

Virksomhedsskatteloven

BESKATNING AF FORÆLDREKØBSLEJLIGHEDER



AALBORG UNIVERSITET

NIKOLAI JUEL KRISTENSEN
STUDIENR. 20192382

AALBORG UNIVERSITET
HD REGNSKAB & ØKONOMISTYRING

AFGANGSPROJEKT FORÅRET 2021
AFLEVERINGSDATO: 05-05-2021
VEJLEDER: TOM CORTSEN

Indholdsfortegnelse

1	Abstract.....	1
2	Indledning.....	2
2.1	Problemstilling.....	3
2.1.1	Problemformulering.....	3
2.2	Afgrænsning.....	4
2.3	Metode.....	4
2.4	Kildekritik.....	5
2.5	Forkortelser.....	7
2.6	Bilagsoversigt.....	8
2.7	Figuroversigt.....	8
3	Virksomhedsskatteloven.....	9
3.1	Dansk skattelovgivning.....	9
3.2	Virksomhedsskatteordningen.....	11
3.2.1	Betingelser for beskatning i ordningen.....	12
3.2.2	Krav til brug af ordningen.....	14
3.2.3	Virksomhedsskatteordningens balanceposter.....	16
3.2.4	Rentekorrektion.....	19
3.2.5	Indskudskontoen.....	20
3.2.6	Kapitalafkastgrundlaget.....	23
3.2.7	Kapitalafkastordningen.....	25
3.2.8	Virksomhedens indkomstopgørelse.....	27
3.2.9	Ophør, afståelse og udtræden af Virksomhedsskatteordningen.....	31
4	Forældrekøb.....	34
4.1	Markedslejen.....	35
4.2	Salg af boligen.....	36

4.2.1	15%-reglen	36
4.3	En forældre købslejlighed	37
5	Økonomiske konsekvenser af lovændring	39
5.1	Reduktion af kapitalafkastgrundlaget	39
5.2	Beregning af rentekorrektion	41
5.3	Skatteberegningen	43
5.3.1	Uden rentekorrektion	44
5.3.2	Med rentekorrektion	45
5.3.3	Den økonomiske forskel	48
6	Lovgivers motivation for lovændring	51
6.1	Nærtstående parter	51
6.2	Forældre købslejligheders statusskifte	53
6.3	De fremtidige konsekvenser	54
7	Konklusion	58
8	Litteraturliste	59
8.1	Artikler	59
8.2	Publikationer	60

1 Abstract

This assignment has been prepared for the purpose to illuminate the several consequences of the change of rules the danish government have been made for taxation of personal businesses starting from the income year 2021.

The change of rules mostly affects the taxpayers, who have been using the concept of parental purchase, which will be introduced, and simultaneously have taking advantage of the tax benefits in the danish corporate tax scheme.

Therefore, this thesis will describe the extent of being taxed in the corporate tax scheme in Denmark in generally to mark up the rules, which must be complied with if a taxpayer wants to experience this advantageous tax matters in the danish tax legislation.

Also, the financial consequences of the change of danish tax rules will be processed in the assignment. To make the analysis tangible, a practical case will be the starting point of the exploration of the economic disadvantage, which the change of rules includes.

In the analysis of the financial consequences, the main points of the new legislation also will be introduced for the reader in a fusion with examples of how these will affect the chosen practical case.

Rounding off, the future consequences from the changes of rules and the motivation from the danish legislator to amend the legislation will be discussed to make an anticipation of the future use of parental purchase.

2 Indledning

I Danmark har man de seneste år oplevet en tendens på boligmarkedet. En tendens, hvor boligkøberne ikke køber en bolig til sig selv, men derimod køber en bolig for at kunne leje den ud. At købe en bolig for at leje den ud, er der i sig selv ikke noget utopi ved.

Det kan være en god investering og en profitabel forretning. Det, som gør den førømtalte tendens interessant er, at boligkøberne køber boligen for at leje den ud til sine børn. Altså det man kalder et forældrekøb.

Der bliver og er blevet skrevet meget om forældrekøb i løbet af årene. Både positivt og negativt. Men det er et faktum at danskerne har taget forældrekøbet til sig. Flere og flere forældre køber nemlig en bolig til sine børn. Det viser tallene i den grad. Relativt aktuelle statistikker siger at tendensen ikke har aftaget i 2020 (Kristensen, 2020).

Forældrekøb var i forvejen inden de nye tal et yderst populært værktøj for de danske forældre. Statistik tilbage fra 2014 fortæller at allerede dengang havde antallet af forældrekøbslejligheder rundet de 10.000 (Møller, 2016).

Det hører dog også med til statistikken at fænomenet forældrekøb oftest udspiller sig i de større uddannelsesbyer, som Aarhus, Aalborg, København og Odense, hvor målgruppen for forældrekøb befinder sig.

Flere og flere danskere investerer sine midler ved at erhverve sig en udlejningsbolig til sine efterkommere på trods af at det ved udgangen af 2020 blev vedtaget ved lov at fidusen med at placere sin forældrekøbsbolig i Virksomhedsskatteordningen blev umuliggjort (Olesen, 2020).

Det vil uden tvivl i praksis få betydning for mange af disse forældrekøbsejere, når den førømtalte lovændring, som er trådt i kraft pr. 1. januar 2021, giver den konsekvens at fradragsværdien for renteudgifter falder.

Før kunne renteudgifter fuldt ud fradrages i resultatet fra udlejning af bolig, men dette frafalder nu således at renteudgifter ikke længere fuldt ud kan fradrages på grund af lovændringen fra Skatteministeriet.

2.1 Problemstilling

Opgavens problemformulering tager sit udgangspunkt i den nylige lovændring i Virksomhedsskatteordningen, som beskrevet i forrige afsnit, der fremadrettet vil give skattemæssige udfordringer i benyttelse af Virksomhedsskatteordningen på forældrekøbslejligheder.

En boligejers renteudgifter til finansiering af købet af en udlejningsbolig og eventuelle renteudgifter til finansiering af den løbende drift af boligen kan ikke længere fradrages som en driftsudgift i virksomhedsregnskabet, såfremt udlejningen sker til nærtstående, hvilket bl.a. et barn beteges som. Det er en konsekvens af lovændringen.

Skatteteknisk bliver fradragsværdien af renteudgifterne i stedet reduceret til kun at svare til fradrag som kapitalindkomst, på samme måde som ved boligejerens renteudgifter til finansierede af sin egen bolig. Dette sker ved at beregne rentekorrektion ved brug af Virksomhedsskatteordningen på udlejning af forældrekøbet.

På baggrund af disse udfordringer, en faglig interesse og arbejdspraktisk relevans i opgavens emne er problemformuleringen i næste afsnit opstillet. Problemstillingen og den valgte problemformulering har også givet anledning til underspørgsmålene, som ligeledes er opremset i næste afsnit.

2.1.1 Problemformulering

Med udgangspunkt i ovenstående problemstilling vil opgaven forsøge at besvare nedenstående problemformulering:

- Hvorledes bliver skatteyderen, som benytter Virksomhedsskatteordningen til udlejning af en forældrekøbslejlighed, påvirket af lovgivers skærpelse af rentefradragsmulighederne?

Formulering har i sagens natur givet årsag til, også at stille disse mere dybdegående og relevante delspørgsmål for at undersøge problemet mere detaljeret:

- Hvordan beskattes udlejning af forældrekøbslejligheder, herunder renteudgifter, i Virksomhedsskatteordningen ved brug af Virksomhedsskatteordningen?
- Hvilken økonomisk forskel gør lovændringen i praksis for den enkelte ejer?
- Hvad er lovgivers motiv for at vedtage lovændringen i dens aktuelle udformning?

Til at besvare ovenstående problemformulering og dens delspørgsmål er der i opgaven blevet gjort brug af en case, hvori der er opstillet regnetekniske eksempler til blandt andet også at belyse pointerne i opgaven.

2.2 Afgrænsning

Her vil blive redegjort for hvilke tilvalg og fravalg, som er blevet gjort i forbindelse med udarbejdelsen af denne opgave. Det har været nødvendigt at foretage en finsortering af de relevante emner for at holde fast i den røde tråd igennem hele opgaven.

Et sådant tema, som denne opgave omhandler, kan stikke i mange retning, når først fordybelsen heri sætter ind og emnernes døre åbnes op. Da kan det være let at tage en stikvej, hvorfor en afgrænsning er foretaget og dette afsnit beskriver den.

I opgaven afgrænses besvarelsen fra de skattemæssige regler og konsekvenser ved udtræden af Virksomhedsskatteordningen på den måde at de udelukkende vil blive involveret i redegørelsen for de generelle betingelser for at gøre brug af Virksomhedsskatteordningen. Der vil ikke i selve analysen af opgavens case blive redegjort for hvilke konsekvenser den pågældende person vil møde, såfremt denne udtræder af ordningen.

Ligeledes vil afståelsesbeskatning af fast ejendom, som kan være relevant i et forældrekøb, ikke blive involveret i analysen af casen. Altså vil der ikke blive udarbejdet eventuelle beregninger ved en afståelse af fast ejendom i henhold den generelle lovgivning om opgørelse af ejendomsavancer ved salg af erhvervsmæssig fast ejendom.

Særreglerne inden for og konsekvenserne ved afståelse af fast ejendom til nærtstående vil heller ikke blive inddraget i hverken analyse eller beregninger. I stedet vil reglementet blive beskrevet i forbindelse med udspecificeringen af hvad forældrekøb er, for at differentiere forældrekøb fra alment boligkøb.

2.3 Metode

Den normative metode er brugt hyppigt i denne opgave, da meget lovmateriale er brugt til at forstå og belyse opgavens problemstilling og dens kontekst. Dog er der også gjort brug af den deskriptive metode til at supplere opgaven med andet end lovgivningstekst i form af artikler om tendenser og lignende i forhold til opgavens problemstilling.

Opgaven tager også sit metodemæssige afsæt i den kvantitative metode, hvor der bruges materiale, som kan måles med talmæssige værdier. I opgavens analyse bliver disse værdier brugt til at beregne og måle økonomiske konsekvenser af problemstillingen. Ved denne metode får vi en præcision i det, vi gerne vil måle og undersøge nærmere.

Vi får ikke den mere 'bløde' side af problemstillingen at skue i analysen, som en kvalitativ metodisk tilgang ville kunne bidrage til. Ved den kvalitative metode kan vi ikke rigtigt måle og veje udfaldet af analysen. Den vil mere bidrage med beskrivende og fortolkningsmæssige sider af problemstillingerne suppleret med holdninger og synspunkter.

Måden at bygge analysen op med den kvantitative metode er et bevidst valg, da målet med analysen er, at få et præcist og konkret udfald på analysen af problemstillingen. Nemlig at kunne måle de økonomiske konsekvenser.

Den kvalitative metode bruges i opgavens sidste del, hvor udfaldet af analysen fortolkes og perspektiveres. Her er til gengæld brugt en del meninger og synspunkter til at belyse hvilke konsekvenser problemstillingen vil få i fremtiden.

Til udarbejdelsen af skatteberegningerne, brugt i denne opgave, er Skat Nova 2020 anvendt, hvilket giver en høj validitet, fordi programmet er et vellidt og anerkendt værktøj for mange revisorer i branchen i dag.

2.4 Kildekritik

Denne opgave tager sit umiddelbare udgangspunkt i dansk lovgivning, fordi denne måde vurderes at være mest fordelagtigt til at belyse problemstillingens ophav. Derfor er der gjort brug af forholdsvis mange lovtekniske artikler og publikationer, hvori der vurderes at være en meget neutral fremlægning af lovgivningen uden skjulte budskaber.

I indsamlingen af det anvendte kildemateriale har der løbende været en kritisk tilgang til den enkelte kildes udgiver samt formål med udgivelsen, herunder eventuelle budskaber. Kildernes troværdighed har også været i spil, hvorfor det anses at alle udvalgte kilder har sin troværdighed i orden i forhold til emnet.

Det har også været vigtigt at vurdere kildernes samtidighed. Altså hvornår artiklerne eller publikationer er skrevet, om der er kommet ny viden på området, som disse beskriver eller ikke.

Når det kommer til lovgivning, er det essentielt at have det nyeste lovmateriale til rådighed, da det kan forekomme at der sker lov- og praksisændringer. Derfor har udgivelsesdatoer fyldt en stor del i udvælgelsen af kilder.

2.5 Forkortelser

ABL	Aktieavancebeskatningsloven
EBL	Ejendomsavancebeskatningsloven
KAO	Kapitalafkastordningen
LL	Ligningsloven
PSL	Personskatteloven
VLL	Varelagerloven
VOL	Virksomhedsomdannelsesloven
VSL	Virksomhedsskatteloven
VSO	Virksomhedsskatteordningen
SEL	Selskabsskatteloven
SLL	Selskabsloven
SL	Statsskatteloven

2.6 Bilagsoversigt

Bilag 1 – Årsrapport 2020 for udlejer Peter Nielsen

Bilag 2 – Skatteberegning uden rentekorrektion

Bilag 3 – Specifikation af Virksomhedsskatteordning uden rentekorrektion

Bilag 4 – Skatteberegning med rentekorrektion

Bilag 5 – Specifikation af Virksomhedsskatteordning med rentekorrektion

2.7 Figuroversigt

Figur 1 – Beregning af friværdi

Figur 2 – Beregning af gældsværdi

Figur 3 – Rentekorrektion

Figur 4 – Skatteopgørelser uden og med rentekorrektion

3 Virksomhedsskatteloven

Denne opgave tager sit afsæt i Virksomhedsskatteloven, hvor vi i Danmark finder hjemlen til at beskatte virksomhedsoverskud for selvstændige erhvervsdrivende, både personligt erhvervsdrivende og selskaber.

Herunder ligger også hjemlen til at beskatte udlejning af fast ejendom. Men inden vi tager afsæt i loven, hvor vi finder Virksomhedsskatteordningen gennemgås hovedprincipperne i beskatning i den danske skattelovgivning.

3.1 Dansk skattelovgivning

I Danmark betaler vi skat. Faktisk betaler danskerne ret meget i skat. På listen over skattetrykket blandt landende i den økonomiske samarbejdsorganisation OECD ligger Danmark faktisk markant på førstepladsen og har gjort det i en årrække nu (Hansen, 2020).

Det danske skattetryk har været årsag til mange politiske diskussioner og dispositioner igennem Danmarks historie, og snakken falder ofte tilbage på emnet, især i vores nutid. I den danske befolkning er der naturligvis også mange holdninger til skattetrykket i Danmark.

Det er dog ikke til diskussion at netop danskernes personskatter skæpper mærkbart i den danske statskasse, hvor de netop står for den største indtægtskilde for Danmark. Forholdsvist aktuelle tal slår fast at personskatterne udgjorde 55% af statens provenu fra skatter og afgifter (Danskernes skattebetaling, 2020). Alt dette er med til at finansiere det danske velfærdssystem, som eksisterer i dag.

Men hvorledes sikrer staten at danskerne betaler sin skat? Det bedste middel i statens værktøjskasse er den danske lovgivning, hvori det er præciseret hvordan og hvorledes borgere, som hører under den danske skattepligt, er stillet i forhold til at skulle betale sine skatter.

Her finder Lov om Indkomst- og Formueskat til Staten, eller i daglig tale Statsskatteloven, sin rette plads. I denne lov finder vi nemlig de paragraffer, som beskriver hvem der er skattepligtige til Danmark og hvad de er skattepligtige af. Af SL §2 kan vi udlede at personer med bopæl i Danmark er skattepligtige hertil, hvilket må anses at være rimeligt håndgribeligt.

Det næste spørgsmål, man let kunne tænke sig at stille, ville være hvad man så er skattepligtigt af, når det er konstateret at skattepligten er til Danmark. Og da kan svaret findes i SL §§ 4, 5 og 6.

I §4 har lovgiver sørget for at alle dens skattepligtiges årsindtægter samt værdien af eventuelle formuegoder er skattepligtigt for modtageren. En skattepligtiges forøgelse eller forringelse af formuen er til gengæld ikke skattepligtigt jf. SL §5. Herunder falder mange økonomiske transaktioner i privatsfæren, som eksempelvis køb og salg af den skattepligtiges privatbolig samt værdistigninger eller værdifald i dennes private bolig. Der ligger altså en skattefrihed i den private del af økonomien.

Hvor det bliver interessant i forhold til den selvstændige erhvervsdrivende og især i forhold til Virksomhedsskatteordningen ligger i SL §6. I denne lovparagraf finder vi de driftsomkostninger som en selvstændig erhvervsdrivende har fradrag for i sin beskæftigelse med sit erhverv, fordi udgifterne er anvendt til at erhverve, sikre og vedligeholde indkomsten.

