældrene straffet?

I dette afsnit vil det diskuteres om, hvorvidt forældre der køber en bolig og udlejer til deres børn, bliver straffet for at ville hjælpe deres børn, økonomisk, ved at de ikke længere kan benytte virksomhedsordningen. Der vil være fokus på forældre, der ejer flere udlejningsejendomme, der udlejer én af disse, til deres barn, men også forældre der ejer én ejendom, vil blive diskuteret.

10.3.1 Forældre der er næringsdrivende med udlejningsejendomme

For forældre der driver næring gennem udlejning, er det endnu ikke klart, om der implementeres en lempelse så disse fortsat må anvende virksomhedsordning, på trods af en udlejning til en nærtstående. Såfremt der implementeres en lempelse for næringsdrivende, vil forældrene kunne udleje til deres barn, uden at skulle udtræde. Hvis der ikke implementeres en lempelse, vil det betyde at forældrene har to muligheder. Den ene er at lade lejligheden,

barnet skal bo i, træde ud af virksomhedsordning, den anden mulighed er at barnet ikke kan leje en lejlighed hos forældrene og dermed skal finde en anden lejlighed.

Hvis forældrene skal lade lejligheden udtræde af virksomhedsordningen, er der flere ting, det er vigtigt at de er opmærksomme på. Det vides endnu ikke, om alle lejligheder, der indgår i forældrenes virksomhedsordning skal opgøres, for at lejligheden, barnet skal bo i, kan blive opgjort, eller om der bliver en lempelse, der muliggør en separat opgørelse for lejligheden. Både en fuld opgørelse eller en separat opgørelse kan kræve hjælp fra revisor og betyder omkostninger. Ydermere, vil fradraget for renter falde, når der ændres fra virksomhedsordningen til personskatteordningen. Når barnet engang fraflytter lejligheden og den igen skal indgå i virksomhedsordning med forældrenes andre boliger, skal der igen opgøres indskudskonto osv. Derfor bliver der en del omkostninger og/eller arbejde i at flytte ordningen på én lejlighed, der kommer fra virksomhedsordning med flere andre boliger og lade lejligheden indtræde igen, på et senere tidspunkt. Der kan argumenteres for, at hvis lejligheden udlejes til barnet til den pris, der normalt tages for samme lejlighed, til en 3. person, så må lejligheden fortsat kunne indgå i virksomhedsordningen, idet der i regnskabet ikke gøre en forskel. Desuden vil der ikke være nogen økonomisk fordel for barnet, idet alle vil kunne leje samme lejlighed til denne pris og fordi forældrene ligeledes ikke giver afkald på indtjening eller på anden vis, stiller deres barn bedre end andre.

Det kan argumenteres for, at hvis det er tilfældet, at barnet lejer forældrenes lejlighed til anden pris, som andre skulle betale, at det kan defineres som diskrimination, idet udlejning til barnet vil blive behandlet anderledes end hvis det var en uafhængig 3. person. Forældrene bliver på den måde stillet ringere, end hvis de lejede lejligheden ud til anden side.

10.3.2 Almindeligt forældre køb

Hvis det bliver mindre attraktivt for forældre at foretage forældre køb og hjælpe deres børn økonomisk, kan det føre til at der bliver foretaget færre ejerlejlighedskøb i de større byer, fordi lejlighederne er for dyre for studerende at købe, pga. kapitalkravet på 5 %. Det kan potentielt sænke efterspørgslen på ejerlejligheder, specielt i de store studiebyer, hvor det kan være svært at finde en lejlighed i ordentlig stand til en pris, en studerende har råd til. Forældre køb kan

risikere kun at blive for de familier der tjener mest, fordi det bliver dyrere pga. afskaffelsen af virksomhedsordning, hvilket kan skabe en større ulighed.

10.3.3 Konsekvenser

Dette kan føre til spekulation i, hvordan forældrene kan lykkedes med at være stillet lige godt, i forhold til om der udlejes til deres barn eller til en uafhængig 3. person. Det kan være kreative løsninger som udlejning til deres barns ven eller kæreste, som lader forældrenes barn bo i lejligheden med vedkommende, i form af fremleje. Idet renterne på nuværende tidspunkt er historisk lave, vil forskellen i skattebetalingen være begrænset, men stiger renterne, kan kreative løsninger, have stor økonomisk betydning.

Når det forsøges at omgå reglerne, er der en risiko for at forholdene skal undersøges af SKAT, som må formodes at være opmærksomme på omgåelse ved ændringen af brugen af virksomhedsordningen. Som vist i tidligere anvendte domme, kan sager strække sig over mange år, og give stor usikkerhed i forhold til om det bliver påkrævet at der skal ske en tilbagebetaling af den ikke berettigede skattefordel. Selvom den årlige gevinst muligvis ikke er så stor, kan denne dog hurtigt løbe op i store summer, hvis forholdet har strakt sig over en længere periode.

10.4 Vil forældre køb være attraktiv i fremtiden?

I dette afsnit vil forskellige faktorer der påvirker attraktiviteten af et forældre køb blive diskuteret.

10.4.1 Renter

Kalenderåret 2020, har været påvirket af Covid-19 pandemien som har betydet at store dele af verden har været lukket ned og hvor ledigheden og usikkerheden er steget. Renterne er ligeledes steget som resultat af at Nationalbanken i marts 2020 hævede den ledende rente med 0,15 procentpoint, som dog stadig er meget lav på -0,6 %. Dog har dette stadig betydning for de danske banker, som låner pengene fra Nationalbanken, og sætter ligeledes deres renter op eller kræver negative renter på indlån.

Om renten stiger yderligere, kommer an på varigheden af coronakrisen, dog er renten stadig rekordlav, og har i skrivende stund ikke den store betydning for renten på nye lån, især ikke de mere langsigtede. (Finans, 2020)

Højere renter gør det mindre attraktivt eller umuligt for unge at købe deres egen lejlighed, og kan derfor betyde at forældres motivation til at hjælpe øges. Dog kræves det ligeledes at forældrene har en meget stærk økonomi, der både kan kræve at der købes en ekstra ejendom, men også at der kan følge højere renteomkostninger med. Dermed kan forældrene være nødsaget til at kræve en højere husleje af barnet, for at dække de højere renteomkostninger.

I et muligt marked med høje renter, kan det være relevant at vurdere om forældre købs lejligheden skal købes med fuldt bank- og realkreditlån eller om det er muligt med en opsparing at nedbringe gælden heri, for at mindske renteomkostningerne da der ikke længere kan opnås fradrag for disse i personlig indkomst og giver dermed ikke samme gevinst som ved brug af virksomhedsordningen. Høje renteomkostninger kunne i virksomhedsordningen nedbringe skatteydernes personlige indkomst så denne ikke skulle betale topskat, hvilket ikke kan lade sig gøre i personskatteordningen.

10.4.2 Boligpriser

Renteniveauet og den aktuelle coronakrise påvirker i øjeblikket boligmarkedet. Grundet stigningerne i renterne, får dette boligkøbere til at udskyde boligkøbet enten i håb om faldende renter eller fordi rådighedsbeløbet ikke længere rækker til den ejendom der var mulig før krisen. I takt med den faldende efterspørgsel, påvirker dette derfor også priserne. Vismænd forventer et fald i huspriser under coronakrisen på mellem 8-11 % i stedet for den forventede stigning i 2020 på 2,2 %. (Finans, 2020)

Et større fald i boligpriserne kan gøre det mere attraktivt for unge mennesker at købe deres første ejendom, dog viser det nuværende billede at renteomkostningerne ligeledes er steget. Hvilket udligner eller gør det mindre attraktivt. Når coronakrisen er overstået, og markedet normaliserer sig, vil tendensen vi kender fra før krisen, højst sandsynligt igen indfinde sig, og vil over tid betyde en stigning af boligpriserne. Stigningerne i boligpriserne vil gøre det mindre

attraktivt for unge at købe en ejendom, og vil indsnævre andelen af forældre der fremadrettet vil have mulighed for at købe en ekstra ejendom, især når de nuværende fordele ved forældre køb forsvinder, herunder virksomhedsordningen og de lave ejendomsvurderinger.

10.4.3 Tilgængeligheden af lejeboliger kontra ejerboliger

Der er i de sidste år blevet bygget mange nye etageboliger i især de større studiebyer. Dog er priserne høje, hvorfor mange længe står ledige. Der er derfor i skrivende stund ikke svært at finde en lejebolig, hvor liggetiden for en lejebolig i Aalborg i gennemsnit er mellem 27 til 40 dage. Problemet er tværtimod at mange af disse ledige lejeboliger ligger i et højt prisleje som gør det svært for studerende at bo i sådan en lejlighed alene. Ofte ses det i stedet at unge går sammen om en større delevenlig lejlighed for at få råd til huslejen (Jungersen, 2019). Et forældre køb kan hjælpe den unge med en lejlighed som denne har råd til at betale, uden at skulle finde en samboende.

