

FORÆLDREKØB



Malinka Fridlev & Nikoline Dalsgaard Løth



AALBORG UNIVERSITET

STUDENTERRAPPORT

Institut for økonomi og ledelse
Fibigerstræde 2
9220 Aalborg Ø
Telefon: +45 99 40 82 20
business@business.aau.dk
www.business.aau.dk

Titel: Forældrekøb

Semester: 4.

Projektbetegnelse: Kandidatspeciale

Fagområde: Skatteret

Studieretning: Cand. Merc. Aud

Projektperiode: Forår 2021

Dato for aflevering: 31. maj 2021

ECTS: 30

Vejleder: Henrik Kjellerup Bro

Malinka Fridlev – Studienr.: 20163858

Nikoline Dalsgaard Løth – Studienr.: 20166512

Sideantal: 86 normalsider

Anslag: 207.281

Malinka Fridlev

Nikoline Dalsgaard Løth

Forord

Dette projekt er udarbejdet i perioden februar 2021 til maj 2021, som det afsluttende speciale på Cand.Merc.Aud. Specialet er udarbejdet af Nikoline Dalsgaard Løth og Malinka Fridlev, som fuldtidsstuderende ved Aalborg Universitet.

Specialeafhandlingen omhandler forældre køb, udlejning - og salg af en lejlighed til en nærtstående part, primært barn. Omdrejningspunktet er, at belyse forældre køb af en lejlighed i henholdsvis personskatteordningen, virksomhedsordningen og forældre køb i et selskab, samt belyse de skattemæssige konsekvenser for forældre og barn ved forældre køb.

Interessen for dette emne skyldes den nye Finanslov 2020, som har ændret på fordelene ved forældre køb i virksomhedsordningen, hvorfor interessen opstod i forhold til hvilke andre muligheder, der var mest fordelagtige, for henholdsvis forældre og barn.

Der skal lyde en tak til vores vejleder, Henrik Kjellerup Bro, for at være behjælpelig med motiverende og konstruktiv vejledning, samt udvisning af interesse for emnet, hvilket har bidraget til positiv og faglig udvikling af forfatterne på specialet.

Abstract

An increasingly common form of home purchase in larger cities is being spearheaded by parents who are buying apartments for their children as they progress into higher academic studies. Their children tend to be students who need a place to live but are often themselves unable to afford a rental apartment in these highly desirable locations. Therefore, this thesis delves into the purchase, rental and sale of parent-purchased apartments, including the related aspect of taxes in this matter. Primary focus will be given to parents buying or renting an apartment for their child. To untangle the complexity of this matter, the following problem statement will be answered:

"How should the purchase, rental and sale of a parent-bought apartment be handled, and what tax implications will this have for parents and their children?"

Special consideration will be given to this parental purchase in relation to the new Finance Act 2020. It is important to keep in mind that parents cannot obtain the same tax benefit as they did prior to this act. This will be explored as a potential reason as to why parents are finding alternative ways to buy apartments.

The thesis will contain an explanation of how real estate is perceived, as well as what parental purchase of an apartment actually entails. Including who makes use of parental purchases, as well as what special rules there are when transactions occur between family-related parties. Subsequently, the tax calculation for the parents will be looked at, including how taxation and deduction options take place. This will be in relation to the personskatteordningen, virksomhedsordningen and parental purchase in a company, as well as the corporate scheme and the capital return scheme. It also looks at how an apartment can be bought and rented out through a company, with the parents as the main shareholder.

The thesis' problem formulation will be answered using current legislation in the area. In addition, a number of previous decisions are used, which help to shed light on the issues in the given area. These decisions will aim to illustrate that there is no

clear understanding regarding how parental purchase of an apartment is most advantageous for the parents and child. Each individual parental purchase that must be made requires an examination of the individual case, as well as conditions therein, in order to be able to determine which scheme is best for this specific instance of parental purchase. Tax aspects for both parent and child will be applied accordingly.

Overall, it can be difficult to say how the purchase, rental and sale of a parent-bought apartment should be handled, as it will depend on the individual situation. Likewise, it will have different tax consequences, depending on how the parent-bought apartment is processed and handled. Thus, an unambiguous and concrete conclusion cannot be derived, as the parental purchases will often be dependent upon the contextual factors that shape and determine how each parent-purchase comes into fruition.