Dog er paragraffen ikke udelukkende relevant for selvstændige erhvervsdrivende. Lønmodtageren finder også her hjemmel til at fradrage renteudgifter på gæld og prioritetsrenter ved ejerskab på fast ejendom samt dennes kørselsfradrag for befordring til og fra arbejde.

En fysisk person vil, når den er konstateret skattepligtig til Danmark jf. ovenstående, skulle opgøre sin skattepligtige indkomst efter Personskatteloven. I Personskatteloven findes 5 forskellige indkomstarter, som beskattes med forskellige satser, der blev indført med Skattereformen i 1987 (Skattereformer og -omlægninger fra 1987 til 2009, 2009).

Vi har den personlige indkomst, hvor beskatningen er højest og hvor lønindkomst typisk bliver beskattet. Der eksisterer kapitalindkomst, hvor vi finder føromtalte fradrag for renteudgifter til gæld og fast ejendom. Ligningsmæssige fradrag er også en indkomstart og her falder kørselsfradraget ind under, ligesom andre lønmodtagerudgifter med begrænset fradragsret.

Ydermere har vi aktieindkomst og CFC-indkomst, hvilket til sammen giver det såkaldte nettoindkomstprincip, som den føromtalte Statsskattelov bygger på. Det er også dette princip som ligger til grund for SL §6.

Nettoindkomstprincippet giver mulighed for at fradrage udgifter, som i årets løb er anvendt til at erhverve, sikre og vedligeholde en indkomst. Lønmodtagere har ikke lige så stor fordel af dette princip som selvstændige erhvervsdrivende. Det er typisk fordi at lønmodtageren er i et ansættelsesforhold med sin arbejdsgiver og derfor ikke har sådanne driftsudgifter, som en selvstændigt erhvervsdrivende vil have.

En selvstændigt erhvervsdrivende vil, som udgangspunkt, også blive beskattet efter Personskatteloven. Og da Personskatteloven også bygger på nettoindkomstprincippet, vil den erhvervsdrivende kunne fradrage sine driftsomkostninger i sin personlige indkomst.

Da Personskatteloven blev indført i 1987, indførtes ligeledes i Virksomhedsskatteloven en Virksomhedsordning, som den selvstændige erhvervsdrivende frivilligt kan tilvælge og dermed opnå ekstra fordele sammenlignet med beskatning i Personskatteloven.

3.2 Virksomhedsskatteordningen

Virksomhedsskatteordningen er en populær beskatningsform blandt de selvstændige erhvervsdrivende til brug for beskatning af den personlige indkomst. Grundene til dette kan være mange, fordi der ligger flere skattemæssige fordele i netop at tilvælge beskatning i Virksomhedsskatteordningen fremfor Personskatteloven.

Baggrunden for indførslen af Virksomhedsskatteordningen var da også, at den personligt erhvervsdrivende fik nogle flere af de samme skattemæssige fordele, som ligger i selskabsbeskatningen (Bækmark, 2016).

Samtidig har der højst sandsynligt eksisteret et politiske motiv til at lempe beskatningen af indkomst fra selvstændig virksomhed tilbage i sin tid da Virksomhedsordningen blev indført. Der er, som sagt, nogle skattemæssige fordele heri, hvor den erhvervsdrivende bliver tilgodeset.

Især inden for området finansieringsomkostninger ses den klare fordel i form af at den selvstændige har højere fradragsværdi på sine renteudgifter, som bruges til at finansiere den løbende drift af virksomheden, ved at kunne fradrage disse i den personlige indkomst. Dette er i øvrigt i tråd med det førømtalte nettoindkomstprincip.

Den almene skattepligtige lønmodtager kan ikke på samme måde fradrage sine renteudgifter i sin lønindkomst, men må nøjes med at fradrags renteudgifter i kapitalindkomsten, hvor fradragsværdien er lavere.

Forskellen ligger i betingelserne for at benytte Virksomhedsskatteordningen, fordi det er nemlig ikke alle, som kan få adgang til de skattemæssige fordele.

3.2.1 Betingelser for beskatning i ordningen

For at kunne komme i betragtning til at gøre brug af Virksomhedsskatteordningen på beskatning af sin indkomst, skal den skattepligtige være en fysisk person samt drive selvstændig erhvervsvirksomhed jf. VSL §1.

Her afgrænser vi os altså fra lønmodtagere og honorarmodtager, som ikke kan indgå i ordningen, fordi de ikke lever op til forudsætningen om selvstændig erhvervsvirksomhed og dermed heller ikke har en økonomiske risiko i samme omfang, som en selvstændig.

Selv hvis den skattepligtige har bopæl i udlandet, men arbejder i Danmark og dermed er begrænset skattepligtig, kan personen benytte Virksomhedsskatteordningen på indkomst fra Danmark. Ligeledes kan den fuldt skattepligtige, som både bor og arbejder i Danmark, benytte ordningen på indkomst fra landet.

Altså uanset om den skattepligtige person er fuldt skattepligtig eller begrænset skattepligtig til Danmark kan denne benytte Virksomhedsskatteordningen på indkomsten fra en selvstændig erhvervsvirksomhed (Betingelser for at bruge virksomhedsordningen, 2021).

I begrebet selvstændig erhvervsvirksomhed opstår der dog definitionsudfordringer, da der i skattemæssige forstand skal skelnes mellem erhvervmæssig virksomhed og ikke-erhvervmæssig virksomhed.

Virksomhedsskatteordningen kan ikke benyttes på ikke-erhvervmæssig virksomhed, hvorfor kun selvstændige med en skattemæssig defineret erhvervmæssig virksomhed kan bruge de skattemæssige fordele i ordningen.

For at kunne definere en virksomhed som erhvervmæssig, skal den leve op til rentabilitetskriteriet og intensitetskravet. Ellers kan den ikke afgrænse sig fra en ikke-

erhvervsmæssig virksomhed (Generelt om afgrænsningen af erhvervsmæssig virksomhed over for ikke erhvervsmæssig virksomhed, 2021).

Kravet i rentabilitetskriteriet er, at virksomheden skal give overskud på sin primære drift, at den investerede kapital skal give en acceptabel forrentning og den ydede arbejdsindsats i virksomheden skal give en rimelig driftsherreløn.

Dog kan en virksomhed godt i en periode give underskud og stadig bevare sit stempel som erhvervsmæssig virksomhed. Der skal blot være udsigt til at virksomheden igen blive rentabel.

Intensitetskravet er opstået på baggrund af retspraksis og opstiller betingelse om, at omsætningen skal have en vis størrelse i den erhvervsmæssige virksomhed. Dog kan dette krav ikke stå alene uden rentabilitetskravet, fordi hvis der er en formodning om at virksomheden igen vil blive rentabel skifter virksomheden ikke status fra erhvervsmæssig til ikke-erhvervsmæssig.

Hobby-virksomheder er tydelige eksempler på hvordan rentabilitetskravet ikke opfyldes og der dermed ikke kan benyttes Virksomhedsskatteordning på disse. Her vil indtægtserhvervelsen ikke være førsteprioritet, hvorimod en personlig interesse vil være i højsædet. Hermed forsvinder forudsætningen i VSL §6 om skattefradrag for driftsudgifter i erhvervsindkomsten.

Indkomst fra selvstændig erhvervsvirksomhed kan også stamme fra interessentskaber, kommanditselskaber eller partnerselskaber, hvor det er op til den enkelte interessent at vælge om den vil benytte Virksomhedsskatteordningen på indkomsten herfra. Dog kan en interessent ikke vælge at benytte Virksomhedsskatteordningen på såkaldte 10-mandsprojekter, hvor antallet af ejere er mere end 10 jf. anpartsreglerne i PSL §4.

Den skattepligtiges involvering i den selvstændige erhvervsvirksomhed er ikke uden betydning for benyttelse af Virksomhedsskatteordningen. I 2017 blev §4 indføjet i Ligningsloven, som opstiller krav til at hvis en ejer i et skattetransparent selskab, hvilket et interessentskab er, skal kunne kategorisere sin indkomst herfra som indkomst fra selvstændig erhvervsvirksomhed, må ejeren have økonomisk risiko og indflydelse i virksomheden.

3.2.1.1 Passiv virksomhed

Dette er også den forudsætning, som tillader passiv virksomhed at gøre brug af Virksomhedsskatteordningen på samme vilkår som aktiv virksomhed. Ved aktiv virksomhed forstås en virksomhed, hvor ejeren deltager aktivt i dennes drift og passiv virksomhed defineres ved en manglende deltagelse i driften fra ejeren (Klysner, 2013).

Under passiv virksomhed falder udlejning af fast ejendom, hvor driften basalt set ikke kræver involvering fra ejeren under de forudsætninger at lejeindtægten kommer ind hver måned og udgifterne opstår uden den egentlige involvering af en ejer.

Forældrekøbslejligheder er i kategorien udlejning af fast ejendom, hvorfor det under denne forudsætning godt kan lade sig gøre at beskatte sin udlejning af forældrekøbslejligheder i Virksomhedsskatteordningen.

Andre grunde taler dog imod og det er disse grunde, som har gjort at de skattemæssige fordele ved at have en forældrekøbslejlighed i Virksomhedsskatteordningen er fjernet ved lov. Det betyder at hvis man udlejer til nærtstående parter, hvilket forældrekøb er, så kan man ikke benytte Virksomhedsskatteordningen efter nye regler, selvom passiv virksomhed godt kan indgå i ordningen.

Det at leve op til betingelserne for at bruge Virksomhedsskatteordningen på sin erhvervmæssig virksomhed er lige så vigtigt som selve retningslinjerne i brugen af Virksomhedsskatteordningen.

3.2.2 Krav til brug af ordningen

Når en skattepligtig person lever op til betingelserne beskrevet i foregående afsnit og dermed kan benytte Virksomhedsskatteordningen betyder det også, at den skattepligtige skal leve op til nogle krav for at få lov til at gøre brug af ordningen.

Efter et indkomstårs afslutning skal en erhvervsdrivende udfylde et oplysningsskema til Skattestyrelsen, hvori den skattepligtige redegør for sine indkomstforhold i seneste afsluttede skatteår (BEK nr. 1302 af 14/11/2018). Ved indberetning af dette oplysningsskema skal der redegøres for hvorledes den skattepligtige ønsker at beskattes.

Den skattepligtige kan vælge at blive beskattet efter den almindelige Personskattelovgivning eller Virksomhedsskatteoven, herunder enten Virksomhedsskatteordningen eller Kapitalafkastordningen.

Hvis den skattepligtige ønsker at blive beskattet efter Virksomhedsskatteordningen på sin erhvervsindkomst og dermed vælger dette på sit oplysningsskema betyder det, at reglerne skal anvendes for hele virksomheden i hele indkomståret jf. VSL §2, stk. 2.

Altså skal hele indkomsten fra virksomheden beskattes efter Virksomhedsskatteordningen for hele året, hvis dette er valgt. Hvis virksomheden er påbegyndt i løbet af indkomståret, vil der kun blive brugt Virksomhedsskatteordningen fra den dato, hvor virksomheden starter og indkomsten medregnes i den periode, hvor virksomheden har været drevet.

Ligeledes skal den skattepligtige medtage alle sine virksomheder i Virksomhedsskatteordningen, hvis den skattepligtige har flere virksomheder. Der kan ikke udelukkes nogle virksomheder eller kun benyttes Virksomhedsskatteordning på én virksomhed.

Vælger den skattepligtige at gøre brug af ordningen på sin selvangivelse skal alle virksomhedernes indkomst medregnes heri, hvis de pågældende virksomheder opfylder betingelserne for at indgå i ordningen.

Hvis der indgår flere virksomheder i Virksomhedsskatteordningen skal disse behandles som én virksomhed i ordningen og ved selve opgørelsen af indkomsten for den skattepligtige. Det betyder altså én Indskudskonto, ét Kapitalafkastgrundlag, én konto for opsparet overskud og så videre.

Dette indgår som et af regnskabskravene til brug af Virksomhedsskatteordningen, ligesom brugen af ordningen skal leve op til bogføringsloven jf. VSL §2, stk. 1. Af bogføringsloven fremgår også, at der ved flere virksomheder skal føres selvstændige regnskaber for hver enkelt virksomhed, hvis ikke disse har samme aktivitet og dermed har et naturligt sammenfald.

Regnskabskrav til brug af Virksomhedsskatteordningen fremgår også af Mindstekravsbekendtgørelsen for mindre virksomheder, hvor det tydeligt fremgår af §19, som

i virkeligheden er hovedessensen i Virksomhedsskatteordningen, at virksomhedens økonomi og dennes ejers private økonomi skal holdes særskilt regnskabsmæssigt.

Det betyder i bogføringen af virksomhedsregnskabet at indskud og hævnings i virksomheden samt bevægelser på mellemregningskonto mellem virksomheden og ejeren skal registreres særskilt. Denne mellemregningskonto skal også jf. §20, stk. 2 oplyses særskilt ved regnskabsårets afslutning, hvorfor denne typisk fremgår af regnskabet.

Der er også regnskabskrav til at virksomhedens og dens ejer oplyser om Indskudskontoens størrelse jf. §21, ligesom størrelsen på Kapitalafkastgrundlaget også skal oplyses jf. §22, når der beskattes efter Virksomhedsskatteordningen.

Ydermere oplyser den skattepligtige ved indberetning af sin selvangivelse flere oplysninger om sin Virksomhedsskatteordning til Skattestyrelsen. Der oplyses om opsparet overskud, kapitalafkast, finansieringsindtægter og -udgifter, beløb hensat til senere hævning ultimo og flere andre relevante nøgletal i ordningen.

3.2.2.1 Ægtefæller

Ægtefæller er ikke afhængige af hinanden i forhold til at lade sig beskatte i Virksomhedsskatteordningen. De kan, uafhængigt af den modsatte part, vælge om de vil benytte ordningen eller ej.

Skulle et ægtepar begge have selvstændig virksomhed og ligeledes begge benytte Virksomhedsskatteordningen, betragtes disse som to særskilte virksomheder med hver sin Virksomhedsskatteordningen med egne skattemæssige saldi.

Det er dog muligt for et ægtepar at dele en virksomhedsindkomst imellem sig, hvis de har en fælles virksomhed. Det kan gøres via medarbejdende ægtefælle jf. KSL §25A, stk. 8, hvor overskuddet i virksomheden fordeles imellem ægtefæller, hvis disse lever op til betingelserne om begge at deltage væsentligt og ligeligt i virksomheden samt hæfte i samme omfang for virksomhedens forpligtelser.

3.2.3 Virksomhedsskatteordningens balanceposter

Kommer man så langt i bestræbelserne på, at blive beskattet i Virksomhedsordningen at både betingelserne og kravene til brugen af ordningen efterleves, vil det skulle stå klart for den

skattepligtige at der også findes regelsæt for hvilke aktiver og passiver, som vil kunne indgå i en Virksomhedsskatteordning.

3.2.3.1 Erhvervsmæssigt anvendte aktiver

Aktiver som strengt anvendes erhvervsmæssigt skal indgå i virksomheden og dermed også i Virksomhedsskatteordningen jf. VSL §1, stk. 3. Det betyder altså også at aktiver af privat karakter ikke kan indgå.

Dog kan nogle specifikke aktiver med blandet benyttelse undtagelsesvist inddrages i virksomheden på trods af at hovedreglen i VSL §1, stk. 3 fortæller at de skal holdes udenfor Virksomhedsskatteordningen. Disse aktiver kan også inddrages på trods af at de er blandet benyttede aktiver:

- Ejendomme
- Biler
- Telefoner, datakommunikationsforbindelse, computere med tilbehør

Ved blandet benyttede ejendomme skal den erhvervsmæssige del af ejendommen indgå. Dette kan den dog kun hvis der er foretaget fordeling af ejendomsværdien jf.

Ejendomsvurderingsloven. Typisk vil blandet benyttede ejendomme være landbrug, skovbrug eller plantager, hvor der vil være privat beboelse tilknyttet, som en del af ejendommen.

Den erhvervsmæssige anvendelse af sådanne blandet benyttede ejendomme skal dog mindst udgøre 25% for at ejendommen kan klassificeres som anvendt erhvervsmæssigt i væsentligt omfang, hvilket er et krav.

I forhold til blandet benyttede biler i Virksomhedsskatteordningen vil disse kunne indgå når de anvendes både erhvervsmæssigt og privat. De kan indgå fuldt ud i virksomheden, hvormed udgifterne fradrages heri mod at ejeren af virksomheden bliver beskattet af fri bil jf. LL §16, stk. 4. Dermed kan der også afskrives på bilen i Virksomhedsordningen efter AL §11-13 om afskrivning af blandede driftsmidler.