Der har de sidste år især været en tendens i København hvor store udenlandske kapitalfonde køber lejligheder, sætter dem i stand og hæver huslejen voldsomt, især kapitalfonden Blackstone har i den seneste tid været i mediebildet. Der er i januar 2020 dannet aftale om et spekulantstop, hvor udlejer ikke kan hæve huslejen i de første fem år efter overtagelsen, når der foretages renovering efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2 (Ingvorsen, Nielsen, & Boier, 2020). I København har det længe været et kendt problem, at især omkring studiestart at unge har svært ved at finde en lejlighed, hvorfor disse lejligheder med en urimelig høj leje nemt bliver lejet ud, fordi alternativerne er begrænset. Hensigten med loven er at forhindre disse høje huslejer, dog er antallet af lejligheder i København hvor lejen er i niveau med hvad en studerende kan betale også begrænset, hvorfor forældre køb kan være en mulighed for de unge. Fremadrettet er hensigten med aftalen at antallet af billigere boliger stiger, hvilket kan gøre forældre køb mindre attraktivt.

I et lejemarked hvor beslutninger skal tages hurtigt, ses det desværre at unge mennesker bliver snydt i jagten på en lejlighed. Ofte betaler den unge et depositum uden at have set lejligheden, for senere at finde ud af at lejligheden slet ikke eksisterer. Et forældre køb vil give sikkerhed i

form af at man kender sin udlejer ganske godt, og risikoen for at blive snydt må formodes ikke at være tilstede.

Jagten på en ejerlejlighed kan derimod heller ikke være nem. Især ses det i de store studiebyer, at lejlighederne som prismæssigt ligger i den lave del med 1-2 værelser, sælges meget hurtigt. Derudover ses det ligeledes at det er blevet sværere at sælge boliger i etageejendomme, hvorfor der i stedet ses en tendens til at disse udlejes i stedet for (Jungersen, 2019). Det kan derudover være svært at finde en lejlighed i den ønskede stand uden at det er nødvendigt at bruge penge på at renovere og sætte i stand. Derfor kan en ejerlejlighed hurtig blive dyr, hvis der skal renoveres en del. Der er samtidig i en ejerlejlighed løbende omkostninger til istandsættelse og reparationer, som ikke er til stede i en lejelejlighed, da det her er udlejer der som regel står for dette. Ved at købe en ejerlejlighed, løbes der samtidig en risiko, både i forhold til løbende nødvendigt vedligehold og lejlighedens værdi i henhold til boligmarkedet.

10.4.4 Udgifter til forældrebetaling i forhold til barnets besparelse

Forældrebetaling, har typisk til hensigt at give barnet en fordel i, at have en bedre bolig stillet til rådighed, til en overkommelig husleje. Noget af det, der er med til at afgøre, om hvorvidt barnet også får en økonomisk fordel, i form af billigere husleje, er den husleje, barnet skal betale forældrene, for at bo i lejligheden. Det er krævet at forældrene skal sætte en husleje, der svarer til markedslejen, såfremt der ikke skal reguleres for fiktive huslejeindtægter, hvis barnet betaler mindre end det, der er tilsvarende markedslejen. Derfor må det være begrænset, hvor meget barnet kan spare i husleje, ved at bo i forældrenes lejlighed. Det kan antages, at forældrene ønsker at sætte huslejen, så billigt som muligt, dog inden for spændet af markedslejen. Balancen går derfor på at ramme indenfor markedslejen, men stadig så billig, at det kan blive en økonomisk fordel for barnet. Det vurderes at denne besparelse kan svare til 1.000 - 2.000 kr. i huslejeindtægt om måneden, det vil sige, en årlig besparelse på 12.000 - 24.000 kr. for barnet. Forældrene bestemmer størrelsen på depositummet, hvor der også er mulighed for at stille mindre sikkerhed for dem selv, ved at sætte depositummet ned, dog stadig til en realistisk værdi. Typisk betales der et depositum svarende til 3 gange huslejen samt 1-3 måneders forudbetalt husleje. Dette kan reguleres i lejekontrakten mellem forældre og barn, hvor depositummet kan nedsættes til, eksempelvis kun depositum svarende til 3 måneders

husleje. På den måde, kræves der mindre kapital hos barnet, for at flytte ind i forældrenes lejlighed, frem for en anden tilsvarende lejlighed.

Den forudbetalte leje er dog blot en udgift der betales for "up-front", udgiften forbliver den samme, den forfalder blot inden indflytning, som en sikkerhed hos udlejer.

Ses der bort fra køb og salg af ejerlejligheden, kan både barnet og forældrene have en økonomisk fordel, ved at leje lejligheden ud til barnet. Hvis der er overskud ved udlejningen, tjener forældrene penge ved at leje lejligheden ud, samtidig med at der afvikles på gæld i lejligheden, der opspares til friværdis i boligen. I forhold til kapitalen hos forældrene, så er resultatet efter skat afgørende for, om forældrene selv skal lægge yderligere kapital i lejligheden, for at kunne afdrage på gælden eller om det kan løbe rundt, uden ekstra kapital. Er resultatet efter skat lige så stort eller større end beløbet der skal afdrages med til banklån og realkreditlån, er det ikke nødvendigt at tilføre kapital. Omvendt gælder det, at hvis resultatet ikke kan bære afdraget, må der tilføres kapital fra forældrenes privatøkonomi.

Er der underskud ved udlejning af lejligheden, er det nødvendigt at forældrene tilfører kapital til lejligheden. Alt efter størrelsen på underskuddet, vil det koste forældrene penge, at få udlejningen til at løbe rundt. Underskuddet fradrages i én af forældrenes personlige indkomst, og kan derfor sænke skattebetalingen, evt., i topskatten, dog kan betalingen af underskuddet aldrig dække hele underskuddet. Der må derfor være en balance mellem barnets besparelse i husleje og forældrenes økonomiske tab, for at det for forældre-købet stadig kan være en økonomisk god idé, i forhold til, at forældrenes anden mulighed for at hjælpe barnet er ved blot at overføre penge, op til gaveafgift grænsen. Selvom der er underskud, vil der stadig blive en opsparring i ejerlejlighedens friværdi, hvorfor det et underskud ikke nødvendigvis betyder, at forældrene mister penge.

Huslejepriserne på markedet har været stigende, hvorfor leje hos forældre kan være mere attraktivt, så længe, at forældrene kan sætte huslejen lavere, dog stadig inden for markedsleje eller har økonomi til at dække et fast tab pga. for lav husleje og dermed bliver beskattet af den reelle lejeindtægt samt den fiktive leje indtægt op til markedslejen. Når huslejepriserne generelt er høje, og kan være svær at betale for en studerende, kan det gøre det mere interessant at foretage et forældre-køb, for forældrene.

10.4.5 Andelslejlighed

Som tidligere beskrevet er andelslejligheder undtaget for anvendelse af virksomhedsordningen og kapitalafkastordningen, og bliver dermed nu sidestillet med ejerlejligheder der udlejes til nærtstående, som heller ikke kan gøre brug af disse ordninger fra 2021. Dette giver forældre et bredere udvalg, i den forstand at muligheden for brug af VSO, muligvis overskyggede for interessen for en andelslejlighed. For både ejerlejligheder og andelslejligheder kan der i vedtægterne være bestemmelser omkring muligheden for leje og fremleje, dette ses oftere i andelslejligheder end for ejerlejligheder. Det er derfor utrolig vigtigt at være opmærksom på dette, hvis formålet med lejligheden er udleje. For andelslejligheder er det vigtigt at være opmærksom på hvad vedtægterne skriver om både udleje og fremleje. Er fremleje i vedtægterne godkendt, skal der ligeledes rettes opmærksomhed på lejeloven, som for andelslejligheder beskriver nogle få men vigtige regler. Ifølge lejeloven § 70, må der kun fremlejes i 2 år, hvis hele lejligheden fremlejes, og så er der krav om at udlejer skal være forhindret i selv at bo i lejligheden i en periode.

Andelslejligheder adskiller sig fra ejerlejligheder, da disse har en maksimumpris som de handles for, som er andelens værdi tillagt de forbedringer der er gjort ud fra en afskrivningsplan. Andelslejligheder er derfor ofte ikke en god investering, da værdien af forbedringerne i andelen falder for hvert år, og hvis der er flere købere, kan disse ikke overbyde hinanden, i stedet beslutter andelsforeningen hvem der får lov til at købe. Derudover er der i en andelslejlighed heller ikke tale om et ejerskab men derimod eksklusiv brugsret. Andelslejligheder er i stedet for ofte billigere at købe og kan være et alternativ til barnet som ikke har råd til en ejerlejlighed, dog skal andelsforeningens økonomi undersøges inden et køb, da der hæftes for de andre andelshavere, hvis de ikke længere betaler. Der er en del faktorer som taler for at ejerlejligheder er mest attraktive især i forældrekøb, bl.a. frihedsgraderne og mulighed for fortjeneste ved salg.

10.4.6 Sammenfatning

Markedssituationen har stor indflydelse på om et forældrekøb opfattes som attraktivt på det pågældende tidspunkt for køb, dog er markedet volatilt som kan have betydning fremadrettet.

Følgende tabel viser fire markedsmæssige faktorerers indflydelse på attraktiviteten af forældrekøb i personskatteordningen.

Forældrekøb i PSO	
Høj attraktivitet	Lav attraktivitet
Lave renter	Høje renter
Høj husleje i marked	Lav husleje i marked
Lav tilgængelighed af lejeboliger	Høj tilgængelighed af lejeboliger
Høj tilgængelighed af ejerlejligheder i lav prisklasse	Lav tilgængelighed af ejerlejligheder i lav prisklasse

= viser nuværende markedssituation

Figur 47 – Egen tilvirkning

De lave renter og høj husleje i marked, er parametre som vejer tungt i forhold til at tilgængeligheden af lejeboliger i markedet er høj, hvis disse ledige lejligheder ikke er til at betale. Tilgængeligheden af ejerlejligheder i den rigtige prisklasser kan være en udfordring, især hvis man som forældre ikke er ud i god tid og samtidig ønsker at have en lejlighed til studiestart, som kan kræve at der gøres et kompromis enten i form af prisen eller standen.