Indholdsfortegnelse

1.0 Indledning	8
2.0 Problemformulering	10
3.0 Afgrænsning	11
4.0 Metode	12
4.1 Juridisk metode	13
4.2 Valg af Empiri - Kildekritik	14
4.2.1 Validitet og reliabilitet	14
4.3 Specialets struktur	15
5.0 Begrebsafklaring	17
6.0 Fast ejendom	18
6.1 Ejendomsværdiskat	19
7.0 Forældrekøb	20
7.1 Hvem benytter sig af forældrekøb?	22
7.2 Nærtstående parter	22
7.2.1 Selskabsretligt regi	24
8.0 Skatteberegning af forældrekøb	26
8.1 Skattepligtig indkomst	26
8.1.1 Fradragmuligheder	27
8.1.1.1 Procentreglen	28
8.1.2 Indkomstopgørelse af skattepligtige indkomst	29
8.1.2.1 Personlig indkomst	29
8.1.2.2 Kapitalindkomst	30
8.1.2.3 Ligningsmæssige fradrag	31
8.2 Skatteberegning	32
8.3 Virksomhedsordningen	33
8.3.1 Regnskabsmæssige overvejelser	35
8.4 Kapitalafkastordningen	36
9.0 Køb af fast ejendom	37
9.1 Lejlighed i gave	38
9.2 Lån af forældre	40
9.3 Lejlighed købt af forældre	43
9.4 Lejlighed købt i hovedaktionærs interesse	45

9.5 Sammenfatning	46
10.0 Udlejning af fast ejendom	48
10.1 Lejekontrakt	49
10.1.1 Fremleje af værelse	50
10.2 Boligstøtte	52
10.3 Markedsleje	55
10.4 Leje som gave	58
10.5 Udleje til tredjemand	60
10.5.1 Selskabsretligt	61
10.6 Udleje hvor forældre fortsat har adresse i boligen	62
10.6.1 Bopælspligt	63
10.6.2 Praksis	64
10.7 Udleje til hovedaktionær	66
10.8 Sammenfatning	67
11.0 Afståelse af fast ejendom	69
11.1 Parcelhusreglen	72
11.2 Salg til nærtstående med +/- 15 % regel	73
11.2.1 +/- 20 % reglen	77
11.2.2 Særlige omstændigheder	78
11.2.3 Den offentlige ejendomsvurdering	81
11.3 Salg til hovedaktionær	82
11.3.1 Handelsværdien	83
11.4 Sammenfatning	84
12.0 Afgørende elementer	86
12.1 LSR2019.15-1381827 - Markedsleje	87
12.2 SKM2008.981.LSR - Maskeret udlodning	92
12.3 SKM2012.502.BR - Maskeret udlodning	94
12.4 SKM2016.95.BR - Bopæls hensigt	96
12.5 SKM2011.386.ØLR - Bopæls hensigt	99
12.6 SKM2018.551.LSR - Særlige omstændigheder	101
12.7 SKM2019.281.LSR - Særlige omstændigheder	102
13.0 Konklusion	105
15.0 Kendelser	110

16.0 Tabel- og figuroversigt	112
17.0 Litteraturliste	113

1.0 Indledning

Som studerende i Danmarks største studiebyer, kan det være svært at finde en bolig, indenfor en passende økonomisk ramme. Derfor er forældrekøb af lejligheder blevet mere almindeligt gennem en årrække. Der er, siden 2019, sket en stigning på cirka 20 % i antallet af forældrekøb. Det er altså en udbredt form for boligkøb. Denne udbredelse af forældrekøb, kan ligeledes ses på priserne, da disse er steget med omkring 2 % i samme periode. (Kristensen, 2020)

Forældrekøb anvendes ofte, fordi det kan være svært for barnet at finde en bolig til en pris, som passer til deres økonomiske situation. Derfor kan forældrene investere i eksempelvis en lejlighed til barnet, hvor barnet skal betale husleje for denne til forældrene. Dette kan gøre det mere overkommeligt at klare de økonomiske forpligtelser på en SU for den studerende (Købersmægler, 2018). Dog er der flere ting, der skal overvejes i forbindelse med et forældrekøb, da det skal ses som en investering. For eksempel skal det overvejes, om det er en investering med en kort- eller langtidshorisont. Skal lejligheden sælges, efter barnet ønsker at flytte, skal den lejes ud til tredjepart, eller ønsker forældrene at bo i den? Der skal altså flere forskellige overvejelser til, at få den rigtige investering, som er mest fordelagtig for det enkelte forældrekøb. Med andre ord, der findes ikke en guideline for, hvorledes et forældrekøb af en lejlighed er den bedste investering.