Alternativt kan blandet benyttede biler holdes helt uden for Virksomhedsskatteordningen. I stedet vil ejeren af virksomheden få refusion for den erhvervsmæssige del af de faktiske afholdte udgifter og afskrivningen på bilen. Der er også den mulighed, hvis en blandet

benyttet bil holdes udenfor virksomheden at ejeren kan få kilometergodtgørelse for de kørte kilometer i erhvervsmæssigt regi.

Benytter den selvstændige sin telefon, computer med tilbehør eller anden datakommunikationsforbindelse både i virksomheden og privat, står det frit for om personen vil lade disse indgå i Virksomhedsskatteordningen eller ej.

Indgår telefonen mv. i virksomheden får ejeren fuldt fradrag for afskrivninger på og løbende udgifter til dette mod at ejeren beskattes af fri telefon for indkomståret. Beskatningen af fri telefon er sat til en værdi på kr. 2.900, hvilket udgør prisen for den private rådighed.

Holdes telefonen mv. ude af virksomheden kan ejeren få godtgjort udgifterne til den erhvervsmæssige del af de faktiske omkostninger hertil. Igen er prisen på den private rådighed svarende til værdien af fri telefon.

3.2.3.2 Finansielle aktiver

Finansielle aktiver kan ikke altid indgå i Virksomhedsskatteordningen. Aktier, indeksobligationer, uforrentede obligationer og præmieobligationer kan ikke indgå jf. §1, stk. 2, medmindre der drives næring med sådanne finansielle aktiver.

Dog kan værdipapirer med et afkast der følger markedsrenten indgå, hvilket sædvanligvis er aktier og investeringsbeviser udstedt af investeringsselskaber jf. ABL §19. Disse bliver også lagerbeskattet, hvorfor de kan indgå.

Sædvanlige finansielle aktivposter for virksomhedens normale drift kan dog godt indgå i Virksomhedsskatteordningen. Det kan være tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser, forudbetalinger, deposita samt fordringer, hvis disse er periodiske lån og er et led i den normale drift.

3.2.3.3 Passiver i ordningen

Ligesom for førnævnte aktiver, skal erhvervsmæssig gæld indgå i Virksomhedsordningen jf. VSL §2, når ordningen er tilvalgt. Men til forskel fra principperne ved indregning af aktiver, kan der på passiv-siden godt indgå privat gæld i Virksomhedsskatteordningen, men dette bliver kompenseret ved at der bliver beregnet en skattemæssig rentekorrektion.

De mest nærliggende erhvervmæssige gældsposter at nævne er sådanne, som ligger sig naturligt op af den erhvervmæssige drift. Det vil sige leverandørkreditter for køb af varer og ydelser til brug i virksomheden. Momsgæld, medarbejderforpligtelser eller blot en banal kassekredit er få af mange eksempler på erhvervmæssig gæld i praksis.

Men det er faktisk helt legitimt at indskyde sin private gæld i Virksomhedsskatteordningen, men dog med den konsekvens at der sker negative skattemæssige konsekvenser for den skattepligtige, som vælger at indskyde privat gæld i ordningen (Palsgaard, Carsten).

Når en skattepligtig har medtaget privat gæld i Virksomhedsskatteordningen – det kan være et privat lån – medtages også de private renteudgifter, hvormed disse som konsekvens heraf bliver fradragsberettigede erhvervmæssigt med en højere skatteværdi end hvis de var blevet fratrukket som private renter.

Så for at modvirke denne skattemæssige fordel blev rentekorrektion indført i et forsøg på at fjerne privat gæld fra de selvstændiges Virksomhedsskatteordninger.

3.2.4 Rentekorrektion

Satsen for beregning af rentekorrektion opgøres jf. VSL §9a, som en gennemsnitsrente af Nationalbankens opgjorte kassekreditrente for ikke-finansielle selskaber i de første 6 måneder af kalenderåret for det pågældende indkomstår.

De sidste år har rentesatsen lagt på 3%, hvilket den også gør for 2020. Rentekorrektionssatsen er i sagens natur ikke fastlagt endnu for indkomståret 2021. Faktisk ligger rentekorrektionssatsen 3 procentpoint højere end kapitalafkast. Kapitalafkastet er, som bekendt, 0% for tiden, hvorfor denne hypotese holder stik i dette tilfælde.

Rentekorrektion bruges, som nævnt i forrige afsnit, til at fjerne skattefordelen ved at medtage privat gæld i Virksomhedsskatteordningen. Dette sker ved at tillægge det beregnede rentekorrektionsbeløb i den personlige indkomst og fratrage det i kapitalindkomsten jf. VSL §11, stk. 3. Dermed flyttes de private renteudgifter tilbage i kapitalindkomsten, hvor de har deres egentlige plads.

Beløbet, som skal flyttes mellem kapitalindkomsten og den personlige indkomst, hvilket også er rentekorrektionen, findes ved at gange rentekorrektionssatsen med den mindst negative værdi af enten:

- Den største negative værdi af Indskudskontoen primo eller ultimo
- Den største negative værdi af Kapitalafkastgrundlaget primo eller ultimo

Derfor er det nødvendigt at kende sine værdier i både Indskudskontoen og Kapitalafkastgrundlaget, når Virksomhedsskatteordningen benyttes. Derfor er dette også et af kravene for at kunne bruge ordningen.

Det beregnede beløb til rentekorrektion vil aldrig kunne overskride virksomhedens samlede nettofinansieringsudgifter, hvorfor man aldrig vil kunne flytte for mange renteudgifter tilbage i kapitalindkomst og dermed blive straffet endnu hårdere end hvis man ikke havde taget eventuelle private renteudgifter med i ordningen.

I udgangspunktet, udover at der skal beregnes rentekorrektion ved udlejning af fast ejendom til nærtstående, hvilket vi kommer til senere, skal der beregnes rentekorrektion i to tilfælde. Nemlig når Indskudskontoen er negativ jf. VSL §11, stk. 1 eller hvis der både foretages hævning og indskud på Indskudskontoen i samme indkomstår jf. VSL §11, stk. 2.

3.2.5 Indskudskontoen

Indskudskontoen er en værdi som opgøres, når Virksomhedsskatteordningen tilvælges. Den opgøres ved første regnskabsårs start, hvorefter den fastfryses og udelukkende reguleres ved indskud eller hævnings herpå jf. VSL §3, stk. 3.

En positiv værdi på Indskudskontoen skal indikere hvor stort et beløb, som kan hæves ud af virksomheden skattefrit. Bliver Indskudskontoen negativ er det et udtryk for at der er 'lån i virksomheden', hvorfor der beregnes rentekorrektion jf. tidligere beskrevet.

Virksomhedens nettoværdi af dens aktiver og passiver, som indgår i Virksomhedsskatteordningen, bliver udtrykt i Indskudskontoen. Altså opgøres virksomhedens Indskudskonto ved indtræden i ordningen, som erhvervsmæssige aktiver fratrukket virksomhedens gæld, som gerne skulle give en positiv Indskudskonto.

Hvis Indskudskontoen er negativ fra start ved indtræden i Virksomhedsskatteordningen beregnes der rentekorrektion jf. VSL §11. Kan den skattepligtige i ordningen dokumentere at der ikke er medtaget privat gæld kan Indskudskontoen nulstilles i det første år, således at der ikke beregnes rentekorrektion.

Efter at Indskudskontoen bliver opgjort ved starten af første regnskabsår for virksomheden reguleres den ved hver regnskabsafslutning som primo værdien tillagt årets indskud og fratrukket hævninger på Indskudskontoen jf. VSL §3, stk. 6.

Det betyder altså at alle overførsler af værdier fra privatøkonomien til virksomheden er et indskud og omvendt er overførsler fra virksomheden til privatøkonomien hævninger. Dette gælder dog ikke, hvis sådanne beløb i bogføringen er ført på en mellemregningskonto mellem virksomheden og indehaveren.

Ofte foretages sådanne overførsler mellem virksomheden og indehaveren på en mellemregningskonto, fordi dette kan gøres uden om hæverækkefølgen jf. VSL §5 og dermed skattefrit.

Ved værdiansættelsen af de forskellige aktiver og passiver i opgørelsen af Indskudskontoen benyttes forskellige metoder. Ejendomme medtages til kontant anskaffelsessum eller ejendomsværdien primo med tillæg af eventuelle forbedringer.

Driftsmidler og blandet benyttede biler medtages ved saldo værdien, dog ikke negative saldo værdier. Et varelager medtages efter Varelagerlovens bestemmelser for værdiansættelse, hvor der findes metoderne dagspris, indkøbspris eller fremstillingspris jf. VLL §1.

Goodwill medregnes på samme måde som fast ejendom til kontant anskaffelsessum, men dog reduceret med afskrivninger. Husdyrbesætninger i landbrug medtages til normalhandelsværdi eller handelsværdi efter nedskrivning, hvis denne er større.

Gæld på Indskudskontoen medtages til kursværdi uanset om der er tale om erhvervsmæssig gæld eller privat gæld.

3.2.5.1 Mellemregningskontoen

I stedet for at foretage sine kontante indskud og hævninger på Indskudskontoen og dermed i hæverækkefølgen, hvilket kan få skattemæssige konsekvenser, benytter mange skattepligtige i Virksomhedsskatteordningen en mellemregningskonto jf. VSL §4a.

Det er på denne konto mellem virksomheden og indehaveren at de private hævninger og indskud samt udlæg for virksomheden føres og som skal være et billede på mellemværendet de to imellem.

Det mest optimale ved denne mellemregningskonto er, at overførsler mellem privatøkonomien og virksomhedsøkonomien ikke er et indskud på Indskudskontoen, men derimod at disse overførsler kan foretages skattefrit.

Mellemregningskontoen er et mellemværende, som opstår i løbet af en virksomheds drift og økonomiske levetid. Ved indtræden i Virksomhedsskatteordningen må der nemlig ikke være en saldo på mellemregningskontoen i virksomhedens åbningsbalance.

I stedet for at bogføre en eventuel positiv saldo værdi ved opgørelse af virksomhedens indskudte aktiver og passiver på mellemregningskontoen bliver denne bogført på Indskudskontoen, hvormed der i stedet opstår en værdi herpå, der kan hæves skattefrit ud af virksomheden.

På trods af at overførsler på mellemregningskontoen er skattefrie betyder det ikke at virksomhedsejeren kan hæve løs på dette mellemværende med virksomheden.

Mellemregningskontoen må ikke blive negativ, således at virksomheden skylder virksomhedsejeren. Bliver saldoen negativ betragtes det som en hævning i hæverækkefølgen jf. VSL §5.

3.2.5.2 Hæverækkefølgen

Netop hæverækkefølgen er særdeles vigtig at have styr på, når man benytter sig af Virksomhedsskatteordningen. Det er ved hjælp af hæverækkefølgen at vi kan definere hvor og i hvilken rækkefølge private hævninger skal overføres til den skattepligtige fra virksomheden (Den udvidede hæverækkefølge ved valg af virksomhedsordningen, 2021).

Den udvidede hæverækkefølge ser således ud og rækkefølgen i hævningerne skal foretages fra toppen og ned:

1. Refusion af driftsomkostninger
2. Medarbejdende ægtefælle
3. Beløb til dækning af virksomhedsskat ved opsparet overskud
4. Hensættelse til senere hævning, primo
5. Kapitalafkast overført til den skattepligtige
6. Årets resterende overskud, som overføres til den skattepligtige
7. Hævninger på konto for opsparet overskud fra tidligere år
8. Overførsler fra Indskudskontoen

Det betyder altså at hvis indehaveren af virksomheden hæver mere ud end hvad der står på disse respektive konti, vil der opstå en negativ Indskudskonto, som betyder at en skattepligtige låner penge af sin virksomhed, hvilket sanktioneres i beregning af rentekorrektion i Virksomhedsskatteordningen.

3.2.6 Kapitalafkastgrundlaget

En virksomhed i Virksomhedsskatteordningen skal ved indkomstårets start eller ved opstart af virksomheden opgøre et kapitalafkastgrundlag. Afkastgrundlaget udgøres af virksomhedens skattemæssige værdi af aktiver med fradrag af dens gæld jf. VSL §8 (Kapitalafkastgrundlaget, 2021).

Mere eller mindre opgøres kapitalafkastgrundlaget på samme vis som Indskudskontoen i forhold til værdien af virksomhedens aktiver og passiver, men dog med den betingelse at fast ejendom udelukkende medtages til kontant anskaffelsessum jf. VSL 8, stk. 2. Fast ejendom kan ikke medregnes til ejendomsværdi, ligesom det er muligt ved Indskudskontoen.

Virksomhedens gæld fragår virksomhedens aktiver i kapitalafkastgrundlaget til kursværdien. Dette princip er ikke anderledes end for Indskudskontoen.

I de skattemæssige aktiver fragår beløb, som er hensat til senere hævnning i Virksomhedsskatteordningen, ligesom et eventuelt indestående på en mellemregningskonto ligeledes fragår den skattemæssige værdi af aktiverne i kapitalafkastgrundlaget.

Meget relevant for forældre købslejligheder er også de nye tilføjelse i VSL §8 af Lov nr. 2226 af 29/12/2020, nemlig stk. 3, der omhandler hvorledes kapitalafkastgrundlaget skal opgøres, hvis der udlejes til nærtstående parter.

Hvis man udlejer til nærtstående parter, skal der fra og med indkomståret 2021 i kapitalafkastgrundlaget reguleres for værdiforskellen mellem den faste ejendom og en forholdsmæssig andel af gælden i Virksomhedsskatteordningen til kursværdi. Det vil altså sige at kapitalafkastgrundlaget skal reduceres med en opgjort friværdi i den faste ejendom.

Senere i opgaven vil der blive opgjort en sådan eventuel reduktion af friværdien i et kapitalafkastgrundlag.

3.2.6.1 Kapitalafkast

Et kapitalafkast er et beregnet afkast af den selvstændiges erhvervsmæssige aktiver i Virksomhedsskatteordningen. I selve beregningen benyttes kapitalafkastgrundlaget ved

indkomstårets start til at gange med kapitalafkastsatsen for året, hvorved man finder kapitalafkastbeløbet.

Dette kan således fratrækkes i den personlige indkomst og tillægges i kapitalindkomsten. Det betyder at den selvstændige får et fradrag i den personlige indkomst, som flyttes til en lempeligere beskatning i kapitalindkomst, for de renteudgifter der er medgået til at finansiere virksomhedens aktiver.

Denne skattetekniske besparelse sker også fordi, at der spares nogle kroner og øre i AM-bidraget, når dette beregningsgrundlag bliver reduceret på grund af fradraget i den personlige indkomst.

Selve kapitalafkastsatsen opgøres efter VSL §9, hvor Skattestyrelsen beregner et kapitalafkast for et indkomstår på baggrund af et simpelt gennemsnit af den af Nationalbankens opgjorte kassekreditrente for ikke-finansielle selskaber i de første 6 måneder af den pågældende indkomstår.

For indkomståret 2020 er kapitalafkastet 0%, hvilket det faktisk har været siden 2017, ligesom niveauet i kapitalafkastet inden for de sidste omkring 10 år har lagt på et niveau, der hedder 0-2% (Beese, 2020).

En udvikling, som kan relateres til det generelt faldende renteniveau i Danmark siden 1990'erne. (Den naturlige realrente i Danmark er faldet, 2019). Skattestyrelsen har ansvaret for at beregne et indkomstårs kapitalafkastsats ud fra Nationalbankens rente, hvorfor det giver mening at den faldende rente i Danmark kan ses i et faldende kapitalafkast.

Der kan findes mange fordele og ulemper i et faldende renteniveau i Danmark og dermed et fald i kapitalafkastsatsen. Hvis man ser udviklingen ud fra et skatteteknisk synspunkt, er det faldende kapitalafkast dog en ulempe.

Blandet andet betyder det, at man ikke kan beregne et kapitalafkast i sin Virksomhedsskatteordning, fordi satsen er 0%. Det gør dog også, at det ikke er muligt at gøre brug af Kapitalafkastordningen, som er en alternativ ordning til Virksomhedsskatteordningen, der kan være fordelagtigt i specifikke tilfælde. Nærmere om Kapitalafkastordningen i kommende afsnit.

I indkomstår, hvor det er muligt at benytte Kapitalafkastordningen og at kunne beregne et kapitalafkast i sin Virksomhedsskatteordning, fordi det kan sagtens ske at det bliver muligt igen, så skal man være opmærksom på dets begrænsninger.

Begrænsningerne ligger nemlig i, at kapitalafkastet ikke kan overstige det skattepligtige overskud i virksomheden for året efter eventuel overførsel til medarbejdende ægtefælle jf. VSL §12.

Et beregnet kapitalafkast kan heller ikke være negativt, hvis et eventuelt kapitalafkastgrundlag skulle være negativt jf. VSL §7. I dette tilfælde vil kapitalafkastet blive nulstillet i skatteberegningen.