På kort tid er besparelsen ikke væsentlig høj fra virksomhedsordningen til personskatteordningen grundet de lave renteomkostninger, hvorfor attraktiviteten i nuværende ikke falder bemærkelsesværdigt ved de nye regler.

Forældrekøb kan være attraktivt som en god investering hvis boligen ejes over en længere periode. På denne måde sætter forældrene pengene i et aktiv som forventes at stige i pris. Dog er der ligeledes usikkerhed i investering i ejendomme, især når disse købes når boligpriserne er meget høje, som kan betyde at det i stedet bliver en underskudsforretning når boligen sælges igen, hvis boligens værdi er faldet og der evt. har været reparationer og vedligeholdelseskostninger.

10.5 Familielån

Har den unge ikke råd til selv at finansiere et boligkøb på traditionelt vis, og er forældrene ikke interesserede i et forældrekøb, kan et familielån være en mulighed. Forældrene kan yde et rentefrit lån såfremt de har en stor opsparing som tillader dette, ydermere er det en mulighed at anvende friværdis i forældrenes ejendom, formentlig til en lav rente som barnet kan låne til en tilsvarende lav rente. Det er for reglerne i virksomhedsskatteloven ikke muligt at bruge virksomhedsordningen til andelslejligheder, da dette er en undtagelse til reglerne. Familielån har tidligere derfor været en god mulighed for den unge til at købe en andelslejlighed. Efter ændringen i reglerne fra 2021, vil forældrekøb af ejerboliger heller ikke længere være en mulighed, såfremt der skal gøres brug af virksomhedsordningen, hvorfor finansloven stiller ejerboliger og andelsboliger lige i forhold til forældrekøb og anvendelse af virksomhedsordningen. Det kan derfor være muligt at der fremadrettet ses en udbredelse i anvendelsen af familielån. Ved en sådan ordning kontra forældrekøb, frafalder muligheden for boligstøtte til barnet, barnet skal betale ejendomsværdiskat, da denne bor i egen bolig, og forældrene har ikke mulighed for at investere pengene med henblik på fortjeneste. Ved et familielån skal der være tale om et reelt låne- og gældsforhold, og må derfor ikke karaktereres som gave, da dette udløser beskatning. Der skal inden långivningen udarbejdes og underskrives et gældsbrev som skal være et anfordringsgældsbrev der giver mulighed for långiver og låntager at opsige helt eller delvist med frist på højst 14 dage. (SKAT, 2020)

Afdrag af anfordringslånet aftales individuelt og kan også nedbringes op til det skattefrie gavebeløb mellem barn og forældre, dog må dette ikke indgå af gældsbrevet da SKAT vil anse dette som en gave der allerede er givet, hvorfor der skal ske beskatning. Familielånet gælder trods sit navn også lån til andre end familiemedlemmer, dog skal man her være opmærksom på at det skattefrie gavebeløb dermed nedsættes. (Hviid Advokater, u.d.)

Familielån kan fremadrettet være en god mulighed for forældre der ønsker at hjælpe deres børn på vej med en bolig, såfremt forældrene har den likviditet der naturligvis er krævet for at denne mulighed kan lade sig gøre. Denne model er derfor begrænset til at være for de få, da det kræver at forældrene enten har pengene på en opsparing eller har friværdis nok til at forhøje eksisterende lån.

10.6 Problematik

Med implementeringen af finansloven 2020 og dens manglende offentliggørelse af dens konkrete konsekvenser, vil der dermed opstå en række problematikker, som ikke med sikkerhed kan svares på. Dog er der for følgende problematik forsøgt at komme rundt om et scenarie hvor udlejer ejer flere virksomheder i virksomhedsordningen.

Scenarie: Skatteyder ejer 5 virksomheder heraf udlejningsvirksomheder, ønsker at udleje ejendom til datter

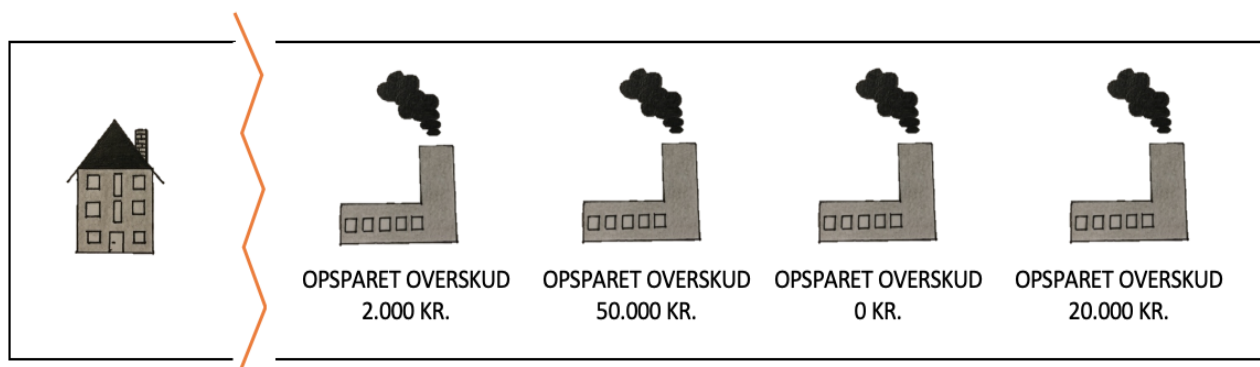
Skatteyder ejer flere virksomheder, heraf udlejningsejendomme og anvender virksomhedsordningen. Skatteyder ønsker nu at udleje én af disse ejendomme til nærtstående person, har dette indflydelse på brugen af ordning for de resterende virksomheder?

Når der drives flere virksomheder, og det ønskes at gøre brug af regler i virksomhedsskatteloven f.eks. virksomhedsordningen, skal alle virksomhederne indgå i samme ordning, og ses dermed som én virksomhed. Dog skal alle virksomhederne opfylde betingelserne for anvendelsen af virksomhedsskatteloven jf. VSL § 2, stk. 3. (SKAT, 2020)

Ved finansloven 2020's indtræden af nye regler for virksomhedsskatteloven, må det antages at forældre køb og udlejning til nærtstående vil indgå som en undtagelse til reglerne for anvendelse af virksomhedsskattelovens § 1, sammen med de eksisterende undtagelser ved anpartsvirksomhed, konkursindkomst og dødsboer. Udlejning til nærtstående opfylder dermed ikke kravene til anvendelsen, og har dermed ikke direkte indflydelse på anvendelsen af reglerne i virksomhedsloven for skatteyderes øvrige virksomheder der opfylder betingelserne.

Skatteyder kan dermed fortsætte med at drive de erhvervsmæssige udlejningsejendomme videre under virksomhedsordningen og anser fremadrettet disse 4 som én samlet virksomhed. Hvorvidt reglerne lempes for næringsdrivende med flere virksomheder, vides endnu ikke, dog kan det have store konsekvenser såfremt lempelse ikke er en mulighed, og vil blive behandlet i dette scenarie.

For ejendommen der nu udlejes til datteren, skal der som udgangspunkt ske behandling af udtræden og med mulighed for senere at genindtræde i ordningen. Virksomheden overgår til personbeskatning, dog skal der være stor opmærksomhed på opsparingskontoen da dennes indestående og tilhørende virksomhedsskat skal henregnes til i den personlige indkomst for det efterfølgende indkomstår hvor ordningen er ophørt (Michelsen, et al., 2017, s. 237). Flere virksomheder behandles som nævnt som én virksomhed, og en udtræden vil under normale omstændigheder betyde at samtlige virksomheder ligeledes skal udtræde. Ændringen i finansloven 2020 stiller dermed krav til at den virksomhed som udlejes som forældre køb kan isoleres fra de resterende virksomheder, såfremt finansloven kræver at allerede eksisterende ejendomsinvesteringer med udleje til nærtstående ikke kan indgå. Ligeledes gælder hæverækkefølgen i virksomhedsordningen, hvorfor overskud, herunder opsparet overskud, skal hæves før et indskud kan hæves (se nedenstående figur 48). Dette vil have stor betydning i tilfælde af at skatteyder har flere virksomheder under ordningen, især hvis driften kræver at overskud opspares og evt. placeres i varelagre. Dette opsparede overskud skal dermed hæves før ejendommen til forældre køb kan trækkes ud. Det er dog vigtigt at pointere at de generelle retningslinjer for gennemførelsen af finansloven ikke er offentliggjorte, hvorfor det ikke kan udelukkes at der kan ske en form for lempelse. Alternativet ville være at der ikke længere skal udlejes til nærtstående hvorfor ejendommen kan blive i virksomhedsordningen. Der er derudover mulighed for at sælge lejligheden til barnet til +/- 15 % af den offentlige ejendomsvurdering som beskrevet i afsnit 7.7.