Når forældre foretager et boligkøb, og udlejer det til børnene eller en tredjemand, vil det altid blive anset som værende erhvervsmæssig udlejning. Dermed er der flere forskellige metoder, som forældrene kan anvende til et sådan køb. Det kan eksempelvis være ved at anvende virksomhedsordningen, hvor reglerne deromkring vil være afgørende for køb, udlejning og til sidst også salget af lejligheden. Der er også en forældrekøb metode, hvorpå forældrene får mulighed for at sælge den købte bolig til barnet, som derefter har mulighed for at sælge den med en skattefri gevinst. Herudover er der mulighed for, at lejligheden kan købes gennem et selskab, hvis forældrene er hovedaktionærer i dette. Dog vil dette ligeledes give skattemæssige konsekvenser for alle parter, henholdsvis selskabet, forældrene og barnet.

Forældre køb er et særligt aktuelt emne, grundet den nye Finanslov 2020. Her er der, i forbindelse med virksomhedsordningen, blevet ændret på, hvorledes det er muligt at lave et forældre køb med de samme fordele som hidtil. Med denne ændring af Finansloven 2020, er det altså ikke længere fordelagtigt for forældrene at købe en lejlighed gennem virksomhedsordningen. Derfor kan det være en fordel, at lave forældre køb fremover på andre vilkår, men hvilke andre muligheder findes der, som er skattemæssigt fordelagtige for forældre og barn? Juridisk set, anses et forældre køb som en udlejningsvirksomhed, hvorfor forældrene overordnet set sidestilles med en selvstændig virksomhed, når der kigges på de regnskabs- og skattemæssige forhold. (Købersmægler, 2018)

Specialet, vil ud fra ovenstående indledning, omhandle forældre køb, udlejning- og salg af bolig, til en nærtstående part, for eksempel et barn, med fokus på den skattemæssige behandling deraf. Hvilke konsekvenser har det for forældrene, men også for barnet, og hvordan kan forældre og barn bedst muligt investere i en lejlighed, ud fra deres situation og formål?

2.0 Problemformulering

På baggrund af ovenstående problemstilling, vil følgende problemformulering blive besvaret i dette speciale:

Hvordan skal køb, udlejning- og salg af en forældre købt lejlighed håndteres, og hvilken skattemæssig betydning vil det have for forældre og barn?

Til afklaring af ovenstående problemformulering, vil specialet indeholde en besvarelse af følgende underspørgsmål:

- Hvordan håndteres ovenstående i forhold til personskatteordningen?
- Hvordan håndteres ovenstående i forhold til virksomhedsordningen?
- Hvordan håndteres ovenstående i forhold til forældre køb i et selskab?
- Hvad er den skattemæssige konsekvens for forældrene i forbindelse med køb, udlejning- og salg af en forældre købt lejlighed?
- Hvad er den skattemæssige konsekvens for barnet, i forbindelse med køb, udlejning- og salg, af en forældre købt lejlighed?

Ud fra specialets problemformulering tydeliggøres det, at fokus i dette speciale er udlejning, køb- og salg af lejligheder, særligt mellem nærtstående parter. Herudover er det primære, hvilke skattemæssige konsekvenser dette kan give for de involverede parter, henholdsvis barn, forældre og eventuelt selskab. Derudover bestræbes det på at tydeliggøre, hvilke områder parterne særligt skal være opmærksomme på, for at anvende den bedste ordning, for det enkelte forældre køb. Derfor vil der i det følgende afsnit afgrænses områder, der kunne være relevante for forældre køb, men ikke bidrager til de valgte fokusområder - og dermed besvarelsen af problemformuleringen.

3.0 Afgrænsning

I dette speciale, som omhandler forældrekøb af lejligheder, afgrænses der til at skrive om køb, udlejning, samt afståelse af lejligheder i forbindelse med forældrekøb. Dette i både privat regi og i et selskab, hvor der undersøges og analyseres ud fra personskatteordningen, virksomhedsordningen, samt køb af fast ejendom i et selskab. I denne forbindelse er der ligeledes taget nogle fravalg, for at holde fokus på de udvalgte områder af forældrekøb.