3.2.7 Kapitalafkastordningen

Kapitalafkastordningen er ret beset en forsimplet version af Virksomhedsskatteordningen. Det er også derfor at de ligner hinanden på nogle punkter. Dog er det vigtigt at understrege forskellene i de to ordninger.

Som skattepligtig kan du vælge Kapitalafkastordningen som beskatningsmulighed i et alternativ til den almindelige Personskattelov eller den for erhvervsdrivende lempeligere Virksomhedsskatteordning.

En måde hvorpå Kapitalafkastordningen adskiller sig fra Virksomhedsskatteordningen er når det kommer til opgørelsen af virksomhedens overskud. I Kapitalafkastordningen er der nemlig ikke fradrag for renteudgifter i virksomhedens resultat.

Renteudgifterne bliver i stedet beskattet som kapitalindkomst til en lavere fradragsværdi på trods af at disse renteudgifter er erhvervsmæssige. Som tidligere beskrevet bliver disse renteudgifter fradraget direkte i virksomhedens resultat, når vi snakker om Virksomhedsskatteordningen.

Som kompensation for dette, får den skattepligtige i Kapitalafkastordningen i stedet lov til at beregne, det førømtalte, kapitalafkast af virksomhedens kapitalafkastgrundlag. Dette kapitalafkast fragår virksomhedens resultat, der beskattes som personlige indkomst, og tillægges kapitalindkomsten, hvor virksomhedens renteudgifter bliver beskattet.

Dette betyder at den skattepligtige sparer noget skat ved at nedbringe grundlaget for beregning af AM-bidrag samt at fradragsværdien af virksomhedens renteudgifter bliver forhøjet, når kapitalafkastet bliver flyttet til kapitalindkomsten.

Det giver dog ikke mening at vælge Kapitalafkastordningen fremfor Virksomhedsordningen, hvis virksomhedens renteudgifter er større end det kapitalafkast, som virksomheden kan beregne ud fra dets kapitalafkastgrundlag. Dermed får den skattepligtige nemlig ikke fuld fradragsværdi for sine renteudgifter, når kapitalafkastet tillægges i kapitalindkomsten.

Omvendt betyder det også at hvis det beregnede kapitalafkast i virksomhedens overstiger de reelle renteudgifter i virksomheden bør Kapitalafkastordningen klart være en fordel for den skattepligtige (Kapitalafkastordningen, 2021).

For nuværende er Kapitalafkastordningen dog ikke en aktuell beskatningsmulighed for en skattepligtig erhvervsdrivende, da denne sidestilles med beskatning efter Personskatteloven, fordi kapitalafkastsatsen, som tidligere beskrevet, er 0%.

Dermed er Kapitalafkastordningen sat ud af spillet for nu, fordi man ikke kan beregne et kapitalafkast i ordningen. Satsen for 2021 er i skrivende stund ikke meldt ud fra Skattestyrelsen, men for indkomståret 2020 vil man heller ikke kunne tilvælge Kapitalafkastordningen.

I relation til argumentet om, at Kapitalafkastordningen er en simplere beskatningsmodel end Virksomhedsskatteordningen er kravene til at gøre brug af denne ordning.

Kapitalafkastordningen er ikke underlagt regnskabsmæssige krav, ligesom bogføringspligten heller ikke er til stede i ordningen. Det er blot vigtigt at have styr på virksomhedens aktiver og værdien af disse for at kunne opgøre kapitalafkastgrundlaget.

3.2.7.1 Kapitalafkastgrundlaget i KAO

Netop kapitalafkastgrundlaget i Kapitalafkastordningen opgøres på en lidt anden måde end ved Virksomhedsskatteordningen. Grundlaget opgøres nemlig udelukkende som værdien af erhvervmæssige aktiver jf. VSL §22a, stk. 5. Kursværdien af gælden skal ikke fradrages i aktivernes værdi på samme måde som i Virksomhedsskatteordningen.

Fast ejendom medtages til kontant anskaffelsessum eller offentlig ejendomsvurdering ved starten på indkomståret med tillæg af ombygning og forbedringer. Driftsmidler medtages også til afskrivningsgrundlaget ved begyndelse af indkomståret. Varelager, igangværende arbejder og debitorer medtages til kostpris, men kun hvis disse sammenlagt overgår kreditorer til kostpris jf. VSL §22a, stk. 7.

3.2.7.2 Maksimeringsreglen

I tilfælde, hvor det er relevant at beregne et kapitalafkast, er det ligeledes vigtigt at have maksimeringsreglen jf. VSL §22a, stk. 3 for øje. Maksimeringsreglen fortæller at det beregnede kapitalafkast ikke kan overstige den største talmæssige værdi af enten:

1. Den positive nettoindkomst fra selvstændig erhvervsvirksomhed efter PSL §3.
2. Den samlede negative nettokapitalindkomst efter PSL §4.

Ved beregning af kapitalafkastet skal nettoindkomsten sættes til kr. 0, hvis nettoindkomsten fra selvstændig erhvervsvirksomhed er negativ og ligeledes skal nettokapitalindkomsten sættes til kr. 0, hvis denne er positiv.

Det betyder således også at, hvis begge af disse to ovenstående faktorer får en nulværdi, vil der ikke kunne beregnes kapitalafkast. Hvis blot den ene af de to faktorer ikke giver nulværdi, vil det være denne faktor, som afgør kapitalafkastets størrelse.

Om det beregnede kapitalafkast fuldt ud kan bruges eller om kapitalafkastet skal begrænses i en af faktorerne afhænger derfor af indkomsten fra virksomheden og kapitalindkomsten (Kapitalafkastet og maksimeringsreglen, 2021).

3.2.8 Virksomhedens indkomstopgørelse

Virksomhedens skattepligtige indkomst opgøres efter de almindelige regler i skattelovgivningen jf. VSL §6. Det vil sige, at indtægter og udgifter medregnes til virksomhedens regnskab efter reglementet i Statsskattelovens §§ 4, 5 og 6, som tidligere beskrevet i opgaven.

Vi skal medregne virksomhedens indtægter jf. SL §4 i indkomsten og udgifter, som er brugt til at erhverve, sikre og vedligeholde den medregnede indkomst kan fradrages heri jf. SL §6. I henhold til SL §6 kan den skattepligtige godt være tvunget til at medregne værdiforøgelse og værdiforringelser på formuegoder.

Det er dog kun tilfældet, hvis disse formuegoder er omfattet af Virksomhedsskatteordningen. Altså hvis et formuegode er en del af virksomhedens aktiver og passiver i Virksomhedsskatteordningen.

Det vil være tilfældet ved salg af fast ejendom i ordningen, hvor der skal beregnes genvundne afskrivninger og ejendomsavance jf. EBL. Også ved det blotte salg af et driftsmateriel vil der kunne medgå en gevinst eller tab i forhold til værdien og handelsprisen.

Renteudgifter og renteindtægter medregnes til virksomheden indkomstopgørelse efter renteperiodiseringsprincippet jf. VSL §6, stk. 2. Det betyder at renter på virksomhedens aktiver og passiver i Virksomhedsskatteordningen, som vedrører indkomståret, skal medregnes uanset forfaldstidspunktet.

3.2.8.1 Hævninger og opsparat overskud

Når den skattepligtige har opgjort sin skattepligtige indkomst i virksomheden efter de almindelige regler i skattelovgivningen, er det interessant at kigge på den skattepligtiges hævninger i virksomheden og muligheden for at opspare overskud, hvis det skulle være relevant og fordelagtigt.

Hævninger jf. VSL §5 og den tidligere gennemgåede Hæverækkefølge er midler, som den selvstændige overfører fra virksomhedsøkonomien til privatøkonomien. Altså hvad virksomhedsejeren har overført til sig selv.

Opgørelsen af den skattepligtiges hævninger opgøres efter om beløbene eller værdierne er af følgende typer.

- Faktisk er overført
- Anses for overført
- Afsat til hævning i senere indkomstår
- Stillet til sikkerhed for privat gæld

Når en hævning betegnes som faktisk overført betyder det, at den selvstændige har foretaget en udbetaling af eksempelvis løn til sig selv fra virksomhedens bankkonto til sin private bankkonto, hvor der er en reel pengetransaktion.

Hævninger, som anses for overført, er transaktioner, hvor der ikke sker en reel pengetransaktion. Det kan være beskatning af fri telefon i Virksomhedsskatteordningen. Den skattepligtige fratrækker sine udgifter til telefon i virksomheden, men beskattes af fri telefon for sin private brug af denne. Beskatningen føres som en indtægt i virksomheden og en modpost på hævninger, som anses for overført.

Dette er samme princip for private andele af el, vand og varme, som nogle skattepligtige i Virksomhedsskatteordningen gør brug af. Der er tale om hævninger, men ikke hævninger, som er foretaget i en reel pengetransaktion ud af virksomheden.

Beløb afsat til senere hævnning betyder, at den skattepligtige har nogle hævnninger til gode i virksomheden, som kan hæves skattefrit. Typisk opstår disse beløb afsat til senere hævnninger, hvis den skattepligtige hæver mindre beløb ud end virksomhedens skattepligtige resultat for et indkomstår.

Den skattepligtige kunne i teorien have hævet hele det skattepligtige resultat ud af virksomheden, men kan af uransagelige grunde have hævet mindre ud. Men det betyder ikke at beløbet, som ikke er blevet hævet ud, går tabt. Det bliver i stedet afsat til senere hævnning, således at den skattepligtige kan hæve hele det beløb ud, som denne er blevet beskattet af.

Sikkerhedsstillelser i Virksomhedsskatteordningen jf. VSL §4b, hvor den skattepligtige til sikkerhed for sin gæld uden for ordningen har brugt erhvervsmæssige aktiver indenfor Virksomhedsskatteordningen er også en hævnning. Størrelsen på hævnningen bestemmes ud fra sikkerhedsstillelsens størrelse og opgøres som det laveste beløb af enten gældens kursværdi eller aktivets handelsværdi i indkomståret, hvori sikkerheden er stillet.

På den måde forsøges det ikke at gøre det til en fordel at stille de erhvervsmæssige aktiver til sikkerhed for privat gæld, når det går negativt ud over Hæverækkefølgen.

Til genhæld får den skattepligtige i Virksomhedsskatteordningen en fordel i ordningen ved at kunne konjunkturudligne sin indkomst og dermed spare noget foreløbigt skat på tidspunktet for udnyttelsen af muligheden.

Den skattepligtige indkomst i Virksomhedsskatteordningen konjunkturudlignes ved hjælp af opsparet overskud jf. VSL §10, stk. 2. Opsparet overskud fungerer på den måde at en skattepligtig kan vælge at opspare en del af dens skattepligtige overskud til en foreløbig virksomhedsskat på 22%, som også er satsen for selskabsskatten.

Som udgangspunkt, skal hele det skattepligtige overskud i virksomheden medregnes i den skattepligtiges personlige indkomst, men med hjælp fra opsparet overskud vil et beløb kunne overføres til kontoen for opsparet overskud, der beskattes med 22%, hvilket er noget lavere end beskatningen af personlig indkomst. Dermed spares der noget foreløbigt skat.

Dette kan især være skatteteknisk fordelagtigt, når den skattepligtige skulle komme til at betale topskat af sin indkomst, hvilket vil ske, hvis der tjenes mere end kr. 531.000 i 2020 og kr. 544.800 for 2021.

Konjunkturudligningen ligger også i, at beløb på kontoen for opsparet overskud kan hæves ud til beskatning i den personlige indkomst i indkomstår, hvor indkomsten er mindre end grænsen for topskatten, hvormed indkomsten kan topskatteoptimeres.

Når beløb bliver hævet ud af kontoen for opsparet overskud, bliver virksomhedsskatten på de 22%, som blev betalt i indkomståret, hvor beløbet blev opsparet, godskrevet i den skattepligtiges sluskat for indkomståret, hvor det opsparede overskud hæves, da denne blev betalt ved opsparingen.

Det hævdede beløb fra kontoen for opsparet overskud inkl. den dertilhørende virksomhedsskat medregnes i den personlige indkomst, når opsparet overskud skal hæves ud til beskatning. Hvis der skulle være opsparet overskud fra flere forskellige indkomstår, hvor det kan forekomme at virksomhedsskattesatsen har været anderledes end den nuværende, så hæves de ældste opsparede overskud først jf. VSL §10, stk. 5.

Muligheden for at gøre brug af denne mulighed for at opspare overskud fra det skattepligtige resultat, såfremt at den skattepligtiges Indskudskonto er negativ i Virksomhedsskatteordningen, er ikke længere tilgængelig. Det gælder desuden også i forhold til sikkerhedsstillelser, at man ikke kan opspare overskud, hvis der er stillet sikkerhed for privat gæld i ordningen (Revsbæk, 2014).

Måden at beregne tilgangen til konto for opsparet overskud gøres ved at trække den skattepligtiges hævninger inkl. eventuel virksomhedsskat ved opsparing af overskud ud af det skattepligtige resultat, hvormed man får disponibelt beløb til tilgang på kontoen for opsparet overskud jf. VSL §10, stk. 2.

Hvis der ikke er plads til at opspare et beløb til kontoen for opsparet overskud, når hævninger fratrækkes det skattepligtige overskud, så må der hæves et beløb på den skattepligtiges Indskudskonto. Det kan være tilfældet, hvis der er blevet hævet mere ud af virksomheden end overskuddet i virksomheden og der ikke er mere at hæve ud af fra hævninger hensat til senere hævning.

Ved underskud i en virksomhed, som benytter sig af Virksomhedsskatteordningen, vil den skattepligtige skulle modregne dette underskud i tidligere års opsparede overskud inkl. virksomhedsskat jf. VSL §13, stk. 1.

Er det ikke muligt at modregne i opsparet overskud, skal der modregnes i eventuel positiv kapitalindkomst jf. VSL §13, stk. 2. Der kan også blive modregnet i anden personlig indkomst, hvis ikke det er muligt at modregne i opsparet overskud eller positiv kapitalindkomst, uanset om denne bliver negativ jf. VSL §13, stk. 3.

I denne sammenhæng bliver det også relevant at nævne skattefordordningen jf. LL §8X, hvor personer i Virksomhedsskatteordningen kan få udbetalt skatteværdien af underskud.

3.2.9 Ophør, afståelse og udtræden af Virksomhedsskatteordningen

Ligesom så mange andre ting i livet, har en virksomhed også en udløbsdato, hvor dens eksistens kræver forandring og nytænkning eller blot en afslutning på levetiden. I mange tilfælde sker dette naturligt, når en virksomhedsejer enten går på pension, finder andre interesser at beskæftige sig med erhvervsmæssigt eller af andre uransalige grunde.

Når det sker, vil det også betyde at den skattepligtige, som har tilvalgt Virksomhedsskatteordningen har nogle retningslinjer, der skal følges, når der sker enten ophør, afståelse eller overdragelse af virksomhed.

3.2.9.1 Udtræden af VSO

Den skattepligtige i Virksomhedsskatteordningen kan vælge at ophøre med at bruge ordningen uden at selve virksomheden ophører. Det kan f.eks. være, hvis Kapitalafkastordningen vælges i stedet for Virksomhedsskatteordningen, hvis reglerne i Personskatteloven vælges i stedet for Virksomhedsskatteordningen eller hvis de tidligere beskrevne betingelser for at anvende Virksomhedsskatteordningen ikke længere er til stede. I de tilfælde vil der ske udtræden af ordningen.

Når det sker, vil den erhvervsdrivende skulle lade sig beskatte af eventuelt opsparet overskud fra tidligere år jf. VSL §15b, stk. 1. Denne beskatning af opsparet overskud med tillæg af virksomhedsskatten skal senest finde sted i indkomståret efter sidste indkomstår med Virksomhedsskatteordningen.

3.2.9.2 Afståelse og ophør af virksomhed

Den skattepligtige kan også komme ud for at der opstår en mulighed for at sælge sin virksomhed eller også sker det at den skattepligtige blot lukker sin virksomhed. Hermed opstår der en afståelse eller ophør af virksomhed, hvilket kan ske på to forskellige måder.

Der kan ske fuld eller delvis afståelse og ophør af virksomhed. Ved fuld afståelse eller ophør jf. VSL §15 forstås at den skattepligtige enten sælger sin virksomhed eller ophører med at drive sin selvstændige virksomhed i løbet af et indkomstår.

Når det sker, skal den skattepligtige medregne indestående på kontoen for opsparet overskud med tillæg af virksomhedsskatten i sin personlige indkomst i det indkomstår, hvori salget eller ophøret sker.

Er det dog muligt for den skattepligtige at opretholde den regnskabsmæssige opdeling af den skattepligtiges samlede økonomi i en virksomhedsøkonomi og privatøkonomi vil Virksomhedsskatteordningen kunne anvendes til og med udløbet af indkomståret, hvori salget eller ophøret sker. Dette gør det også muligt at udskyde beskatning af et eventuelt indestående på kontoen for opsparet overskud til det efterfølgende indkomstår. Akkurat ligesom ved den blotte udtræden af ordningen.