HÆVERÆKKEFØLGE

1. KAPITALAFKAST EFTER VSL § 7 FRA TIDLIGERE ÅR
2. OVERSKUD FRA TIDLIGERE ÅR
3. OVERSKUD FRA INDEVÆRENDE ÅR
4. OPSPARET OVERSKUD
 - 2.000 KR.
 - 50.000 KR.
 - 20.000 KR.
 - = 72.000 KR.
5. INDESTÅENDE PÅ INDSKUDSKONTO
EJENDOM

Figur 48 – Egen tilvirkning

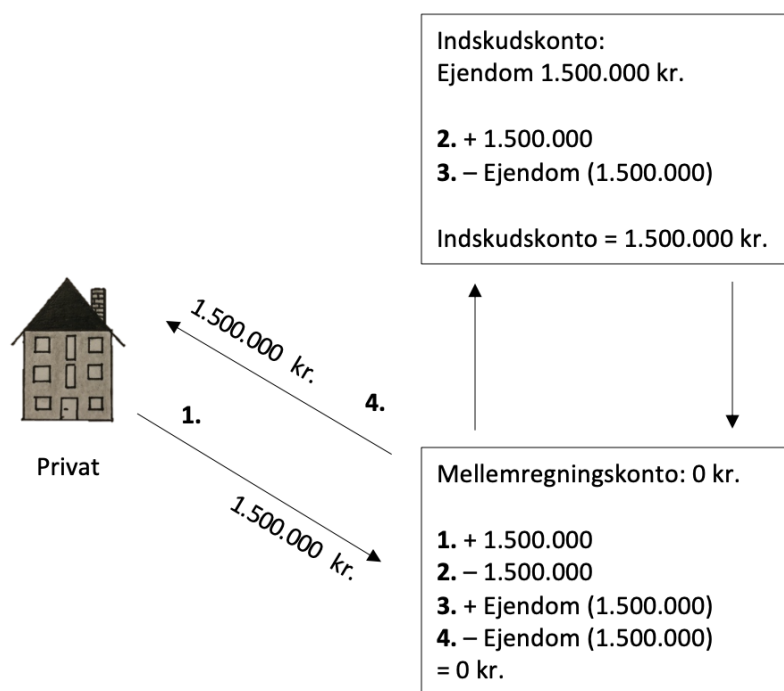
Såfremt der ikke foretages noget, og der udlejes til nærtstående i virksomhedsordningen, må det forventes at dette udløser en strafbeskatning eller krav om tilbagebetaling af skattegevinst.

Såfremt skatteyder igen ønsker at indtræde i ordningen, skal der udarbejdes en ny opgørelse af indskudskontoen. Fast ejendom skal jf. værnsreglen i VSL § 3 stk. 7, opgøres til samme værdi som da virksomhedsordningen senest blev anvendt såfremt man genindtræder inden for de nærmest 5 efterfølgende indkomstår, såfremt der er tale om samme ejendom.

Ved datters fraflytning af ejendommen, og den atter udlejes til en ikke nærtstående person skal der ske indtræden i virksomhedsskatteloven på lige fod med skatteyderes resterende virksomheder da denne virksomhed nu er omfattet af betingelserne for brugen af ordningen, alle virksomhederne behandles nu som én samlet virksomhed. Såfremt det ønskes at udleje til anden end nærtstående efter barnets fraflytning, skal det overvejes om dette skal gøres før finansloven træder i kraft, især hvis skatteyder har flere virksomheder, for at slippe for at hæve et opsparet overskud.

Alternativt til udtræden med store konsekvenser mht. hæverækkefølgen, vil en lempelse af reglerne bl.a. kunne udformes på følgende måder:

- 1) Nuværende forældrekøb kan ved implementeringen fortsætte i virksomhedsordningen sammen med resterende virksomheder, dog vil skatteyder ikke kunne opnå fradrag for renteomkostninger hvor ejendommen udlejes til nærtstående. Om det enten er renteomkostningerne for alle virksomhederne eller blot de som tilhører ejendommen, er muligt, dog kræver det at renterne kan opdeles efter hvilken virksomhed de tilhører, hvilket kan være svært og kan føre til behov for øget kontrol, hvorfor det mest sandsynlige vil være at renteomkostningerne udelukkes for alle virksomheder i denne periode. Dermed slipper skatteyder for at hæve indskuddet i form af ejendom, og de tilhørende konsekvenser såsom hævning af opsparet overskud qua hæverækkefølgen.
- 2) Hæverækkefølgen suspenderes ved lov for eksisterende forældrekøb, og tillader dermed at bolig og dertilhørende lån kan tages ud af virksomhedsordningen gennem indskudskontoen. Dermed isoleres den pågældende virksomhed fra øvrige virksomheder, som dermed ikke påvirkes af dette.
- 3) Skatteyder indbetaler eller optager et privat lån svarende til ejendomsværdien i forældrekøbet, som indbetales på mellemregningskontoen i virksomhedsordningen. Mellemregningskontoen tillader at indskud på denne senere kan hæves skattefrit tilbage uden om hæverækkefølgen. Fra mellemregningskontoen indfries gæld i forældrekøbet, hvorefter gælden nu stiftes privat i stedet for i virksomheden. Mellemregningskontoen må på intet tidspunkt være negativ da dette skal udlignes på baggrund af hæverækkefølgen. Ved indskud af kontanter på mellemregningskontoen, kan tilsvarende aktiv hæves til privaten uden om hæverækkefølgen. Denne metode er vanskelig, og det er vigtigt at være sikker på at dette udføres korrekt for at forhindre beskatning, hvorfor det kan anbefales at søge rådgivning heraf.



Figur 49 – Egen tilvirkning

- 4) Et andet forslag til en lempelse, kunne være at eksisterende forældre køb fra 2021 kan fortsætte i virksomhedsordningen, således finansloven kun omfatter kommende forældre køb. Dette kunne være en mulighed, da forældre køb ofte kun eksisterer i en kortere periode mens barnet studerer, hvorfor udfasningen af virksomhedsordningen på forældre køb vil ske løbende. Når forældre købet er udfaset, kan ejendommen overgå til almindelig udlejning, stadig i virksomhedsordningen, men kan ikke senere gå tilbage til udlejning til nærtstående i denne ordning.

Der kan være stort rationale i at indføre lempelser til implementering, da dette ellers kan få store konsekvenser for forældre køb med flere virksomheder i virksomhedsordningen, som ikke kunne have forudset konsekvenserne af dette før lovændringen på området. Det vides dog endnu ikke om en lempelse bliver implementeret, hvorfor for dem dette må være relevant for, må overveje hvilken af de tidligere behandlede muligheder der ikke beror på en lempelse, der er den rigtige for den konkrete skatteyder med forældre køb.

11 Konklusion

Problemformulering:

Hvilke skatte- og regnskabsmæssige konsekvenser er der for forældrekøb, efter afskaffelsen af anvendelse af virksomhedsordningen og kapitalafkastordningen? Vurderes det at være attraktivt at foretage forældrekøb fremadrettet og hvilken skattemæssig betydning har et videresalg af ejendommen?

Et forældrekøb er karakteriseret ved at forældre køber og lejer en bolig ud til sit barn, ofte med det motiv at hjælpe barnet i et boligmarked med generelt høje huslejepriser og lav tilgængelighed af boliger til en studerende-venlig pris. Mekanismen for et forældrekøb kan dog også være omvendt, så det er barnet som køber og lejer ud til forældrene, da dette bestemmes af om der er tale om leje til nærtstående.

Finansloven for 2020, afskaffer muligheden for forældrekøb og udleje til nærtstående at anvende virksomhedsordningen eller kapitalafkastordningen fra 2021. Dette betyder at de fremadrettet kun vil være muligt at anvende personskatteordningen, og kan dermed ikke få fradrag for renteomkostninger i personlig indkomst som det er tilfældet i virksomhedsordningen. Kapitalafkastsatsen er i øjeblikket 0 %, hvorfor kapitalafkastordningen ikke er en relevant alternativ til personskatteordningen og virksomhedsordningen.

Regnskabsmæssigt betyder personskatteordningen kontra virksomhedsordningen en generel lempelse af regnskab og krav. En udlejningsejendom i personskatteordning opfattes ligeledes som en selvstændig erhvervsvirksomhed, hvorfor der skal laves et skatteregnskab. Bogføringslovens mindstekrav skal opfyldes som bl.a. betyder at regnskabsmateriale skal gemmes i 5 år. Dog gælder der ikke krav til en indskudskonto, adskillelse af økonomi eller hæverækkefølge.

Skattemæssigt betyder ændringen i finansloven at skatteyder i et forældrekøb, ser en ændring i årsopgørelsen. I personlig indkomst vil skatteyder nu se at renteomkostninger ikke længere fratrækkes her, men i stedet i kapitalindkomst. Dette betyder at det for virksomheden er resultatet før renter som der betales AM-bidrag af, hvorefter renterne fratrækkes. Dette betyder også skatteyder ved underskud i virksomheden efter renter, ikke i samme grad kan

udnytte renteomkostningerne, da disse ikke har mulighed for at nedbringe andelen der skal AM-beskattes, og dermed ikke nedbringe den personlige indkomst efter AM-bidrag som bestemmer hvorvidt der skal betales topskat. Der er ligeledes heller ikke længere mulighed for at opspare overskuddet i virksomheden.

Analysen viste at forskellen mellem virksomhedsordningen og personskatteordningen på månedlig basis og årlig basis er forholdsvis lille, især med tanke på de ekstra krav der er til virksomhedsordningen og den mulige brug af revisor. Ejes ejendommen over længere tid, bliver forskellen i de to ordninger alt andet lige ikke ubetydelig, dog bliver forskellen for hvert år alt andet lige mindre og mindre grundet renteomkostninger bliver mindre i takt med afdrag af gælden. Der kan derudover opstå rentestigninger i samfundet som ville gøre virksomhedsordningen mere attraktiv, og betyde at konsekvenserne af finansloven bliver større.