Der vil i dette speciale kun fokuseres på dansk lovgivning, da det er det mest relevante for opgavens omfang. Dermed kigges der også udelukkende på forældrekøb af lejligheder i Danmark. Dog kunne det også være en mulighed at kigge på forældrekøb i udlandet. Dette kunne være relevant i tilfælde, hvor barnet ønsker at studere i udlandet, og forældrene dermed ville købe en lejlighed til barnet i det pågældende land. Det vil give nogle andre skattemæssige konsekvenser, som vi dog ikke vil behandle i dette speciale.

Herudover kigges der, i dette speciale, på ejerlejligheder til forældrekøb og ikke på andelslejligheder, da ejerlejligheder antages at være mest udbredte som forældrekøb. Antagelserne er begrundet af, at mange andelsforeninger har vedtaget, at det ikke er muligt at udleje foreningernes lejligheder. Det betyder, at forældrekøb ofte ikke vil være en mulighed i andelsforeninger (Redaktionen, 2018). Dermed kigges der ikke på andelsboliger, hvor der på nogle områder er en række andre regler, der gør sig gældende. Andelsboliger havde ligeledes været en mulighed for forældrekøb, og grundet en billigere løsning end ejerlejligheder, ville det også være et godt alternativ, men det er ikke nær så udbredt som ejerlejligheder, hvorfor der afgrænses fra dette.

Det er også værd at bemærke, at der udelukkende arbejdes på køb, udlejning- og afståelse af disse ejerlejligheder, primært til barnet, altså en nærtstående part, og det skattemæssige aspekt heraf. Dermed afgrænses der fra udlejning og afståelse til tredjepart, hvis ikke andet er tydeliggjort. Yderligere afgrænses der fra udlejning af andre boliger end forældrekøb. Med dette menes, at der for eksempel ikke kigges på udlejning af lejligheder gennem Airbnb, hvor forældrene via dem, kunne have en

lejlighed med henblik på udlejning. Hvis der skulle kigges på dette område, vil der skulle kigges på en anden lovgivning, da reglerne på dette område er anderledes, end ved forældrekøb af en lejlighed.

I forbindelse med forældrekøb kunne det også være relevant at kigge på den moms, der skal betales, altså inddrage momsloven i specialet. Dog er dette blevet fravalgt, da problemstillingen omhandler det skattemæssige aspekt af forældrekøb ved køb, udlejning- og salg af en lejlighed.

Når der sker forældrekøb af en lejlighed, er det typisk således, at forældrene køber en lejlighed til barnet. Derfor er det omdrejningspunktet for dette speciale, hvorfor omvendt forældrekøb er blevet fravalgt. Omvendt forældrekøb betyder, at barnet køber en lejlighed til forældrene. Primært er reglerne de samme som ved almindeligt forældrekøb, men dette vil ikke blive berørt i specialet, da der lægges fokus på hvilke behov et barn ville have for en lejlighed.

Forældre med næring inden for fast ejendom, vil ikke indgå i dette speciale. Hvis næring var tilfældet, ville det være nogle andre regler, der skulle anvendes. Slutteligt afgrænses der overfor finansieringsmuligheder for forældrene, specialet vil ikke behandle de forskellige lånemuligheder der kunne anvendes.

4.0 Metode

Der vil i det følgende afsnit blive redegjort for den metode, som vil danne grundlag for besvarelsen af problemstillingen i dette speciale. Derudover redegøres der for valg af empiri, og overvejelserne i forbindelse med indsamling af dette.

Overvejelserne vurderes ud fra gyldigheden og pålideligheden af den indsamlede empiri, hvor der kigges på validitet og reliabilitet. Ligeledes gives der et overblik over strukturen i specialet.

4.1 Juridisk metode

Specialet er udarbejdet ud fra en retsdogmatisk metode, hvilket betyder, at formålet med specialet er at beskrive, analyserer og fortolke den gældende ret inden for undersøgelsesområdet.