Alternativt til den fulde afståelse eller ophør er den delvise afståelse eller ophør, hvor den skattepligtige kan afstå blot en ud af flere af sine virksomheder. Her vil salgssummen indgå i den fortsatte brug af Virksomhedsskatteordningen.

Der vil ikke skulle ske beskatning af noget opsparet overskud og ej heller reguleres for overførsler på Indskudskontoen. Dette er fordi at på trods af at en skattepligtig har flere virksomheder kun kan have én Virksomhedsskatteordning, som er fælles for alle virksomhederne, hvori de alle beskattes samlet.

Hvis det sker at der bliver afstået eller ophørt en virksomhed af flere, er det jf. VSL 15a, stk. 1 muligt at overføre op til et beløb der svarer til netto kontantværdien af salgssummen for de overdragne aktiver og gælden fra Indskudskontoen til mellemregningskontoen uden om Hæverækkefølgen jf. §5, stk. 1, altså skattefrit.

Til gengæld vil det, hvis man gør brug af ovenstående, medføre den konsekvens at man kan blive nødsaget til at hæve noget af det opsparede overskud jf. VSL §15, stk. 2 til den personlige indkomst ved indkomståret forud for salgsåret. Det gælder desuden for både delvis og fuld afståelse eller ophør af virksomhed.

3.2.9.3 *Succession og virksomhedsomdannelse*

Ophørsbeskatningen af opsparet overskud jf. VSL §15, stk. 1 kan fraviges, hvis den skattepligtige inden udgangen af det efterfølgende indkomstår efter afståelsen eller ophøret af den tidligere virksomhed, overtager eller påbegynder en ny virksomhed.

Det er dog en betingelse at den skattepligtige har vedligeholdt den regnskabsmæssige adskillelse mellem erhvervs- og privatøkonomien jf. VSL §15, stk. 2.

Det er også muligt at personlig virksomhed kan overdrages til nære familiemedlemmer og nære medarbejdere med succession i opsparet overskud og overdragerens skattemæssige stilling jf. KSL §33C.

I stedet for at overdrage sin personlige virksomhed til anden part ligger der også i Virksomhedsomdannelsesloven hjemmel til at omdanne sin personlige virksomhed til et selskab.

Når dette sker, vil overdragelsen af en personlig virksomhed til et aktie- eller anpartsselskab betragtes som et ophør af virksomhed, der vil medføre beskatning af eventuelt opsparet overskud jf. de almindelige ophørsregler i VSL §15.

Men sker denne omdannelse via reglerne jf. VOL vil der ikke udløses beskatning af opsparet overskud, fordi det hviler på et succesionsprincip. Det betyder at ved omdannelsen vil det opsparede overskud blot nedsætte anskaffelsessummen for aktierne i et nyt selskab jf. VSL §16.

Dermed bliver virksomhedsskatten også indløst, hvorimod der vil ske beskatning af opsparet overskud til den personlige indkomst for overdrageren af den personlige virksomhed i omdannelsesåret, hvis ikke reglerne i VOL følges.

Hvis Indskudskontoen i Virksomhedsskatteordningen er negativ ved omdannelse af personlig virksomhed til selskabsform, skal den negative saldo udlignes for at der kan ske omdannelse jf. VSL §16, stk. 2.

Der kan også ske delvis omdannelse, hvor ikke alle aktiver og passiver i Virksomhedsskatteordningen overføres til et selskab jf. VSL §16a, stk. 1. Det kan være ved en skattepligtig, som har flere forskellige virksomheder, men kun ønsker at omdanne en af disse virksomheder fra personlig virksomhed til et selskab.

I et sådant tilfælde vil vederlaget for den personlige virksomhed, som omdannes til selskab, indgå i Virksomhedsskatteordningen og overføres fra Indskudskontoen til mellemregningskontoen uden om Hæverækkefølgen i VSL §5, stk. 1 jf. VSL §16a, stk. 2.

Dette kan dog kun ske, hvis Indskudskontoen ikke er negativ jf. VSL §16a, stk. 4 og udligningen skal ske i perioden fra udløbet af indkomståret inden omdannelsesåret.

Når der sker en delvis omdannelse, skal der også ske en forholdsvis nedsættelse af kontoen for opsparet overskud i Virksomhedsskatteordningen, som vil blive brugt til at nedsætte aktiernes anskaffelsessum i omdannelsen til selskabet jf. VSL §16a, stk. 3.

Den forholdsvis nedsættelse af aktiernes anskaffelsessum beregnes som forholdet mellem den andel af kapitalafkastgrundlaget, der kan henføres til virksomheden som bliver omdannet, og det samlede kapitalafkastgrundlag ved udløbet af indkomståret inden omdannelsesåret.

Kan aktiernes anskaffelsessum ikke nedsættes med et forholdsvis beløb fra kontoen for opsparet overskud, vil det forholdsvis beløb blive medregnet i den personlige indkomst for den skattepligtige i omdannelsesåret.

Det vil eksempelvis være tilfældet, hvis der ikke kan henføres en andel af det samlede kapitalafkastgrundlag til den omdannede personlige virksomhed.

4 Forældrekøb

Forældrekøb bliver defineret som et køb af ejerbolig, hvor køberen oftest er en forælder, men boligen bebos ikke af forælderen. I stedet bliver boligen udlejet til et barn af forælderen. I princippet gælder reglen også generelt for udlejning til nærtstående.

Nærtstående betragtes i denne sammenhæng at være defineret som en af nedenstående nærtstående relationer for enten sine egne eller sin ægtefælle (Forældrekøb, 2021).

- Bedsteforældre og disses ægtefæller
- Forældre og disses ægtefæller
- Børn og disses ægtefæller
- Børnebørn og disses ægtefæller

Når en ejerbolig udlejes til nærtstående, bliver ejeren af denne ejerbolig betraget som en selvstændig erhvervsdrivende, hvilket betyder at overskud eller underskud ved udlejningen skal angives på den selvstændiges selvangivelse.

Dermed skal der også betales skat af et eventuelt overskud ved udlejning af lejligheden, som hvis det var en indtægt ved almindelig erhvervsvirksomhed. Skattepligten på udlejningen kan opgøres på nedenstående 3 metoder.

- Personskatteloven
- Virksomhedsskatteordningen
- Kapitalafkastordningen

Udover at skulle opgøre overskuddet efter en af ovenstående metoder, skal der udarbejdes et regnskab, som skal føres efter Bogføringslovens regler til dokumentation overfor Skattestyrelsen.

Pligten til at udarbejde regnskab og at overskuddet er skattepligtigt, adskiller sig ikke fra udlejning til ikke-nærtstående personer, men et forældre køb kan især på nogle punkter stikke ud fra andre boligudlejninger.

4.1 Markedslejen

Når der udlejes til nærtstående parter, skal udlejeren som minimum beskattes af markedslejen for boligen. Det vil sige, at der skal medregnes en huslejeindtægt fra udlejningen i regnskabet på mindst et beløb, som svarer til hvad udlejeren kunne have fået i lejeindtægt ved udlejningen til en ikke-nærtstående.

Hvis den betalte husleje er højere end markedslejen skal der selvfølgelig betales skat af den betalte husleje, men hvis den betalte husleje ligger under niveauet for markedslejen, vil der opstå problemer i forhold til at udleje til nærtstående.

På grund af sammenfaldne interesser blandet nærtstående, som man må formode sådanne har overfor hinanden, kan der ikke sættes en unaturlig lav husleje. En forælder kunne godt have interesse i, at lade sit barn slippe billigere i husleje, ligesom det også er i barnets interesse at betale mindst muligt i husleje. Dette er ikke tilladt.

Hvis det alligevel sker, at den betalte husleje er mindre end markedslejen, vil forskellen blive betragtet som en gave til barnet, hvilket der skal betales afgift af, hvis beløbet overstiger grænsen for skattefrie gaver. I 2020 var grænsen kr. 67.100 (Skattefrie gaver 2020 – sådan undgår du, at modtageren får skattesmæk, 2019).

4.2 Salg af boligen

Bliver det aktuelt at boligen skal sælges, hvilket det nok på et eller andet tidspunkt gør, så findes der også særlige regler i forhold til at sælge en forældre købsbolig. For det første skal der betales skat af fortjenesten på boligsalget, hvis man ikke selv har boet i boligen.

Denne fortjeneste opgøres som forskellen mellem en kontantomregnet salgspris, hvilket betyder at salgsomkostningerne kan fratrækkes i den aftalte salgspris, og en kontantomregnet købspris, hvilket ligeledes betyder at købsomkostninger kan tillægges købsprisen for boligen. På den måde bliver en eventuel fortjeneste mindre ved kontantomregning af handelssummerne.

Hvis boligen skal sælges til en nærtstående, skal salgsprisen ved opgørelsen af fortjeneste svare til markedsprisen for boligen. Markedsprisen er prisen, som boligen kunne sælges i ved fri handel mellem uafhængige og ikke-interesseforbundne parter, hvilket ikke inkluderer nærtstående.

Vil boligen blive handlet til en lavere pris end markedsprisen til en nærtstående part, vil forskellen blive betragtet som en gave til køberen, som der eventuelt skal betales gaveafgift af på samme måde som beskrevet ved markedslejen.

I opgørelsen af en eventuel ejendomsavance på boligen, vil markedsprisen fungere som salgspris, selvom en nærtstående køber har givet et mindre beløb end markedsprisen i handlen.

4.2.1 15%-reglen

Hvis en bolig sælges til en nærtstående part, vil dette kunne gøres til den seneste offentlige ejendomsvurdering +/- 15%. Dette gælder også selvom markedsprisen er højere end den offentlige ejendomsvurdering.

Hvis markedsprisen er lavere end den offentlige ejendomsvurdering, vil boligen kunne sælges til den lavere markedspris. Det er ikke muligt at sælge til markedsprisen +/- 15%. Det er kun i forhold til ejendomsvurderingen at disse regler kan bruges.

Det kan give rigtigt god mening at sælge sin bolig efter endt udlejning til mindre end markedsprisen, da det kan være en god hjælp for et eventuelt barn at få en rabat i købsprisen, hvis dette barns indkomst ikke er høj nok til at kunne anskaffe lejligheden til markedsprisen.

Dog er det på sælgers, hvilket oftest er en forælder, regning i og med, at en eventuel ejendomsavance skal beregnes ud fra markedsprisen. Dermed kan en nærtstående part godt få en fordel på trods af de interesseforbundne interesser, som det generelle reglement omkring forældrekøbslejligheder ikke er så villige med at give nærtstående.

En ekstra fordel er også, at barnet vil kunne videresælge ejendommen skattefrit senere til markedsprisen, hvis altså barnet efter købet har beboet og brugt lejligheden som sit hjem. Det vil alt andet lige også give en god fortjeneste for barnet, hvis boligen kan sælges dyrere til markedsprisen end til den indkøbte pris ved ejendomsvurderingen +/- 15%.

4.3 En forældrekøbslejlighed

Til at belyse og understrege betydningen af lovændringen og dens problemstilling, er det blevet valgt at denne opgave skal tage sit afsæt i en case, som netop omhandler en forældrekøbslejlighed.

Af hensyn til fortroligheden i anvendte case, er informationer, som kan være u hensigtsmæssige at fremlægge i denne opgave, tilpasset således at der bevares en vis anonymitet i materialet.

Casen omhandler en udlejer Peter Nielsen, som lejer sin lejlighed ud til en nærtstående, hvormed udlejningen af lejligheden hører sig under betegnelsen forældrekøbslejlighed.

Selve udlejningen finder sted i indkomståret 2020, hvor lovændringen endnu ikke er trådt i kraft. Denne træder først i kraft pr. 1. januar 2021, hvorfor der af gode grunde ikke findes regnskabstal for denne periode i udlejer Peter Niensens tilfælde.

I stedet foretages beregninger og vurderingen af de økonomiske konsekvenser ud fra regnskabstallene for 2020. Hermed kan de økonomiske konsekvenser således også sammenlignes mest optimalt, i stedet for at der skulle tages forbehold for skattesatser, som ændrer sig fra indkomstår til indkomstår.

For en hurtig gennemgang af regnskabsmaterialet, som er vedlagt i bilag 1, gennemgås de vigtigste pointer heri. Det ses af vedlagte Årsrapport 2020 for Udlejer Peter Nielsen at der indtægtsføres DKK 96.000 i husleje, svarende til en månedlig indtægt på DKK 8.000, hvilket forudsættes at være markedslejen i området for lejlighedens placering. Dette er et krav for forældrekøbslejligheder, som tidligere beskrevet.

Herefter er der i regnskabet fradraget udgifter til ejendommen. Disse er fradraget med hjemmel i hypotesen om, at udgifter, som i årets løb er anvendt til at erhverve, sikre og vedligeholde en indkomst, kan fradrages i en indtægt. Disse udgifter anses som værende netop dette til vedligeholdelsen af huslejeindtægten.

Udgift til revisor er ligeledes fradraget, da dette anses som en udgift med lignende hensyn som førnævnte udgifter til ejendommen, da disse er nødvendige i forhold til afrapportering til eksterne interessenter, som Skattestyrelsen, bankforbindelser mv.

Netop bankforbindelser bliver relevant, når vi ser på finansieringsudgifterne af forældrekøbslejligheden. I denne case har vi renteudgifter på DKK 21.554, som fordeler sig på realkreditfinansiering og boliglån. Disse finansieringsudgifter får en meget afgørende interesse fremadrettet i denne opgave, da lovændringen dybest set har sit største indgreb i denne del, men mere om dette senere.

På aktivsiden af balancen ser vi forældrekøbslejlighedens købspris på DKK 635.000, som er vældig vigtigt i den senere opgørelse af Kapitalafkastgrundlaget samt beregning af rentekorrektion. Videre i balancen har vi nogle tilgodehavender fra driften af lejligheden samt en likvid beholdning.

Passivsiden består af forældrekøbslejlighedens egenkapital, som udgør årets resultat og hævnings foretaget i virksomheden, hvilket fremgår af egenkapitalopgørelsen. Der er ikke en primo værdi i egenkapitalopgørelsen, da den skattepligtige indtræder i Virksomhedsskatteordningen og udlejning af Forældrekøbslejligheden fra indkomståret 2020.

Under de langfristede gældsforpligtelser har vi det førnævnte realkreditlån og boliglånet, som også får væsentligt betydning i opgørelsen af Kapitalafkastgrundlaget og beregning af rentekorrektion. De kortfristede gældsforpligtelser består af indbetalt depositum og skyldig revisor, som ikke er betalt ved regnskabsafslutning.

Disse regnskabsmæssige tal udgør udgangspunktet i casen og den efterfølgende behandling af skattemæssige korrektioner ved et forældrekøb i Virksomhedsskatteordningen, som skal foretages i overskudsdisponeringen på grund af lovændringen i Virksomhedsskatteoven. I følgende vil disse blive udført på casen og i dens skattemæssige situation.

5 Økonomiske konsekvenser af lovændring

Når en forældrekøbslejlighed, som kan indgå på betingelserne beskrevet i forrige afsnit, benytter sig af Virksomhedsskatteordningen, gælder der pr. 1. januar 2021 nye regler. Det er også tidligere beskrevet i opgaven.

Reglerne går ud på, at ejeren af en forældrekøbslejlighed skal have fradragsbegrænset sine renteudgifter i ordningen, som hvis renteudgifterne havde lagt udenfor ordningen i privat regi. Dette afsnit skal hjælpe med at understrege hvad det vil betyde for den skattepligtige i kroner og øre, hvis regelsættet rammer denne.

Konsekvensen bliver nemlig at renteudgifterne, som bliver fradraget i overskuddet fra udlejningen af forældrekøbslejligheden, ikke får samme fradragsværdi, hvilket alt andet lige giver et større overskud, hvormed der skal betales mere skat af udlejningen.

5.1 Reduktion af kapitalafkastgrundlaget

Kapitalafkastgrundlaget i Virksomhedsskatteordningen skal reduceres, hvis en forældrekøbslejlighed gør brug af ordningen (Nye regler for forældrekøb i virksomhedsordningen, 2021).

Reduktionen er motiveret af et ønske om, at fjerne den forholdsmæssige del af anskaffelsessummen for forældrekøbslejligheden i Kapitalafkastgrundlaget, og dermed i sidste ende et eventuelt beregnet kapitalafkast heraf.

At det så lige i øjeblikket ikke reelt har den store betydning i forhold til Kapitalafkastgrundlaget, på grund af kapitalafkastsatsen på 0%, har ikke forhindret lovgiver i at vedtage denne del af lovændringen.