Den tidligere fordel i et forældre køb, som gav mulighed for fuld fradragsværdi, viser sig på baggrund af analysen ikke at være en egentlig fordel i det nuværende marked, hvorfor afskaffelsen af virksomhedsordningen i forældre køb har minimal betydning.

Forældrene har 4 muligheder, når den nye Finanslov træder i kraft. De kan vælge mellem at overgå til personskatteordningen og fortsat udleje ejendommen til barnet, blive i virksomhedsordningen og udleje ejendommen til en uafhængig 3. person, sælge ejendommen til barnet, sælge ejendommen til en uafhængig 3. person.

Idet forældrene ikke kan anvende undtagelsesreglen "parcelhusreglen", bliver salget af ejendommen skattepligtigt, eller såfremt ejendommen sælges med tab, fradragsberettiget. Salg af ejendom er kildeartsbegrænset, hvorfor tabet kun kan fradrages i andre gevinster ved salg af ejendomme. Både ved udlejning eller salg af ejendommen, kræver det at barnet/den unge fraflytter lejligheden og derfor skal finde anden bolig. Hvis boligen udlejes til en uafhængig 3. person, kan forældrene fortsat anvende virksomhedsordning og bevare muligheden for fradrag af renter i personlig indkomst, opsparing af overskud, osv.

Fortsætter barnet/den unge med at leje lejligheden af forældrene, skal forældrene udtræde af virksomhedsordningen og indtræde i personskatteordningen. Det betyder, at indskudskontoen

skal gøres op og eventuelt opsparet overskud bliver beskattet. Derudover overgår lejligheden til personskatteordning, hvor det samtidig bliver dyrere for forældrene, da renterne skal fradrages i kapitalindkomsten i stedet for den personlige indkomst. Det vurderes at forskellen ikke anses for væsentlig, såfremt udlejningen foregår over en kort årrække på mindre end 5 år. Dette skyldes de historisk lave renter. Den sidste mulighed er, at barnet køber lejligheden. Forældrene har mulighed for at sælge lejligheden til barnet til ejendomsvurderingen +/- 15 %, såfremt denne værdi ikke er væsentlig lavere end markedsprisen, hvilket giver forældrene mulighed for at sælge lejligheden billigt til barnet. Denne mulighed giver formentlig et tab. Det er vigtigt at være opmærksom på salgsprisen, da den kan udløse gaveafgift, hvis den er væsentligt billigere end markedsprisen. Har barnet til hensigt at bruge lejligheden til beboelse, kan barnet sælge lejligheden skattefrit senere hen, ved at kunne anvende undtagelsen i EBL § 8, stk. 1 (parcelhusreglen).

Muligheden for skattefrit salg til 15 %-reglen, må i forældre køb både før og efter implementeringen af finansloven 2020, vurderes at være den altovervejende fordel i et forældre køb.

For forældre, der kun ejer en ejendom der udlejes, bliver omkostningerne, ved at skifte ordning til personskatteordningen minimal. Det vil ikke have stor betydning og da personskatteordningen kræver mindre administration, er det muligt at forældrene ikke længere har brug for revisorhjælp til at udarbejde regnskabet. For forældre der ejer flere virksomheder og vælger at trække ejendommen ud af ordningen, kræver det mere administrativt arbejde, og kan have store konsekvenser såfremt der ikke i kraft med implementeringen indarbejdes lempelser for skatteydere med forældre køb og andre virksomheder i virksomhedsordningen. Uden lempelser skal ejendommen trækkes ud af ordningen, men da denne ligger sidst i hæverækkefølgen skal overskud og opsparet overskud trækkes ud først. Når barnet fraflytter kan ejendommen igen indtræde i ordningen.

Som udgangspunkt ses det ikke attraktivt at investere i et forældre køb på nuværende tidspunkt. Der er flere faktorer der spiller ind. Boligpriserne er høje og det er svært at finde en ejerlejlighed i en af de store studiebyer, hvor standen også er i orden. Det betyder at overordnet

set, er det dyrere lejligheder, der kræver meget renovering, der er til salg. Derfor kan det kræve en del kapital for forældrene, for at kunne betale de 5 % af boligens værdi. Boligens værdi har også betydning for den leje forældrene må kræve i husleje af deres barn, hvis ikke de ønsker at blive beskattet af en fiktiv leje op til markedsprisen. Renterne er historisk lave, hvorfor at forskellen på personskatteordning og virksomhedsordning også er minimal. Dog er renterne steget en smule, pga. corona pandemien og dermed er det meget usikkert, hvordan renterne vil blive påvirket yderligere, under krisen. Renterne på både et realkreditlån og et boliglån, kan blive væsentligt påvirket af selv en mindre rentestigning, hvorfor det kan have stor betydning for forældrenes økonomi.

Hvis forældrene har en høj kapital eller har en høj friværdi i deres bolig og dermed kan investere en stor del i en ejerlejlighed, kan det alligevel være attraktivt at investere i en ejerlejlighed. Med en høj kapital kan forældrene have et mindre banklån eller ingen banklån, hvilket spare dem en del renteomkostninger. Derudover kan det prioriteres at købe en lejlighed der kræver renovering og på den måde skabe mere værdi i boligen. Om det er attraktivt at købe en ejerlejlighed for at leje denne ud til en nærtstående, kan derfor konkluderes at være op til individuel evaluering.

Forældre kan derudover have personlige planer med en forældre købslejlighed, som kan gøre at et forældre køb kan være attraktivt for lige netop dem. Nogle ønsker i takt med at børnene flytter hjemmefra at flytte til en mindre bolig, hvor en lejlighed i byen kunne være en god mulighed. Ved at købe en ejendom og leje denne ud til et eller flere af børnene, får forældrene mulighed for at afdrage på gælden på baggrund af lejeindtægterne. Når forældrene overtager beboelsen af ejendommen, og bor i denne i en længere periode, bliver de omfattet af parcelhusreglen, som betyder at senere salg med fortjeneste bliver skattefrit.

Såfremt det fremadrettet ønskes at udleje en ejendom til nærtstående, er der forskellige overvejelser der med fordel kan gøres, bl.a. hvor længe det er planen at eje ejendommen som udlejes. Er det kun for en kortere periode, kan dette betyde at investeringen bliver mere risikabel end hvis perioden er lang. Dette skyldes den generelle udvikling af markedsværdien på ejendomme, som i gennemsnit stiger en smule hvert år, hvorfor det er muligt at få en større

fortjeneste ved et ejerskab over mange år, da der også skal tilregnes udgifter til køb og salg, samt løbende omkostninger til vedligeholdelse og istandsættelse som ofte ses ved købet af ejendommen. Hvis huslejen ikke dækker de faste udgifter, skal forældrene tilføre kapital til ejendommen hver måned, for at få økonomien til at løbe rundt. Det skal forældrenes privatøkonomi kunne holde til. Ud over en eventuel kapitaltilførsel, skal der være økonomi til at dække løbende vedligehold. Det kan derfor blive en stor fast udgift for forældrene at have deres lejlighed kørende, alt efter huslejeindtægten.

Renteniveauet har ligeledes en betydning for forældre køb, da høje renter gør det dyrere for forældrene at eje ejendommen, hvilket også kan have indflydelse på huslejen, og da renteudgifterne ikke kan fradrages i personlig indkomst i personskatteordningen, kun i virksomhedsordningen, giver højere renteomkostninger ingen fordel. I virksomhedsordningen kan renteomkostningerne nedbringe den personlige indkomst i en sådan grad at der ikke længere skal betales topskat. I personskatteordningen er den eneste mulighed for at nedbringe den personlige indkomst til under topskattegrænsen, et tilstrækkeligt stort underskud før renter, som trækkes fra. For at opnå dette kræver det altså et forholdsvis stort underskud inden renter, og som alt efter rente omkostningernes størrelse, giver et endnu større underskud efter renter. Om et underskud er rentabelt med hensyn til skattebetalingen, må bero på en konkret vurdering, dog kan huslejen være nøgelfaktor med hensyn til justeringen af resultatet, så længe denne ligger inden for markedslejen.

Når ejendommen skal sælges, er der flere muligheder og skattemæssige overvejelser der skal gøres. Sælges ejendommen til en uafhængig 3. person til markedsværdi, skal der betales skat af en eventuel fortjeneste heraf, såfremt sælger ikke er omfattet af parcelhusreglen, hvilket ofte ikke er tilfældet i et forældre køb, medmindre forældrene flytter ind i en længere periode inden salget.

Ejendommen kan i stedet sælges til barnet da dette er omfattet af familieoverdragelser efter 15 %-reglen i værdiansættelsescirkulæret. Dette betyder at ejendommen kan sælges til en værdi af +/- 15 % af den offentlige ejendomsvurdering, som i de større byer i øjeblikket ligger meget lavt i forhold til markedsværdien. Barnet kan derfor købe en billig bolig af forældrene uden at skulle beskattes af gave. Denne mulighed må vurderes at være den største nuværende fordel

ved et forældre køb, da fradragsværdien af renteudgifter er minimal. Barnet kan efter rimelig tid sælge ejendommen til markedsvurdering uden beskatning af fortjeneste, hvis det vurderes at barnet er omfattet af parcelhusreglen. Denne mulighed kræver dog at forældrene har tilstrækkelig likviditet til at modstå et større tab, da salget til barnet med brug af 15 %-reglen ofte er langt under anskaffelsessummen. Såfremt udkastet til styringssignalet vedr. denne regel godkendes, skal der ligeledes være fokus herpå, da SKAT kan vælge at tilsidesætte reglen, hvis det vurderes at den offentlige ejendomsvurdering ikke er retvisende for markedsværdien.