Ved juridisk metode forstås den metode, der er anvendt, for at finde den korrekte fremgangsmåde, som skal anvendes for, at tage stilling til den retslige problemstilling inden for undersøgelsesområdet (Evald, 2019). I dette speciale er det bygget op, ved at se på undersøgelsesområdet på følgende måde:

1. Lov/regel
2. Fakta
3. Konklusion

Først ses der altså på den gældende ret inden for undersøgelsesområdet, og derefter på de faktiske forhold. I dette speciale vedrørende forældrekøb, kan det eksempelvis være, at der gives en lejlighed i gave, hvor vi ud fra disse to kan komme frem til en konklusion.

1. Lov/regel - Forældrekøb
2. Fakta - Lejlighed i gave
3. Konklusion - Gaveafgift

Herudover anvendes en række tidligere afgørelser indenfor det pågældende område, for at understøtte den gældende lovgivning på området. Dette medvirker, til at kunne give en konklusion, på de enkelte områder. Ligeledes anvendes tidligere afgørelser på områder, hvor der blandt andet endnu ikke er en gældende lovgivning. Desuden er tidligere afgørelse også med til at fastsætte de afgørende elementer, inden for de forskellige områder. Her anvendes tidligere afgørelser og fakta på det givne område, til at kunne afgive en konklusion på problemstillingen.

4.2 Valg af Empiri - Kildekritik

Til besvarelse af problemstillingen i dette speciale, anvendes der primære kilder, blandt andet ved brug af relevant lovgivning, i form af blandt andet:

- Personskatteloven
- Virksomhedsskatteloven
- Ejendomsavancebeskatningsloven

Disse primære kilder er med til, at sikre validiteten på specialet, samt opnå en høj grad af objektivitet. De ovenstående love, er blandt andet de relevante og gældende inden for køb, udlejning- og salg af fast ejendom til en nærtstående part, dermed forældrekøb. Udover den gældende lovgivning, vil der ligeledes kigges på tidligere afgørelser inden for forældrekøb. Dette er med til at give en praktisk og relevant forståelse af lovgivningen, og kan være behjælpelig med at opnå en valid besvarelse af problemstillingen. Herudover anvendes disse afgørelser på områder, hvor der endnu ikke er relevant lovgivning, men det er nødvendigt at bruge praksis, for at kunne belyse en given problemstilling.

For at kunne opnå en højere grad af validitet, og dermed en bedre forklaringsgrad, samt at sikre reliabiliteten, anvendes der ligeledes en række sekundære kilder. Dette for at se på hvorledes de primære kilder har været anvendt i praksis, hvor problemstillingens område er blevet fortolket og uddybet. Der anvendes sekundære kilder i form af internetsider, artikler og bøger, som belyser forældrekøb. I forbindelse med anvendelsen af de sekundære kilder, vil disse være påvirket af afsenders holdninger, hvilket påvirker objektiviteten, da indholdet vil være fortolket. Dette vil der ses kritisk på, og forsøgt imødekommet, ved at anvende forskellige kilder, til at belyse samme område af problemstillingen, og dermed sikre sig objektivitet og pålidelighed.