Det skal dog ikke kunne afvises at det på et senere tidspunkt, når satsen for kapitalafkastet stiger igen, får en stor betydning. Herunder beskrives og beregnes en reduktion i Kapitalafkastgrundlaget, når Virksomhedsskatteordningen benyttes på forældrekøbslejligheder. Der tages udgangspunkt i regnskabstal for den beskrevne case.

Når Kapitalafkastgrundlaget skal reduceres, gør vi det ved hjælp af en beregnet teknisk friværdi. Ved beregning af den tekniske friværdi skal den i Kapitalafkastgrundlaget indeholdt anskaffelsessum inkl. eventuelle afholdte forbedringsudgifter for forældrekøbslejligheden bruges.

Herefter skal vi beregne den forholdsmæssige værdi af forældrekøbslejligheden i forhold til de resterende aktiver i Kapitalafkastgrundlaget og dermed også Virksomhedsskatteordningen. I nedenstående beregning, vil forældrekøbslejligheden udgøre 100% af den samlede aktivmasse i virksomheden for primo og 95% for ultimo.

Figur 1 – Beregning af friværdi

Den tekniske friværdi	Primo	Ultimo
Ejendommens anskaffelsessum inkl. forbedringsudgifter (EA)	DKK 635.000	DKK 635.000
Samlede aktiver i Virksomhedsskatteordningen (SA)	DKK 635.000	DKK 668.315
Forholdsmæssig værdi for forældrekøbslejligheden (EA/SA * 100%)	100%	95,0%
Samlet gæld til kursværdi i Virksomhedsskatteordningen (SG)	DKK 621.650	DKK 635.410
Forholdsmæssig gældsandel (SG * %)	DKK 621.650	DKK 603.735
Beregnet friværdi (EA – gældsandel)	DKK 13.350	DKK 31.265

Herefter beregnes den forholdsmæssige andel af den samlede gæld i virksomheden ved at gange den samlede gæld med forældrekøbslejlighedens forholdsmæssige andel af de samlede aktiver.

I ovenstående tilfælde vil den beregnede friværdi udgøre kr. 13.350 i primo og kr. 31.265 i ultimo, som det oprindelige Kapitalafkastgrundlag skal reduceres med, hvilket så vil være en straf for den skattepligtige, hvis det var muligt for denne at beregne et kapitalafkast af sit afkastgrundlag.

Kapitalafkast skal jf. VSL §7, som bekendt, beregnes af Kapitalafkastgrundlaget i begyndelsen af indkomståret, hvormed det vil være reduktionen af friværdien primo i ovenstående, som kapitalafkastet vil blive reduceret med.

Dermed vil Kapitalafkastgrundlaget blive kr. 0 for den skattepligtige i dette indkomstår, da den beregnede friværdi svarer til Kapitalafkastgrundlaget, hvilket har sin årsag i at ejendommen udgør 100% af de samlede aktiver i ordningen ved indkomstårets start.

5.2 Beregning af rentekorrektion

En skattepligtig med udlejning af en forældre købslejlighed i Virksomhedsskatteordningen skal desuden også beregne en rentekorrektion i opgørelsen af det skattepligtige overskud af udlejningen (Nye regler for forældre køb i virksomhedsordningen, 2021).

Til beregning af denne skal der først opgøres en teknisk gældsværdi, som langt hen ad vejen minder om opgørelsen af friværdien til brug ved reducere af Kapitalafkastgrundlaget. Vi tager beregningen af gældsværdien herunder for både primo og ultimo indkomståret. Igen bruges regnskabstal fra den beskrevne case som eksempel.

Som ved reducere af Kapitalafkastgrundlaget, skal den forholdsmæssige værdi af forældre købslejligheden i forhold til de resterende aktiver i Virksomhedsskatteordningen beregnes. Forældre købslejligheden vil derfor også udgøre 100% af den samlede aktivmasse i virksomheden ved beregning af rentekorrektion i primo og 95% i ultimo.

Figur 2 – Beregning af gældsværdi

Den tekniske gældsværdi	Primo	Ultimo
Ejendommens anskaffelsessum inkl. forbedringsudgifter (EA)	DKK 635.000	DKK 635.000
Samlede aktiver i Virksomhedsskatteordningen (SA)	DKK 635.000	DKK 668.315
Forholdsmæssig værdi for forældre købslejligheden (EA/SA*100%)	100%	95,0%
Samlet gæld til kursværdi i Virksomhedsskatteordningen (SG)	DKK 621.650	DKK 635.410
Forholdsmæssig gældsandel (SG * %)	DKK 621.650	DKK 603.735
Beregnet rentekorrektion (Gældsandel * 3%)	DKK 18.650	DKK 18.112

Igen vil den forholdsmæssige andel af den samlede gæld i virksomheden skulle findes ved at gange den samlede gæld med forældre købslejlighedens forholdsmæssige andel af de samlede aktiver.

Hvor rentekorrektionsberegningen adskiller sig fra Kapitalafkastgrundlagsreduktionen er i den beregnede friværdi. Den forholdsmæssige gældsandel ganges med rentekorrektionsraten, som for nuværende er 3%, hvilket giver en teknisk gældsværdi for rentekorrektion på kr.

18.650 i primo og kr. 18.112 i ultimo. Forskellen ligger i flere samlede aktiver i ultimo samt mindre gæld til kursværdi i ultimo.

Vi kan dog ikke endegyldigt konkludere at den beregnede tekniske gældsværdi skal bruges til at rentekorrigerer i den skattepligtige indkomst. Rentekorrigeringsbeløb kan nemlig maksimalt udgøre den andel af virksomhedens samlede renteudgifter, som man anser for tilhørende til forældrekøbslejligheden.

Denne andel skal derfor opgøres, hvilket kan gøres på nedenstående måde. Her er der beregnet rentekorrektion af primo værdierne, fordi rentekorrektionen skal beregnes af den talmæssigt største andel af gælden til kursværdi i primo eller ultimo af indkomståret. Derfor er gældsandelen i primo benyttet, da kr. 621.650 er større end kr. 603.735.

Derfor vil den skattepligtige ikke opnå en fordel ved at have afdraget på gælden i løbet af året og nedbragt den samlede gæld til kursværdi. Den fordel vil først komme den skattepligtige til gode i det efterfølgende indkomstår.

Afdrager en skattepligtig med en forældrekøbslejlighed ikke på den rentebærende del af gælden i virksomheden, vil denne udelukkende kunne udvande sanktionerne på forældrekøbslejligheder ved at forhøje aktivmassen.

Det kan være svært i en situation med en forældrekøbslejlighed, hvorfor det er klart en fordel at have afdrag på sin rentebærende gæld i forældrekøbslejligheden fremfor de afdragsfrie realkreditlån, hvor gælden nedbringes langsommere.

Forældrekøbslejlighedens andel af de samlede renteudgifter i virksomheden beregnes ud fra andelen af ejendommens værdi i forhold til de samlede aktivers værdi i

Virksomhedsskatteordningen.

Figur 3 – Rentekorrektion

Rentekorrektion	Primo
Samlede renteudgifter i virksomheden (NR)	DKK 21.554
Ejendommens samlede værdi af samlede aktiver i Virksomhedsskatteordningen	100%
Andel af virksomhedens renteudgifter anset for tilhørende ejendommen	DKK 21.554

Beregnet rentekorrektion	18.650
Andel af virksomhedens renteudgifter anset for tilhørende ejendommen	21.554
Rentekorrektion	18.650

Ejendommens andel af de samlede renteudgifter er i beregningen større end det beregnede rentekorrigeringsbeløb fra tidligere tabel. Det betyder, at rentekorrektion bliver foretaget efter den beregnede og ikke ud fra ejendommens andel af renteudgifterne.

Den samlede rentekorrektion i den skattepligtige indkomst kan nemlig ikke overstige de faktiske renteudgifter i virksomheden. Derfor kan rentekorrektion heller ikke blive større end ejendommens andel af de samlede renteudgifter.

Hvis ejendommens andel af virksomhedens samlede renteudgifter i stedet havde været kr. 15.000, ville dette have været rentekorrigeringsbeløbet, men det vil være kr. 18.650, som der skal foretages rentekorrektion for, fordi disse ikke overstiger ejendommens samlede renteudgifter på kr. 21.554.

Rentekorrigeringen vil blive beskattet som Personlig indkomst inkl. AM-bidrag og et beløb tilsvarende rentekorrigeringen vil fragå i kapitalindkomsten for at reducere fradragsværdien af renteudgifterne. Hvordan og hvad det betyder for skatteberegningen vil blive udspecificeret i det følgende afsnit.

Det kan dog allerede afsløres at på trods af rentekorrigeringen, vil den skattepligtige få en mindre del af renteudgifterne fradraget i den personlige indkomst, fordi den beregnede rentekorrigering er mindre end ejendommens samlede andel af renteudgifterne.

Derfor er der stadig en lille fordel i Virksomhedsskatteordningen for den skattepligtige på trods af rentekorrigeringen.

5.3 Skatteberegningen

I dette afsnit, vil opgaven gå i dybden med den skattemæssige afvigelse i tilfælde, hvor der skal beregnes rentekorrigering og hvor der ikke skal beregnes rentekorrigering, ud fra casens taleksempler.

5.3.1 Uden rentekorrektion

Først gennemgås skatteopgørelsen ved udlejning af en forældre købslejlighed, hvis ikke lovændringen var vedtaget og der dermed ikke skulle beregnes rentekorrektion.

Skatteberegningen fremgår af bilag 2.

Den skattepligtige overskud i virksomheden før renter på DKK 65.114 beskattes i den Personlige indkomst, som bliver beskattet med bundskatten på 12,11%, kommuneskatten på 26,69% samt kirkeskatten på 0,89%. Dermed bliver resultat før renter beskattet til den høje beskatningssats.

Virksomhedsskatteordningen giver, som bekendt, mulighed for at fradrage renteudgifter i den Personlige indkomst ligeledes, hvorfor disse fratrækkes resultatet før renter i den Personlige indkomst, hvilket giver et resultat af virksomheden på DKK 43.560.

Ikke nok med at renteudgifterne får højere fradragsværdi ved at blive fratrukket i den Personlige indkomst frem for som Kapitalindkomst, så sparer den skattepligtige også en AM-bidragsbetaling på ca. DKK 1.724, svarende til 8% af renteudgifterne i virksomheden. AM-bidrag betales nemlig ikke af beløb til beskatning i Kapitalindkomst, men derimod af udvalgte indkomster i den Personlige indkomst.

Dermed indgår det skattepligtige resultat af virksomheden på samme måde som anden lønindkomst i denne skatteberegning og beskattes med 38,8% svarende til bundskat, kommuneskat og kirkeskat, når Virksomhedsskatteordningen kan benyttes uden restriktioner til forskel fra eksemplet med rentekorrektion.

Der skal i tilfældet her ikke beregnes hverken rentekorrektion eller reduktion i Kapitalafkastgrundlaget, fordi regelændringen ikke er trådt i kraft for 2020. Derfor vil der, som det fremgår af bilag 2, ikke være beregnet rentekorrektion i skatteberegningen.

Kapitalafkastgrundlaget vil også gøres op efter de almindelige regler. Opgørelsen af denne for den skattepligtige i eksemplet med ingen beregning af rentekorrektion på grund af regelændringen, vil se ud som i Specifikationen af Virksomhedsskatteordningen i bilag 3. Her ses det, at grundlaget udgør kr. 13.350 primo indkomståret og kr. 32.905 ultimo indkomståret.

Havde kapitalafkastsatsen været højere end dens nuværende niveau på 0%, ville den skattepligtige have kunnet beregne et kapitalafkast i sin Virksomhedsskatteordning af afkastgrundlaget.

Forudsætter vi at Kapitalafkastet havde været 1%, kunne der være blevet flyttet kr. 134, efter oprunding, beregnet efter Kapitalafkastgrundlaget primo, fra beskatning i den Personlige indkomst til beskatning i Kapitalindkomsten. Modsat fortegn af rentekorrektion, hvilket giver et mindre beløb til beskatning som Personlig indkomst.

Beregning af kapitalafkast er en fordel for den skattepligtige, fordi at det netop flytter noget indkomst fra den personlige indkomst til lavere beskatning i Kapitalindkomsten.

Indskudskontoen for den skattepligtige ved ingen korrektioner uden regelændringen, vil blive opgjort primo indkomståret ved forskellen mellem lejlighedens anskaffelsessum fratrukket gælden til kursværdi, hvilket giver kr. 13.350.

Efter opgørelse af primo værdien reguleres Indskudskontoen kun ved regnskabsafslutning med indskud eller hævnings. I dette tilfælde indskydes forskellen mellem årets resultat og årets hævnings, hvilket også svarer til Egenkapitalen. Dette grundet i, at der er tale om første år med Virksomhedsskatteordning for den skattepligtige.

5.3.2 Med rentekorrektion

Det forholder sig anderledes med tilfældet, hvor en forældrelejlighed udlejes med lovændringen i spil. Både i forhold til det skatteberegningmæssige samt betydningen for den skattepligtiges Kapitalafkastgrundlag og rentekorrektion, hvilket vil blive gennemgået i dette afsnit. Skatteberegningen i dette scenarie fremgår af bilag 4.

For sammenligningens skyld er der, som før nævnt, taget udgangspunkt i samme regnskabstal. Det betyder at tallene for 2020 er brugt på beregning af et tilfælde med udlejning til nærtstående med beregning af rentekorrektion, selvom lovændring først træder i kraft fra 1. januar 2021.

Som i tilfældet med skatteberegningen uden rentekorrektion, vil overskuddet i virksomheden før renter blive beskattet i den Personlige indkomst med den høje beskatning til følge. Også renteudgifterne i Virksomhedsskatteordningen fratrækkes her, hvilket altså stadig er muligt på trods af at der skal beregnes rentekorrektion. Dette ændres ikke ved lovændringen.

Det er stadig muligt at benytte Virksomhedsskatteordningen på sit overskud og sine renteudgifter, således at renteudgifterne bliver fratrukket på samme måde som en driftsudgift. Til gengæld betyder det, at der skal beregnes en rentekorrektion ved opgørelse af resultatet af virksomheden, hvis renteudgifterne bliver fratrukket i den Personlige indkomst.

Rentekorrektionen, som skal regnes med i skatteberegningen, blev fastsat tidligere i opgaven, hvorfor en rentekorrektion på kr. 18.650 fremgår af skatteberegningen i bilag 4. Det ses heraf, at rentekorrektion tillægges den Personlige indkomst og fratrækkes i Kapitalindkomsten, hvor den bliver en negativ værdi.

Dette får den konsekvens at AM-bidragbetalingen bliver højere, fordi resultatet af virksomheden også bliver højere, hvorfor grundlaget for AM-bidragsberegningen bliver større.

Bevægelsen af rentekorrektionen fra Personlige indkomst til Kapitalindkomsten skal ses, som et udtryk for at en del af renteudgifterne tilbageføres til den indkomstgruppe, hvor de hører til som udgangspunkt. Private renteudgifter for en skattepligtig person beskattes nemlig som Kapitalindkomst.

På grund af rentekorrektionen vil den Personlige indkomst blive højere, hvormed skattebetalingen af bundskatten bliver større, fordi der betales 12,11% i bundskat af den Personlige indkomst. Rentekorrektionen medfører derfor en større skattebetaling af bundskatten på grund af et højere beregningsgrundlag.

Rentekorrektionen medfører også, at Kapitalindkomsten bliver mere negativ, fordi at denne bliver et fradrag i Kapitalindkomsten, som hvis det var renteudgifter som skulle fratrækkes i denne indkomstgruppe.

Ses det i sammenhæng med påstanden om, at rentekorrektion er et værktøj til at tilbageføre renteudgifter fra fradrag i den Personlige indkomst til fradrag i Kapitalindkomsten i stedet, giver forhøjelsen af den Personlige indkomst og en mere negativ Kapitalindkomst mening.

Rentekorrektionen i skatteberegningen for denne case flytter dog ikke hele renteudgiften i virksomheden fra den Personlige indkomst til Kapitalindkomsten. Det betyder dermed også, at en del af renteudgifterne alligevel bliver fradraget i overskuddet fra udlejningen.

Der bliver fradraget en renteudgift på kr. 2.904 i den Personlige indkomst, svarende til forskellen mellem de faktiske renteudgifter på kr. 21.554 og den beregnede rentekorrektion på kr. 18.650. Grunden til dette, finder vi i tidligere afsnit, hvor beregning af rentekorrektionen blev foretaget.

Der fradrages nogle af renteudgifterne på trods af, at lovændringen netop skal forhindre at renteudgifter i forbindelse med forældre køb bliver fradraget direkte i overskuddet fra udlejningen af boligen, men i stedet til samme beskatning som private renteudgifter.