12 Vejledning

Følgende afsnit giver vejledning til hhv. forældre med en eksisterende forældrekøbslejlighed og forældre der overvejer en forældrekøbslejlighed. Vejledningen er udformet som konsekvens af tidligere analyse og diskussion af forældrekøb på baggrund af finansloven 2020.

12.1 Til forældre der har forældrekøbslejlighed

Fra kalenderåret 2021 ventes det at virksomhedsordningen og kapitalafkastordningen ikke længere kan anvendes i forbindelse med et forældrekøb. Om der for eksisterende forældrekøb kan ske en lempelse, vides endnu ikke, hvorfor denne vejledning tager udgangspunkt i at lempelse ikke bliver en mulighed.

Først og fremmest må det anbefales at overveje hvad hovedårsagen til købet af forældrekøbslejligheden var eller er.

Forældrekøb som hjælp

Er motivet bag forældrekøbet at hjælpe jeres barn, tilrådes det at overgå til personskatteordningen, da udlejningen til jeres/dit barn derfor kan fortsætte. Dette betyder at der ikke længere opnås fuld fradragsværdi for renteudgifter, dog er ændringen minimal grundet de lave renter. Har jeres barn boet i lejligheden i en længere periode, og har barnet likviditet til at købe en billig lejlighed, kan et skattefrit salg ud fra 15 %-reglen overvejes. Jeres barn kan købe lejligheden meget billigt med de nuværende forældede ejendomsvurderinger da disse ligger meget lavt i forhold til markedsværdien. Dog tilrådes det, hvis et skattefrit salg vurderes som attraktivt, at salget gennemføres inden de nye ejendomsvurderinger som skulle være mere retvisende kommer, dette ventes mellem 2. halvår 2020 til udgangen af 2022, samt inden implementering af styringssignaler hvis disse godkendes.

Forældrekøb som investering

Er motivet derimod en investering tilrådes det at beholde lejligheden over en længere periode. I kan som forældre dermed nedbringe gælden i ejendommen samtidig med at ejendommens værdi stiger jf. den generelle tendens i salgspriser. For at lejligheden ikke skal udtræde for

senere at genindtræde i virksomhedsordningen når barnet fraflytter, anbefales det at barnet flytter inden finansloven indtræder, da man herved slipper for at hæve et evt. opsparet overskud. Ejers der flere virksomheder i virksomhedsordningen, og skal barnet blive boende, så denne lejlighed ikke længere kan indgå i ordningen, må det tilrådes at søge rådgivning, så lejligheden trækkes ud på den korrekte måde.

12.2 Til forældre der overvejer en forældrekøbslejlighed

Det er fra 2021 ikke længere muligt at have et forældrekøb i virksomhedsordningen, hvilket betyder at der ikke kan opnås fuld fradragsværdi for renteomkostninger, dog er renterne så lave at det har minimal betydning. Den største fordel ved et forældrekøb er muligheden for et skattefrit salg til +/- 15 % af den offentlige ejendomsvurdering.

Derfor kan det kun anbefales at lave et forældrekøb, hvis barnet ikke har mulighed for en lejlighed på anden måde, eller hvis man forventer at vi benytte muligheden for skattefrit salg senere.

Overvej lejlighedens pris

Selvom i vil have råd til en dyrere lejlighed, anbefaler vi at overveje de økonomiske følger det vil have. Er lejligheden i den dyre ende, er det sandsynligt at markedslejen også vil være højere. Det betyder at i enten skal give en del af huslejen som gave, eller lade jeres barn betale en højere husleje. Hvis i ønsker at udlejningen blot skal løbe rundt og være så tæt på et resultat på 0 kr. og i samtidig vil kunne lave en aftale om en billig husleje, kan det anbefales at finde en billigere lejlighed end det i reelt set har økonomi til.

Det er en god ide at vælge en lejlighed i en prisklasse, så i ikke behøver at betale ekstra hver måned, for at det kan løbe rundt, også i tilfælde af, at jeres personlige indkomst ændrer sig f.eks. pga. dagpenge. Dette giver sikkerhed for at i kan beholde lejligheden i perioder i livet, hvor der kan forekomme usikkerhed om job og indtjening.

Tidsperioden og lejlighedens størrelse

Det er vigtigt at gøre jer nogle tanker om, hvor længe i ønsker at eje lejligheden, da det vil have stor indflydelse på om det bliver en god eller en dyr løsning for jeres barn. Er det en lille

lejlighed med 1-2 værelser, er det ikke sikkert at barnet kan have en kæreste boende og ikke er interesseret i at bruge lejligheden når han eller hun er færdig med sin uddannelse. Er det en større lejlighed med plads til 2 personer, så den enten kan deles eller så der er plads til et par, kan lejligheden være attraktiv i flere år. Det er en helhedsvurdering, der er meget væsentligt. Det kan også være, at der er en yngre søskende, der kunne være interesseret i at overtage lejemålet.

Det er dyrt både at købe og sælge en ejendom, derfor bliver det, som udgangspunkt en bedre investering, jo længere tid i ejer ejendommen.

Andre løsninger

Overvej, om det bliver en for dyr investering at købe en lejlighed og udleje til jeres barn i forhold til at sende økonomisk støtte. Der er mulighed for at give gaver op til en værdi på 67.100 kr. (2020), som svarer til ca. 5.590 kr. om måneden, uden at der skal betales gaveafgift af beløbet. Dette kunne f.eks. være hjælp til indskud og depositum, indkøb af møbler og studieböger, eller faste omkostninger såsom mobil- og internet regninger eller forsikring. Denne form kan være en stor hjælp for barnet, og i som forældre slipper derfor også for at gældsætte jer yderligere.

Overordnet set skal det fastslås, at forældre køb i sig selv ikke skal anses som en god investering eller en rentabel forretning. Der skal derfor laves grundige overvejelser om hvorvidt det vil være acceptabelt at forældre købet i sidste ende vil være en underskudsforretning og om jeres privatøkonomi vil kunne bære dette, samtidig med at dette vil kunne betyde begrænsninger for hvilke investeringer i kan foretage jer. Er lejligheden finansieret gennem friværdis i jeres private bolig, kan det få konsekvenser, hvis jeres egen bolig får brug for større vedligehold, reparation eller modernisering, hvor der er brug for finansiering, eller hvis i selv ønsker at udskifte jeres egen bolig.

13 Perspektivering

Hensigten med finansloven 2020 vedr. afskaffelsen af virksomhedsordningen og kapitalafkastordningen, blev vurderet og behandlet i afsnit 6.2. Det blev vurderet at grundet den lave økonomiske gevinst af afskaffelsen og de øgede omkostninger til administration, i højere grad er et udtryk for at sende et budskab, om lige vilkår for forældre, hvor forældre med råd til en lejlighed til deres barn ikke skal opnå skattemæssige fordele, dette kan karakteriseres som symbolpolitik fra den socialistiske regering og aftalepartier.

For skatteyderen der hidtil har anvendt virksomhedsordningen i et forældre køb, viser det sig på baggrund af tidligere analyse, at grundet de lave renter, er den skattemæssige gevinst ved at opnå fuld fradragsværdi af disse er begrænset. Det er i finansloven netop denne "fordel", der bliver afskaffet, hvorfor finansloven reelt set ikke ændrer vilkårene for forældre køb.

Analysen viste derudover at den store fordel ved et forældre køb er muligheden for et skattefrit salg til barnet til +/- 15 % af ejendomsvurderingen, hvilket finansloven 2020 ikke regulerer.

Det kan derfor diskuteres hvorvidt afskaffelsen af virksomhedsordningen og kapitalafkastordningen i finansloven 2020, stiller forældrene lige. Derimod opstår der differentiering, som kan virke uforstående, da forældre kan udleje en ejendom i virksomhedsordningen til naboens barn, men ikke til sit eget barn, også på trods af at begge børn stilles lige mht. til leje mm da der også tages højde for markedsløjen.

Et forslag til et indgreb i forældre køb for at stille forældre lige, kunne være at forbyde det skattefrie salg til +/- 15 % af ejendomsvurderingen til barnet når ejendommen indgår i et forældre køb. Da den generelle 15 %-regel ikke afskaffes helt, må der tilføjes undtagelser til reglen. Bl.a. at det er tilladt for forældre at sælge til +/- 15 % af ejendomsvurderingen hvis forældrene selv bor i ejendommen, og opfylder kriterierne for parcelhusreglen. Derudover kan forældre fortsat anvende reglen ved salg af fritidshuse som ofte anvendes ved skift i generationer.

Ved dette indgreb får forældre de samme fordele uanset om ejendommen udlejes til eget barn eller naboens barn, men forhindrer at forældre kan sælge en ejendom meget billigt til barnet, som især henvender sig til meget velhavende forældre der kan tåle det økonomiske tab ved dette. Forældrene kan selvfølgelig stadig sælge ejendommen til barnet, dog skal dette ske på

markedsvilkår. På trods af indgreb der skal sikre at forældre og børn stilles lige i forældrebetaling, er der stadig mange måder hvor velhavende forældre har mulighed for at hjælpe børnene f.eks. i form af pengegaver, som andre forældre ikke har mulighed for, hvorfor ulighed altid vil eksistere på den ene eller anden måde.