Den førømtalte grund stikker rødder til ejendommens andel af den samlede gæld i virksomheden. Virksomhedens samlede gæld er dog ikke stor nok til at rentekorrektionen beregnet ud fra satsen på 3% af ejendommens andel af gælden, overstiger de samlede renteudgifter.

Rentekorrektion bestemmes, som sagt, efter ejendommens andel af virksomhedens samlede udgifter, hvorfor rentekorrektionen ville være større, hvis den samlede gæld havde været større.

Det ses nemlig af figur 1, at ejendommens forholdsmæssige andel af den samlede aktivsum ikke kunne have været større, da den er 100% i primo for året. Derfor kunne der i denne case kun have været tale om en større gæld, hvis rentekorrektionen skulle have været større. Blandt andet fordi at rentekorrektionen skal beregnes af primo værdien.

Derfor kan vi alt andet lige sige, at det er en fordel at afdrage på sin gæld i Virksomhedsskatteordningen, når der er tale om et forældre køb, fordi rentekorrektionen bliver tilsvarende mindre.

Alternativt er det dog også muligt at forhøje sine samlede aktiver, fordi at ejendommens værdi heraf bliver mindre, som det også fremgår af figur 2 i denne case, hvor ultimo værdierne viser at forholdsmæssige værdi for ejendommen er 95%, hvormed dens andel af den samlede gæld bliver mindre. Dette vil dog først komme den skattepligtige til gevinst i næste skatteår, hvor dette års ultimo værdi bliver til primo værdien.

Forhøjelsen af de samlede aktiver i denne case er en konsekvens af driften ved udlejningen af forældre købslejligheden og begrænser sig til tilkomne omsætningsaktiver. Ikke fordi det gør den store forskel i forhold til at øge aktivmassen og opgørelsen af den forholdsmæssige værdi

af ejendommen i forhold til samlede aktiver, men det ville nok kræve en likviditetsmæssige belastning, såfremt det var anlægsaktiverne, som skulle øges enten i form af forbedringsudgifter på den eksisterende ejendom eller anskaffelse af nye anlægsaktiver. Derfor er det nok tvivlsomt om det kan betales sig at spekulere i dette, da det forudsætter likviditetskrævende investeringer.

Kapitalafkastgrundlaget i dette tilfælde med rentekorrektion for den skattepligtige vil være kr. 0, fordi at grundlaget skal reduceres med den beregnede friværdi i figur 1. I denne case er den skattepligtiges Kapitalafkastgrundlag primo før reduktion på kr. 13.350, hvilket svarer til reduktionen, så det bliver altså kr. 0.

Ultimo vil Kapitalafkastgrundlaget på kr. 32.905 skulle reduceres med den beregnede friværdi på kr. 31.265, hvorfor grundlaget vil hedde kr. 1.640 efter reduktionen. I disse år, hvor kapitalafkastprocenten er 0%, har dette ikke den store betydning, men det vil det få, hvis kapitalafkastet stiger.

Kapitalafkastgrundlaget bliver ikke reduceret til kr. 0 i ultimo året, ligesom ved primo året, på grund af at ejendommens forholdsmæssige andel af de samlede aktiver bliver mindre i løbet af året, fordi der kommer flere aktiver til, hvormed det ikke er hele den samlede gæld, der kan allokeres til ejendommen. Det er det samme princip, som ved beregning af rentekorrektionen.

5.3.3 Den økonomiske forskel

I forrige afsnit, kunne vi konstatere at skatteberegningerne ændrede sig, når der blev indlemmet en rentekorrektion og hvordan indkomstgrupperne blev større og mindre. I dette afsnit går vi mere i dybden på de beregninger af de forskellige skatter i skatteberegningen.

Herunder er opstillet oversigt på de beregnede skatter i skatteberegningen uden rentekorrektion sammenlignet med de beregnede skatter i skatteberegningen med rentekorrektion for at give det nemme overblik på hvordan de adskiller sig.

Figur 4 – Skatteopgørelser uden og med rentekorrektion

	Uden rentekorrektion	Med rentekorrektion	Differencer i beregnet skat
AM-bidrag (8%)	DKK 33.802,00	DKK 35.294,00	DKK -1.492,00
Bundskat (12,11%)	DKK 47.204,42	DKK 49.282,25	DKK -2.077,83

Personfradrag, bundskat	DKK -5.631,15	DKK -5.631,15	DKK 0,00
Kommuneskat (25,80%)	DKK 86.134,59	DKK 85.749,65	DKK 384,94
Kirkeskat (0,89%)	DKK 2.971,31	DKK 2.958,03	DKK 13,28
Personfradrag, kommune- og kirkeskat	DKK -12.410,85	DKK -12.410,85	DKK 0,00
Kompensation for rentefradragets skatteværdi	DKK -94,72	DKK -1.586,72	DKK 1.492,00
Beregnet skat i alt =	DKK 151.975,60	DKK 153.655,21	DKK -1.679,61

Først og fremmest ses det, at det koster noget mere i AM-bidrag, når rentekorrektionen er med i skatteopgørelsen, hvilket blev behandlet tidligere, men er en konsekvens af en højere Personlig indkomst på grund af at rentekorrektionen tillægges denne.

Samme årsag ligger til grund i konsekvensen ved at bundskatten ligeledes bliver højere ved beregning af skat med rentekorrektion. Bundskatten beregnes som 12,11% af den Personlige indkomst.

Derfor kan merbundskatten direkte aflæses i, at den Personlige indkomst stiger kr. 17.158, hvilket er rentekorrektionen fratrukket AM-bidraget, fra kr. 389.797 til kr. 406.955. Stigningen på kr. 17.158 skal blot multipliceres med bundskatteprocenten på 12,11%, hvormed vi får merskatten på kr. 2.077,83.

I virkeligheden er denne merbundskat mere eller mindre årsagen til at skattebetalingen bliver højere, når rentekorrektion skal medregnes for den skattepligtige forældre-købsejer, fordi indkomstgruppen Personlig indkomst er den, som bliver påvirket mest.

Personfradragene, både i bundskatten, men også ved kommune- og kirkeskatten, har ingen betydning i disse beregninger, da de bliver beregnet af et statisk beløb, nemlig af personfradraget på kr. 46.500, som hverken stiger eller falder med beregning af rentekorrektion. Skattesatserne ændrer sig heller ikke, hvormed der ingen årsagsforbindelse kan tilegnes personfradraget.

Hvor AM-bidraget og bundskatten blev dyrere ved beregning af rentekorrektion, bliver kommune- og kirkeskatten derimod billigere for den skattepligtige. Skatterabatten lyder samlet på kr. 398,22 for disse to skatter.

Årsagen til denne rabat skal forstås ved at kommune- og kirkeskat beregnes af den skattepligtige indkomst, og ikke af den Personlige indkomst, hvori Kapitalindkomsten og de ligningsmæssige fradrag er fratrukket, hvilket betyder at rentekorrektionen får meget minimal betydning i disse skatter.

Rentekorrektionen tillægges nemlig, som nævnt tidligere i opgaven, den Personlige indkomst og fratrækkes i Kapitalindkomsten i stedet, hvormed at rentekorrektionen allerede er fratrukket i den skattepligtige indkomst og dermed ikke har den store betydning i kommune- og kirkeskatten.

Alligevel er det værd at bemærke at den skattepligtige indkomst i skatteberegningerne uden og med rentekorrektion ikke er ens. Den skattepligtige indkomst er kr. 1.492 mindre i skatteberegningen med rentekorrektion, hvilket er grunden til at kommune- og kirkeskatten er mindre her.

Forskellen på kr. 1.492 i de to skattepligtige indkomster er dog alligevel forårsaget af rentekorrektionen. Beløbet stammer nemlig fra den merbetaling i AM-bidrag, som skal betales når rentekorrektion medregnes.

Denne merbetaling af AM-bidrag fragår den Personlige indkomst i opgørelsen af den skattepligtige indkomst, hvilket er årsagen til den lavere skattepligtige indkomst i tilfældet med beregning af rentekorrektion. Det er også årsagen til skatterabatten i kommune- og kirkeskatten.

I sidste ende får den større betaling af AM-bidrag dog ikke den store konsekvens i beregning af skatterne, udover at den Personlige indkomst bliver mindre i forhold til beregning af kommune- og kirkeskat, da der gives en kompensation for rentefradragets skatteværdi, som opvejer denne merbetaling af AM-bidrag, da forskellen ved kompensationen i skatteberegningen svarer til kr. 1.492, som også er forskellen i AM-bidraget.

Denne kompensation for rentefradragets skatteværdi er et nedslag i skatten, som beregnes af den del af en negativ kapitalindkomst, der ikke overstiger kr. 50.000 jf. PSL §11, stk. 1. Nedslaget beregnes som 8% af den negative kapitalindkomst under beløbsgrænsen jf. PSL §11, stk. 2 (Personskatteloven, 2021).

Derfor udgør forskellen mellem kompensationen for rentefradragets skatteværdi uden rentekorrektion og med rentekorrektion et beløb på kr. 1.492 på grund af at den negative Kapitalindkomst bliver kr. 18.650 mere negativt i skatteberegningen med rentekorrektion på grund af netop rentekorrektionen.

Dermed kan der konkluderes ud fra disse betragtninger af skatteopgørelserne at kun merbundskatten samt skatterabatten på kommune- og kirkeskatten har påvirkning på den større beregnede skat, som der vil blive ved beregning af rentekorrektion på den skattepligtige i dette eksempel. Derfor vil det større AM-bidrag ikke få direkte betydning heri, men kun indirekte som gennemgået i ovenstående.

6 Lovgivers motivation for lovændring

Det næste spørgsmål, som trænger sig på, må være hvorfor lovgiver i Danmark har valgt at fjerne store dele af de skattemæssige fordele ved at benytte Virksomhedsskatteordningen på et forældrekøb.

Som foregående afsnit i denne opgave har belyst, får regelændringen økonomiske konsekvenser for en skattepligtig i Virksomhedsskatteordningen, når denne ejer et forældrekøb.

Dette afsnit skal forsøge at tage os ud ad den tangent, som kan fortælle os og tolke på hvorfor lovgiver med fuldt overlæg går ind og begrænser skattepligtige i Virksomhedsskatteordningen på denne måde.

6.1 Nærtstående parter

Et af de oplagte emner at tage fat på, må være det fokus, som lovændringen giver på nærtstående parter. Når loven ændrer sig fra at renteudgifter betragtes som værende erhvervsmæssige i forbindelse med finansiering af forældrekøbsejendomme til at renteudgifter skal karakteriseres som private i stedet, og der dermed skal beregnes rentekorrektion, ligger der et motiv til at ramme aspektet i udlejning til nærtstående parter.

I virkeligheden ligger det i meget godt tråd med skærpelsen indenfor nærtstående parter i selskaber, hvor oplysningskravet til transaktioner med nærtstående parter bliver skærpet mere og mere i Selskabsloven (Walther-Rasmussen & Uggerhøj, 2019).

Med Virksomhedsskatteordningen forsøges det at give personligt drevne virksomheder samme skattemæssige fordele, som selskaber har i Selskabsskatteoven. Dermed giver det en god synergieffekt at ramme lignende områder i Virksomhedsskatteordningen for at forhindre smuthuller i lovgivningen.

Desuden er lovændringen et resultat af et øget fokus på, at ejere af forældrekøb, som benytter ordningen herpå, også udnytter sig af fordele i Virksomhedsskatteoven ved nærtstående parter.

Skærpelsen af reglementet i forhold til nærtstående parter i selskaber kommer i forbindelse med den internationale regnskabsstandard IAS 24, som får den betydning at reglerne skal sikre at transaktioner med nærtstående parter skal ske på markedsmæssige vilkår (Philip, Marianne, 2019).

Det er netop hvad der sker, når renteudgifter til finansiering af forældrekøbsejendomme skal betragtes som private renteudgifter. På den måde forhindres skatteyder i skattemæssige fordele ved at tilgodese sine nærtstående parter. Lidt af det samme princip, som hvis et selskab ikke foretager sine transaktioner med nærtstående parter på markedsmæssige vilkår.

Når skatteyder, som både kan være den skattepligtige person, men også et selskab, som en skattepligtig enhed, enten selv får eller giver sine nærtstående skattemæssige fordele er det på hele det danske skattesystems regning.

Denne opgave skal ikke have et politisk synspunkt, men perspektiverer vi denne påstand om baggrunden for lovændringen til vores samtidighed, så var det en socialdemokratisk regering og et socialdemokratisk Skatteministerie, som havde serveretten på lovforslaget.

Desuden viser afstemning om forslaget, at de politiske fløje var markeret tydeligt op omkring dette lovforslag, som også udspringer fra finansloven 2020, ved at den venstreorienterede politiske fløj alle stemte for lovforslaget og den højreorienterede politiske fløj stemte imod forslaget (Bødskov, 2020).

Derfor må lovforslaget og dets følgevirkninger betragtes at være af socialdemokratiske ophav og farvet af den politiske venstrefløjs måde at tænke skattepolitik og samfundssind.

I princippet kunne lovforslaget også have kommet fra højrefløjen, når det tages i betragtning at lovændringen samtidig skal ses som et politisk værktøj til at påvirke det danske boligmarked. Emnet bliver behandlet senere i dette afsnit.

Om lovforslaget havde haft dens nuværende udformning, hvis den var kommet fra højrefløjens side, skal være usagt, da det skal siges at den endelig lovændring ikke er uændret fra udkastet til loven.

6.2 Forældreøbslejligheders statusskifte

Lovgiver har med regelændringen skiftet betydningen af udlejning ved forældreøbslejligheder. Førhen var betydning at det var fuldt erhvervsmæssigt, hvorfor det var muligt at fratække alle renteudgifter til finansiering af boligen fra i overskuddet fra udlejningen.

Dette er nu ændret til, at udlejning af forældreøbslejligheder har en større privatinteresse og dermed ikke har det erhvervsmæssige mål for øje, hvorfor den skattepligtige skal beregne en rentekorrektion, som vist tidligere i opgaven, for at flytte renteudgifter fra finansiering af boligen ned til beskatning, som hvis der var tale om den skattepligtiges private bolig.

Om dette er rimeligt, kan der være mange meninger om. Uanset er det et faktum at forældreøbslejligheder stadig skal leve op til betingelserne for at benytte Virksomhedsskatteordningen.

Udlejningen skal stadig ske til markedslejen, hvilket et eller andet sted ikke harmonerer med ideologien om, at forældreøbslejligheder skulle ske med motiver indenfor privatsfæren, når sammenspillet med rentefradragsbegrænsningen tages i betragtning.

Når det pålægges den skattepligtige at medregne en huslejeindtægt til markedsprisen, men stadig ikke må fradrage sine renteudgifter til finansiering af boligen, giver regelændringen en dobbelteffekt i negativ retning.

Hvis renteudgifterne skal betragtes som privat, men huslejen stadig skal betragtes som, hvis der blev udlejet til ikke-nærtstående, giver det en modsat synergieffekt i indtægterne og udgifternes status. Indtægterne skal betragtes som erhvervsmæssige, men renteudgifterne skal betragtes som private.

Det skal dog også siges, at konsekvensen ved at skulle beregne en rentekorrektion ikke var det første udkast til stramning af mulighederne for benyttelse af Virksomhedsskatteordningen på forældrekøbslejligheder (Lars, 2021).

Det oprindelige udspil var at forældrekøb slet ikke kunne benyttes i Virksomhedsskatteordningen fra og med 1. januar 2021, hvilket ville have medført at eksisterende forældrekøb skulle have ophørt med Virksomhedsskatteordningen. Det havde haft store skatteregninger til følge i tilfælde hvor skattepligtige med forældrekøbslejligheder har opsparede overskud til senere beskatning.

Disse opsparede overskud skal hæves ved afståelse af Virksomhedsskatteordningen, som tidligere beskrevet, hvilket ville have tvunget udlejere af forældrekøbslejligheder med opsparede overskud til at skulle stå over for en større og ufrivillig skatteregning.

Nye forældrekøbsejere ville heller ikke kunne smide sin udlejning af forældrekøbslejligheder i ordningen, ligesom det ville have betydet at de løbende driftsudgifter til ejendommen og lejligheden ikke ville kunne fradrages i lejeindtægten.

Det er nemlig disse muligheder, som ligger ved beskatning i Virksomhedsskatteordningen, hvilket ville have gennemført det føromtalte skifte af status for forældrekøbslejligheder fra at berøre en erhvervsmæssig kontekst til at være en fuldkommen privat aktivitet.

De løbende driftsudgifter til udlejning af forældrekøbslejligheder kan dog stadig fradrages i indtægten. Disse betragtes stadig som værende erhvervsmæssige, men renteudgifterne skal fremover med de nye regler betragtes som private.

6.3 De fremtidige konsekvenser

Det er stadigvæk for tidligt at kunne konkludere noget om hvilke fremtidige konsekvenser denne nye lovændring vil få på fremtidige forældrekøb, fordi loven, som bekendt, først er trådt i kraft pr. 1. januar 2021.