14 Litteraturliste

- Boier, P. (6. August 2018). *Sådan fungerer skattefidusen ved forældrekøb*. Hentet 10. Marts 2020 fra Dr.dk: <https://www.dr.dk/nyheder/indland/overblik-saadan-fungerer-skattefidusen-ved-foraeldrekoeb>
- Boligportalen.dk. (u.d.). Hentet 24. Marts 2020 fra Boligportalen: Boligportalen.dk
- Boligsiden. (April 2020). *Boligsidens Markedsindeks*. Hentet 3. Maj 2020 fra Boligsiden: <https://www.boligsiden.dk/markedsindeks?statisticType=SalesPricePerSquareMeterIndexed&areas=m851&areas=m101&areas=m751&areas=m461&propertyTypes=FreeholdFlat&tab=graph>
- Breum-Leer, M., Holm, E., & Svenningsen, B. S. (7. Maj 2020). *VÆSENTLIGT NYT OM +/- 15 %-REGLEREN*. Hentet 21. Maj 2020 fra Clemens Advokatfirma: https://www.clemenslaw.dk/nyheder/2020/v%C3%A6sentligt-nyt-om-15-reglen?fbclid=IwAR1yEk1NEMnFO_GNR8F5idASrB2AioFfHW6hxGUiz4PgZMq2AY6ScTedMeg
- Erhvervsstyrelsen. (u.d.). *Forpligtelser som arbejdsgiver*. Hentet 23. Maj 2020 fra Virksomhedsguiden: https://virksomhedsguiden.dk/erhvervsfremme/content/artikler/ansættelse_og_forpligtelser_som_arbejdsgiver/
- Finans. (1. April 2020). *Nationalbanken venter også lave renter fremover trods coronakrise*. Hentet 3. Maj 2020 fra Finans: <https://finans.dk/okonomi/ECE12051765/nationalbanken-venter-ogsaa-lave-renter-fremover-trods-coronakrise/?ctxref=ext>
- Finans. (6. April 2020). *Vismænd: Huspriser kan falde 11 procent under coronakrise*. Hentet 3. Maj 2020 fra Finans: <https://finans.dk/privatokonomi/ECE12062388/vismaend-huspriser-kan-falde-11-procent-under-coronakrise/?ctxref=ext>
- Finansministeriet. (2019). *Aftaler om finansloven 2020*.
- Frandsen, U. (26. August 2019). *Studerende har svært ved at finde bolig*. Hentet 10. Maj 2020 fra IDA: <https://ida.dk/om-ida/studerende-har-svaert-ved-at-finde-bolig>
- Hansen, L. L., & Werlauff, E. (2016). *Den Juridiske Metode* (2. Udgave udg.). Jurist- og Økonomforbundet.
- Hansen, R. S., & Midtgaard, S. F. (2016). *Metode i Normativ Politisk Teori*. Samfundslitteratur.

- Home. (16. August 2019). *Forældre er med til at mindske kø til studieboliger*. Hentet 10. Maj 2020 fra Home: <https://home.dk/bolignyt/flere-artikler/august-2019/foraeldre-er-med-til-at-mindske-koe-til-studieboliger/>
- Hviid Advokater. (u.d.). *ALTERNATIVER TIL FORÆLDREKØB?* Hentet 4. Maj 2020 fra Hviid Advokater: <https://hviidadvokater.dk/alternativer-til-foraeldrekoeb/>
- Ingvorsen, E. S., Nielsen, N. S., & Boier, P. (30. Januar 2020). *Nyt drama: Regeringen lander Blackstone-aftale med DF*. Hentet 5. Maj 2020 fra DR.dk: <https://www.dr.dk/nyheder/politik/nyt-drama-regeringen-lander-blackstone-aftale-med-df>
- Jungersen, R. (6. Maj 2019). *Trods boligmangel: Dyr husleje efterlader lejeboliger tomme*. Hentet 5. Maj 2020 fra DR.dk: <https://www.dr.dk/nyheder/indland/trods-boligmangel-dyr-husleje-efterlader-lejeboliger-tomme>
- Lejeloven.dk. (u.d.). *Huslejefastsættelse*. Hentet 23. Marts 2020 fra Lejeloven: <https://www.lejeloven.dk/udlejer/husleje>
- Møller, B. (2016. December 2016). *Forældre køb - hvem er de unge? - og forældrene?* Hentet 23. Maj 2020 fra DST: <https://www.dst.dk/Site/Dst/Udgivelser/nyt/GetAnalyse.aspx?cid=28073>
- Michelsen, A., Bolander, J., Madsen, L., Laursen, A. N., Askholt, S., & Jepsen, I. L. (2017). *Lærebog om indkomstskat* (17. Udgave udg.). Jurist- og Økonomforbundets Forlag.
- Nielsen, B. (25. September 2019). *Nye tal: Boligejere står til smæk på grundskylden i 2020*. Hentet 1. Maj 2020 fra Finans: <https://finans.dk/privatokonomi/ECE11640834/nye-tal-boligejere-staar-til-smaek-paa-grundskylden-i-2020/?ctxref=ext>
- Rasmussen, J. M. (18. Juli 2018). *Forældre køb af ejerlejlighed*. Hentet 18. Marts 2020 fra VidenCentret Bolius: <https://www.bolius.dk/foraeldrekoeb-af-ejerlejlighed-17412>
- Rasmussen, M. R. (2020). *Offentlig forvaltnings budgetter (finanslov)*. Hentet 21. Maj 2020 fra DST: <https://www.dst.dk/da/Statistik/emner/nationalregnskab-og-offentlige-finanser/offentlige-finanser/offentlig-forvaltnings-budgetter-finanslov>
- SKAT. (31. Januar 2020). *Afståelses- og anskaffelsessummen ved andre overdragelser end almindeligt salg/køb*. Hentet 20. April 2020 fra SKAT: <https://skat.dk/skat.aspx?oid=1948559>

SKAT. (31. Januar 2020). *Begrebet selvstændig erhvervsvirksomhed*. Hentet 25. Februar 2020 fra SKAT: <https://skat.dk/skat.aspx?oid=2048527&chk=216701>

SKAT. (2020). *Beskæftigelses- og jobfradrag*. Hentet 17. Maj 2020 fra SKAT: <https://skat.dk/skat.aspx?oid=2234762>

SKAT. (31. Januar 2020). *Betingelser for at bruge virksomhedsordningen*. Hentet 13. April 2020 fra SKAT: <https://skat.dk/skat.aspx?oid=1948846>

SKAT. (31. Januar 2020). *Driftsomkostningsbegrebet, SL § 6, stk. 1, litra a*. Hentet 21. Februar 2020 fra SKAT: <https://skat.dk/SKAT.aspx?oid=2083469>

SKAT. (31. Januar 2020). *Hovedregel for ægtefællers fordeling af overskud Indhold*. Hentet 29. Marts 2020 fra SKAT: <https://skat.dk/skat.aspx?oid=1976889>

SKAT. (31. Januar 2020). *Rentefri eller lavt forrentede lån*. Hentet 4. Maj 2020 fra SKAT: <https://skat.dk/skat.aspx?oid=1947482>

SKAT. (2020). *Satser*. Hentet 29. Februar 2020 fra SKAT: <https://skat.dk/skat.aspx?oid=2035568>

SKAT. (5. Maj 2020). *Udkast til styresignal vedrørende +/- 15 pct.-reglen, særligt hvornår der foreligger særlige omstændigheder*. Hentet 15. Maj 2020 fra SKAT: https://skat.dk/skat.aspx?oid=2295820&fbclid=IwAR2M6HEPeU_skd_EuHwG1-qCh_AIBFSttbS6R-7xNcgos7g_XB5b6n7fYwc

SKAT. (31. Januar 2020). *Virksomheds- og kapitalafkastordningen*. Hentet 21. Februar 2020 fra SKAT: <https://skat.dk/skat.aspx?oid=1948837&vid=216701>

SKAT. (u.d.). *Du udlejer en bolig, som du ikke selv bor i*. Hentet 2. Marts 2020 fra SKAT: <https://skat.dk/skat.aspx?oid=2234797>

SKAT. (u.d.). *Forældretræk*. Hentet 18. Marts 2020 fra SKAT: <https://skat.dk/skat.aspx?oid=2234784>

SKAT. (u.d.). *Generelt om ejendomsvurdering, ejendomsværdiskat og ejendomsskat*. Hentet 3. Maj 2020 fra SKAT: <https://skat.dk/skat.aspx?oid=2242217>

Skatteministeriet. (10. September 2018). *Ejendomsværdiskat - regler og beregningseksempler*. Hentet 3. Maj 2020 fra Skatteministeriet: <https://www.skm.dk/skattetal/satser/skatte-og-afgiftsberegning/ejendomsvaerdiskat-regler-og-beregningseksempler/>

Skatteministeriet. (25. November 2019). *Kommuneskatteprocenter og grundskyldspromiller - Top 20 - 2020*. Hentet 29. Februar 2020 fra Skatteministeriet:

<https://www.skm.dk/skattetal/satser/statistik-i-kommunerne/kommuneskatteprocenter-og-grundskyldspromiller-top-20-2020/>