Det vil altså sige, at ejerne af forældrekøb endnu ikke har kunnet mærke denne lovændring rent økonomisk, da selvangivelserne for 2021 altså først skal udarbejdes og indberettes til sommeren 2022.

Altså vil vi ikke kunne måle på, om nuværende forældrekøbere vælger at droppe forældrekøbet på grund af lovændringen og den økonomiske ulempe den giver på skatten i en Virksomhedsskatteordning.

Det er dog værd at have in mente at motivet hos ejerne af forældrekøbene ikke nødvendigvis altid er den gode investering og skattefordelene i Virksomhedsskatteordningen ved udlejningen, men mindst i lige så høj grad den hjælpende hånd der gives til et familiemedlem ved at udleje en bolig til denne.

Så er den gode investering og skattefordelene blot en ekstra gevinst for ejeren af forældrekøbet. Der skal sikkert også være nogle ”gavmilde” ejere af forældrekøb, hvor ekstraregningen netop ikke har den store betydning og gerne ofres til gengæld for at hjælpe den nærtstående person.

Det er selvfølgelig også en ting, som varierer fra sag til sag, fordi at ekstraregningen på grund af rentekorrektionen kan variere fra forældrekøb til forældrekøb, fordi at den økonomiske ulempe er variabel i forhold til låntype, om der er tale om fastforrentet eller variabelt forrentede lån eller om der er tale om afdragsfrie eller lån med afdrag, hvor rentesatsen og rentebetalingen er meget forskellig lige i øjeblikket.

Det er heller ikke uden betydning, hvor stor hovedstolen, restgælden eller værdien af ejendommen er i forældrekøbet. Der er en del variabler, som er afgørende for lovændringens betydning på den økonomiske del fra forældrekøb til forældrekøb.

Med den betragtning, synes det også værd at bemærke at casen i denne opgave og de hertil hørende beregninger på de økonomiske konsekvenser af lovændringen ikke er fuld repræsentativ for de økonomiske konsekvenser ved alle forældrekøb. Der er helt sikkert nogle forældrekøb, hvor renteudgifterne er enten mindre eller større og rentekorrektionen dermed har samme mindre eller større betydning.

I skrivende stund, vil det også være svært at tyde noget ud af salget af boliger i forhold til om lovændringen skulle have fået nye potentielle forældrekøbere til at fravælge boligkøbet. I dette aspekt må det også være en vigtig pointe i, om informationsflowet omkring regelændringen er nået ud til folket.

Om de potentielle forældre købere er oplyste nok, i forhold til lovændringen på trods af, at vi lever i en tid, hvor det nærmest aldrig har været nemmere at blive oplyst på grund af den store mængde information, som er tilgængeligt på internettet.

Der er på samme tid tale om en type information, som må betragtes ikke at være oplagt at indhente til sin bevidsthed, hvis ikke den er relevant at have. Altså hvis ikke det er aktuelt at man begiver sig ud i et forældre køb, vil man nok heller ikke opsøge informationen.

Der ligger oplysningspligten mere eller mindre hos de rådgivere, som man kan benytte sig af inden man bliver forældre købere. Det vil typisk være revisorer, ejendomsmæglere eller advokater, som har den faglige kompetence omkring ny lovgivning på sådan et område.

Netop denne nye lovgivning er ganske interessant i forhold til hvilket motiv, som har fremprovokeret lovforslaget. I øjeblikket har vi rekordhøje udbuds- og kvadratmeterpriser, på ejerlejligheder i de største studiebyer i Danmark, som aldrig er set på lignende niveau (Gregersen, 2021).

Boligmarkedet er faktisk ved at vise usunde tendenser, som på langt sigt ikke vil være gavnlige for Danmarks økonomi. Der ses tendenser, som minder om dem der var op til Finanskrisen i 2008 (Moesgaard, 2020).

Altså har vi et boligmarked, som lever lidt sit eget liv, og bare fortsætter sin opadgående kurve, hvilket ikke nødvendigvis er positivt, fordi det gør det svært for nye boligejere at komme ind på boligmarkedet, når priserne er høje.

Samtidig ses der en tendens på boligmarkedet ved at udbuddet af boliger falder, men efterspørgslen efter boliger falder ikke, hvilket får den påvirkning at priserne på de boliger, som er udbudt, stiger voldsomt, fordi alle vil købe dem.

Regeringen og den venstreorienterede politiske fløj, som har været primus motor på denne lovændring går, med konsekvenserne af lovændringen, ind og fører en kontraktiv finanspolitik for at bremse den opadgående udvikling.

Det gør de på den måde, at hvis det bliver dyrere at eje et forældre køb, vil det alt andet lige, blive mindre attraktivt at købe en forældre købsbolig. Dermed falder efterspørgslen på forældre køb, hvilket skulle afhjælpe en lille del af den samlede efterspørgsel efter ejerboliger.

Vi skal altså se lovændringen i brugen af Virksomhedsskatteordningen, som et værktøj til at nedjustere prisstigninger på ejerlejligheder i de store studiebyer ved hjælp af en kontraktiv finanspolitik.

Det er nemlig i de store studiebyer, hvor forældre køb oftest ses, ligesom det også er i disse byer at prisen galoperer afsted, hvilket der er en samfundsøkonomisk interesse i at standse. Her gøres det ved at mindske efterspørgslen, da det er svært at regulere på salgsudbuddet af ejerboliger med politiske indgreb.

I praksis bliver forældre køb faktisk mere og mere relevant for mange potentielle boligkøbere. På grund af de høje salgspriser på boligmarkedet risikerer flere og flere at gå skuffet fra banken, fordi deres indkomst ikke er høje nok til at købe den ønskede bolig (Andersen, 2021).

Skulle der derfor være nogle af disse, som havde velhavende nærtstående, som ville kunne købe boligen for dem, hvor de så lejede sig ind i stedet, ville det være et alternativ til et nej i banken. Men der går regelændringen ind og fjerner skattefordelene ved denne finte.

Regelændringen er i virkeligheden ikke det eneste tiltag, som bliver brugt for tiden til at dæmpe de store prisstigninger på boligmarkedet. En hævet udbetalingsgrænse i finansieringen af ejerboliger har været taget i brug i 2020, hvor der skulle lægges 10% i udbetalingen af købsprisen. En hævet udbetalingsgrænse, som forventes at blive en realitet fremadrettet også, hvis ikke boligmarkedets udvikling stagnerer (Kristensen, 2021).

Et tiltag der, ligesom for rentefradragsbegrænsningen i forældre køb, skal fjerne noget af den store efterspørgsel på boliger. Udbuddet af boliger på de geografiske områder, hvor boligefterspørgslen er høj, kan nemlig ikke med kort varsel udvides, da det i praksis tager tid at bygge nye boliger. Der går effekten af en ændring på kravene til boligkøb noget hurtigere.

De kommende måneder og år vil vise, om forældre køb bruges mere eller mindre på trods af lovændringen, ligesom tiden også vil vise om den fremtidige udvikling på boligmarkedet har noget at gøre med det faktum, at fordelene ved udlejning til nærtstående i Virksomhedsskatteordningen er blevet mindre.

7 Konklusion

Efter at have behandlet problemformuleringen i denne opgave, kan det konkluderes at en skatteyder i Virksomhedsskatteordningen, som samtidig udlejer sin ejerbolig til en nærtstående part i et forældrekøb, bliver påvirket af regelændringen og skærpelsen af rentefradragsmulighederne heri.

Ikke nok med, at skatteyderne, som konsekvens af den nye lovgivning, bliver frataget en del af eller hele sit rentefradrag i Virksomhedsskatteordningen i form af beregning af rentekorrektion, så bliver skatteyder også straffet i et eventuelt beregnet kapitalafkast, når Kapitalafkastgrundlaget skal reduceres efter lovændringen.

Lovændringen rører ikke ved grundprincipperne i beskatningen ved udlejning af en forældrekøbslejlighed i Virksomhedsskatteordningen. Det er stadig de almindelige regler for beskatning af virksomheder i ordningen, som gælder.

Nettoindkomstprincippet bruges, hvor indtægter beskattes efter fradrag af omkostninger, som er anvendt til at erhverve, sikre og vedligeholde indkomsten. Herunder betragtes renteudgifter som værende en sådan omkostning.

Den økonomiske forskel for den enkelte ejer af et forældrekøb afhænger af de skattemæssige og økonomiske forhold i den enkelte ejers situation, hvorfor meromkostningerne i skatter på grund af lovændringen varierer fra ejer til ejer.

I praksis vil lovændringen uden tvivl være en økonomisk ulempe for ejeren af en forældrekøbslejlighed, da rentefradragsbegrænsningen på grund af rentekorrektion giver en større skatteforpligtelse.

Motivet for vedtagelsen af lovændringen skal ses i større sammenhæng end blot politisk fløjpolitik, selvom dette er oplagt på grund af lovændringens ophav. I stedet bør incitamentet betragtes, som at være et led i bekæmpelsen af den usunde prisudvikling på boligmarkedet i Danmarks storbyer.

Det skal dog ikke forglemmes, at lovændringen og det potentielle indgreb overfor boligmarkedet, er i tråd med det skærpede fokus på nærtstående parter i selskabslovgivning samt skattemæssige sammenhænge, hvilket også må betegnes som værende en del af motivet for lovændringen.

8 Litteraturliste

8.1 Artikler

Andersen, Lene (2021). "Flere og flere risikerer nej til køb af drømmeboligen", Finans.dk, <https://finans.dk/privatokonomi/ECE12856720/flere-og-flere-risikerer-nej-til-koeb-af-droemmeboligen/?ctxref=ext> (10-04-2021).

Beese, Jesper (2020). "Satserne for kapitalafkast og rentekorrektion 2020", danrevi, <https://www.danrevi.dk/nyheder/kapitalafkast-og-rentekorrektion-2020/> (27-02-2021)

Bækmark, Christian (2016). "Hvorfor vælge virksomhedsordningen ved forældrekøb?", Forældrekøbsguiden, <https://foraeldrekoebsguiden.dk/2016/11/01/virksomhedsordningen-ved-foraeldrekoeb/> (08-02-2021).

Bødskov, Morten (2020). "L 106 Forslag til lov om ændring af emballageafgiftsloven, lov om afgifter af spil, virksomhedsskatteloven og forskellige love", Skatteudvalget, <https://www.ft.dk/samling/20201/lovforslag/1106/index.htm> (30-03-2021).

Gregersen, Kim (2021). "Se lejlighedspriserne i din kommune de sidste 20 år", Videncentret Bolius, <https://www.bolius.dk/se-lejlighedspriserne-i-din-kommune-de-sidste-20-aar-29700> (01-03-2021).

Hansen, Mads Lundby (2020). "Danmark har OECD's højeste skattetryk", CEPOS, <https://cepos.dk/abcepos-artikler/0006-danmark-har-oecd-s-hoejeste-skattetryk/#> (31-01-2021).

Kristensen, Dahl Anne (2020). "Antallet af forældrekøb stiger i landets største byer", Boligsiden.dk, <https://www.boligsiden.dk/nyheder/2020/11/antallet-af-foraeldrekoeb-stiger-i-landets-stoerste-byer/> (30-01-2021).

Kristensen, Mick (2021). "Flere danske storbanker: Her er det mest oplagte indgreb på boligmarkedet", Finans.dk. <https://finans.dk/privatokonomi/ECE12882773/flere-danske-storbanker-her-er-det-mest-oplagte-indgreb-paa-boligmarkedet/?ctxref=ext> (10-04-2021).

Lars, (2021). "Nye regler for forældrekøb i virksomhedsordningen", Digital Revisor, <https://digitalrevisor.nu/foraeldrekoeb-i-virksomhedsordningen/> (20-03-2021).

Moesgaard, Tina Camilla (2020). "Cheføkonom advarer: -Vi krydser fingre for, at boligmarkedet kommer ned i gear", TV2, <https://nyheder.tv2.dk/business/2020-12-16-choefoekonom-advarer-vi-krydser-fingre-for-at-boligmarkedet-kommer-ned-i-gear> (01-04-2021).

Møller, Bo (2016). "Forældrekøb – hvem er de unge? – og forældrene?", Danmarks Statistik, <https://www.dst.dk/da/Statistik/Analyser/visanalyse?cid=28073#> (11-01-2021).

Olesen, Luise Egede (2020). ”Ændrede regler om forældrekøb i virksomhedsordningen er vedtaget”, fsr.dk, <https://www.fsr.dk/aendrede-regler-om-foraeldrekoeb-i-virksomhedsordningen-er-vedtaget> (11-01-2021).

Palsgaard, Carsten. ”Ændring af loven om virksomhedsskatteordningen”, LOU Advokater, <https://www.lou.dk/publikationer/virksomhedsskatteordningen/> (22-02-2021).

Philip, Marianne (2019). ”Væsentlige transaktioner med nærtstående parter skal godkendes og offentliggøres”, Kromann Reumert,

<https://www.kromannreumert.com/Nyheder/2019/09/Vaesentlige-transaktioner-med-naertstaaende-parter-skal-godkendes-og-offentliggoeres> (30-03-2021).

Klysner, Jesper (2013). ”Selvstændige – En eller flere virksomheder?”, Beierholm,

https://www.beierholm.dk/fileadmin/user_upload/pdf/skat/2013/2013-32_Selvstaendige_en_eller_flere_virksomheder_221013.pdf (14-02-2021).

Revsbæk, Søren (2014). ”Ny regler for virksomhedsordningen”, Revsbæk Revision,

<https://revsbaek-revision.dk/ny-regler-for-virksomhedsordningen/> (07-03-2021).

Walther-Rasmussen, Niels & Uggerhøj, Mette-Marie (2019). ”Nye regler om væsentlige transaktioner med nærtstående parter”, Mazanti-Andersen,

<https://www.mazanti.dk/nyheder/nye-regler-om-vaesentlige-transaktioner-med-naertstaaende-parter/> (30-03-2021).

8.2 Publikationer

BEK nr. 1302 af 14/11/2018 - Bekendtgørelse om fysiske personers modtagelse af en årsopgørelse i stedet for et oplysningsskema, 2018, Skatteministeriet (14-02-2021).

Betingelser for at bruge virksomhedsordningen, <https://skat.dk/SKAT.aspx?oID=1948846>, 2021 (08-02-2021).

Danskernes skattebetaling, <https://www.sktst.dk/aktuelt/publikationer/danskernes-skattebetaling/>, 2020 [31-01-2021].

Den naturlige realrente i Danmark er faldet,

https://www.nationalbanken.dk/da/publikationer/Documents/2019/06/ANALYSE_nr.%2013_Den%20naturlige%20realrente%20i%20Danmark%20er%20faldet.pdf, 2019 [27-02-2021].

Den udvidede hæverækkefølge ved valg af virksomhedsordningen,

<https://www.skatteinform.dk/dk/ydelser/virksomhedsordningen/haeveraekkefoelge-virksomhedsordningen/>, 2021 [26-02-2021].

Forældrekøb, <https://skat.dk/skat.aspx?oid=2234784>, 2021 [11-03-2021].

Generelt om afgrænsningen af erhvervmæssig virksomhed over for ikke erhvervmæssig virksomhed, <https://skat.dk/skat.aspx?oid=2083457>, 2021 [08-02-2021].

Kapitalafkastet og maksimeringsreglen, [https://tax.dk/jv/cc/C C 5 3 1 2 2.htm](https://tax.dk/jv/cc/C_C_5_3_1_2_2.htm), 2021 [28-02-2021]

Kapitalafkastgrundlaget, [https://www.tax.dk/jv/cc/C C 5 2 9 3.htm](https://www.tax.dk/jv/cc/C_C_5_2_9_3.htm), 2021 [26-02-2021].

Kapitalafkastordningen, <https://www.legaldesk.dk/artikler/kapitalafkastordningen>, 2021 [27-02-2021].

Nye regler for forældrekøb i virksomhedsordningen, <https://martinsen.dk/faglig-viden/skat/nye-regler-for-foraeldrekoeb-i-virksomhedsordningen/>, 2021 [13-03-2021].

Personskatteloven, <https://www.skm.dk/skattetal/satser/satser-og-beloebsgraenser-i-lovgivningen/personskatteloven/>, 2021 [29-03-2021].

Skattefri gaver 2020 – sådan undgår du, at modtageren får skattesmæk, <https://www.brandtrevision.dk/skat-moms/skattefri-gaver>, 2019 [11-03-2021].

Skattereformer og -omlægninger fra 1987 til 2009, <https://www.skm.dk/aktuelt/publikationer/%C3%B8vrige-publikationer/kort-overblik-over-skattereformer-og-omlaegninger-fra-1987-til-2009/>, 2009 [31-01-2021].