Skatteministeriet. (25. November 2019). *Kommuneskatte - gennemsnitsprocenten i 2020*. Hentet 27. Maj 2020 fra Skatteministeriet: <https://www.skm.dk/skattetal/satser/statistik-i-kommunerne/kommuneskatte-gennemsnitsprocenten-i-2020/>

Skatteministeriet. (30. September 2019). *Virksomhedsskatteoven*. Hentet 15. Marts 2020 fra Skatteministeriet: <https://www.skm.dk/skattetal/satser/satser-og-beloebsgraenser-i-lovgivningen/virksomhedsskatteoven>

Skatteministeriet. (15. Maj 2020). *Aftaletekst: Kompensation til boligejerne og fortsat tryghed om boligbeskatning*. Hentet 15. Maj 2020 fra Skatteministeriet: <https://www.skm.dk/media/6922/endelig-aftaletekst-kompensation-til-boligejerne-for-udskydelse-af-boligskatteomlaegningen-pr-20200512-12-2.pdf>

Skatteministeriet. (3. Februar 2020). *Beløbsgrænser i skattelovgivningen der reguleres efter personskattelovens § 20 2019-2020*. Hentet 27. April 2020 fra Skatteministeriet: <https://www.skm.dk/skattetal/satser/regulering-af-beloebsgraenser/beloebsgraenser-i-skattelovgivningen-der-reguleres-efter-personskattelovens-20-2019-2020/>

Skatteministeriet. (15. Januar 2020). *Boafgiftsloven*. Hentet 20. April 2020 fra Skatteministeriet: <https://www.skm.dk/skattetal/satser/satser-og-beloebsgraenser-i-lovgivningen/boafgiftsloven/>

Skatteministeriet. (8. April 2020). *Centrale skattesatser i skattelovgivningen 2018-2020*. Hentet 10. April 2020 fra Skatteministeriet: <https://www.skm.dk/skattetal/satser/tidsserier/centrale-skattesatser-i-skattelovgivningen-2018-2020/>

Skatteministeriet. (30. Januar 2020). *Marginalskatteprocenter 1993-2020*. Hentet 27. Maj 2020 fra Skatteministeriet: <https://www.skm.dk/skattetal/satser/tidsserier/marginalskatteprocenter-1993-2020/>

Sommer, M., & Christensen, R. B. (17. April 2020). *Hjælpepakker for 300 milliarder åbner for ny type kriminalitet*. Hentet 28. Maj 2020 fra DR:

<https://www.dr.dk/nyheder/penge/hjaelpepakker-300-milliarder-aabner-ny-type-kriminalitet-vi-ser-eksempler-paa-data-som>

Statistikbanken. (19. April 2020). *ejdfoe1*. Hentet fra <https://www.statistikbanken.dk/ejdfoe1>

Statistikbanken. (2. April 2020). *MPK3*. Hentet fra <https://www.statistikbanken.dk/MPK3>

Vurderingsstyrelsen. (3. December 2018). *Præcisering af artikel om vurdering af ejerlejligheder i forbindelse med forældrekoeb*. Hentet 15. Maj 2020 fra Vurderingsstyrelsen: <https://www.vurdst.dk/nyheder/praecisering-af-artikel-om-vurdering-af-ejerlejligheder-i-forbindelse-med-foraeldrekoeb/>

Werlauff, E. (2019). *Valg af virksomhedsform* (3. Udgave udg.). Werlauff Publishing A/S.

Lovbekendtgørelser:

(ABL) Aktieavancebeskatningsloven. Lovbekendtgørelse 2016-08-29 nr. 1148 om den skattemæssige behandling af gevinst og tab ved afståelse af aktier m.v.

(AL) Afskrivningsloven. Lovbekendtgørelse 2016-08-29 nr. 1147 om skattemæssige afskrivninger

(BAL) Boafgiftsloven. Lovbekendtgørelse 2015-01-12 nr. 47 om afgift af dødsboer og gaver

(BFL) Bogføringsloven. Lovbekendtgørelse 2006-06-15 nr. 648 Bogføringslov

(CIR) Værdiansættelsescirkulæret nr. 185 af 17. november 1982. Cirkulære 1982-11-17 nr. 185 om værdiansættelsen af aktiver og passiver i dødsboer m.m. og ved gaveafgiftsberegning

(DBSL) Dødsboskatteloven. Lovbekendtgørelse 2019-03-28 nr. 426 om beskatning ved dødsfald

(EBL) Ejendomsbeskatningsloven. Lovbekendtgørelse 2013-08-22 nr. 1104 om kommunal ejendomsskat

(FIL) Lov om finansiel virksomhed. Lovbekendtgørelse 2019-09-06 nr. 937 om finansiel virksomhed

Lov om realkreditlån og realkreditobligationer. Lovbekendtgørelse 2018-09-19 nr. 1188 om realkreditlån og realkreditobligationer m.v.

(KSL) Kildeskatteloven. Lovbekendtgørelse 2016-01-29 nr. 117 Kildeskatteloven

(LEV) Lov om visse erhvervsdrivende virksomheder. Lovbekendtgørelse 2019-07-01 nr. 659 om visse erhvervsdrivende virksomheder

(LL) Ligningsloven. Lovbekendtgørelse 2019-08-08 nr. 806 om påligningen af indkomstskat til staten

(ML) Momsloven. Lovbekendtgørelse 2019-09-26 nr. 1021 om merværdiafgift

(PBL) Pensionsbeskatningsloven. Lovbekendtgørelse 2020-03-12 nr. 238 om beskatningen af pensionsordninger m.v.

(PSL) Personskatteloven. Lovbekendtgørelse 2019-08-07 nr. 799 om indkomstskat for personer m.v.

(SEL) Selskabsskatteloven. Lovbekendtgørelse 2016-09-06 nr. 1164 Selskabsskatteloven

(SL) Statsskatteloven. Lov 1922-04-10 nr. 149 om indkomstskat til staten

(VOL) Virksomhedsomdannelsesloven. Lovbekendtgørelse 2015-08-04 nr. 934 om skattefri virksomhedsomdannelse

(VSL) Virksomhedsskatteloven. Lovbekendtgørelse 2019-12-09 nr. 1359 om indkomstbeskatning af selvstændige erhvervsdrivende

(ÅRL) Årsregnskabsloven. Lovbekendtgørelse 2019-08-08 nr. 838 Årsregnskabsloven

Bekg. nr. 1295 af 14.11.2018. Bekendtgørelse om krav til det skattemæssige årsregnskab m.v. for større virksomheder (Mindstekravsbekendtgørelsen for større virksomheder)

Bekg. nr. 1296 af 14.11.2018. Bekendtgørelse om krav til det skattemæssige årsregnskab m.v. for mindre virksomheder (Mindstekravsbekendtgørelsen for mindre virksomheder)

Kendelser:

LSR2019.15-1381827. LSR af 17.06.2019 Journalnr. 15-1381827 Skatteansættelse - udlejningsværdi - nedsættelse af fradrag for vedligeholdelsesudgifter - ikke fradrag for advokatregning

SKM2001.584.LSR. Landsskatterettens kendelse af 5. november 2001, j.nr. 2.4-1847-0490 Ejerlejlighed - skattepligtig avance ved salg

SKM2002.547.HR. Landsskatterettens kendelse af 5. november 2001, j.nr. 2.4-1847-0490 Ejerlejlighed - skattepligtig avance ved salg

SKM2007.431.LSR Landsskatterettens kendelse af 5. november 2001, j.nr. 2.4-1847-0490 Ejerlejlighed - skattepligtig avance ved salg

SKM2007.74HR. Højesterets dom af 24. januar 2007, j.nr. 501/2005. Avance ved salg af ejendom skattepligtig, da det ikke var godtgjort, at ejendommen havde tjent til bolig for den skattepligtige.

SKM2010.242.LSR. Landsskatterettens kendelse af 26. februar 2010, j.nr. 09-00443
Ansættelse af den skattemæssige overdragelsessum for en ejerlejlighed ved overdragelse til datter

SKM2011.141VLR. Vestre Landsrets dom af 2. februar 2011, j.nr. B-0014-10. Ejendomsavance - parcelhusreglen - beboelse i ejerperiode - rådighed over 2 boliger

SKM2017.623.ØLR. Østre Landsrets dom af 13. oktober 2017, j.nr. B-2546/2016. Ejendomsavance - parcelhusreglen - forældrekøb kort frist - ekstraordinær genoptagelse

SKM2017.91BR. Københavns Byrets dom af 24. oktober 2016, j.nr. BS 46D-644/2016. Nedsættelse af skattepligtig indkomst - parcelhusreglen

TfS 2002.967. Højesterets dom af 29. oktober 2002, j.nr. 496/200. Udlejning af ejerlejlighed til datter - fikseret lejeindtægt

TfS1987.107DEP. Skattedepartementets afgørelse af 28. oktober 1986, j.nr. 580-411-1906. Sameje – Enfamilieshus – Lejeværdisordningen – Virksomhedsordningen

TfS1992. 223LSR. Landsskatterettens kendelse af 11. marts 1992, j.nr. 660-8841-00298. Sommerhus – Udlejning – Lejeværdisordningen – Egen benyttelse

15 Bilagsliste

Bilag 1	Totalkredit og boligportal
Bilag 2	Resultatopgørelse (underskud)
Bilag 3	Resultatopgørelse (overskud)
Bilag 4	Amortisationsplan, for bank- og realkreditlån