4.2.1 Validitet og reliabilitet

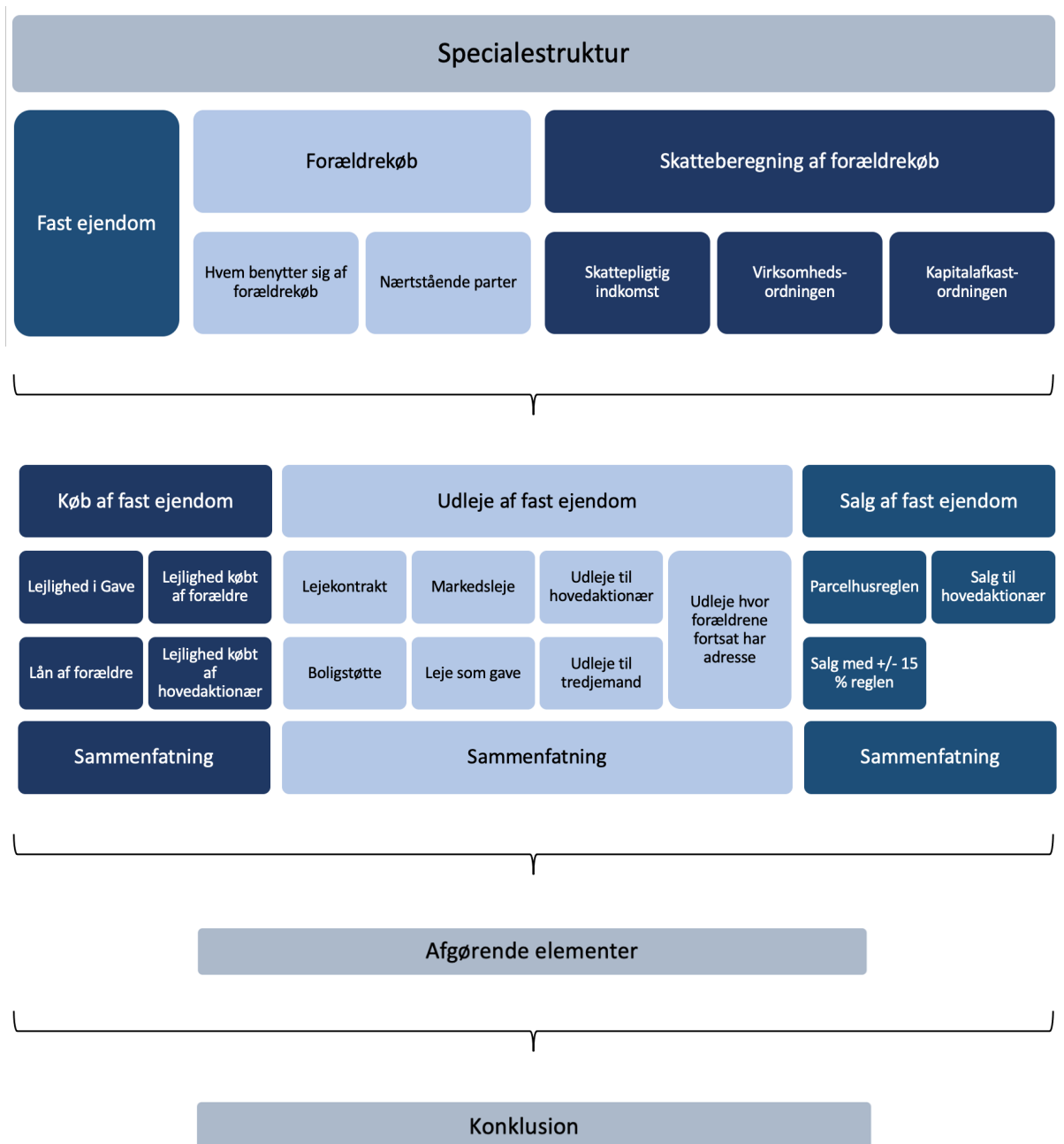
Til vurdering af den indsamlede empiri, kigges der på gyldigheden og pålideligheden, gennem begreberne validitet og reliabilitet. Til at vurdere i hvor høj grad den

indsamlet viden kan betegnes som værende gyldig, kigges der på validiteten. Denne kan forbedres ved, at det undersøgte, herunder køb, udlejning- og salg af forældre-købte lejligheder, undersøges så bredt som muligt. Det gøres for eksempel ved at anvende flere forskellige kilder til det samme område. Dette vil være med til at give en bedre forklaringsgrad på specialets problemstilling. I den forbindelse, skal der ligeledes være opmærksomhed på objektivitet. Hermed menes, at de forskellige kilder kan have en holdning til det undersøgte område, hvilket kan påvirke indholdet, og eventuelle afholdte interviews, i forbindelse med udarbejdelsen af den enkelte kilde.

Pålideligheden af specialet, vises gennem reliabiliteten, hvor nøjagtigheden af empiriindsamlingen og -behandlingen kommer til udtryk. Reliabiliteten udtrykkes, ved at kigge på hvorledes resultaterne i specialets undersøgelse af problemstillingen, ville være tilsvarende ens, hvis andre havde foretaget samme undersøgelse af problemstillingen. I denne forbindelse er objektivitet ligeledes et vigtigt parameter, særligt hvis der indsamles egen empiri, da disse undersøgelser skal kunne laves igen af andre, med samme resultat. Dette kræver altså en vis objektivitet, for at kunne opnå en høj grad af reliabilitet. Dog kan reliabiliteten være svagere i forbindelse med de afgørelser, der anvendes, da det kan påvirke den problemstilling der undersøges, alt efter hvilke afgørelser, der anvendes. Dog vil dette imødekommes, ved at anvende flere afgørelser, med forskellige aspekter til de forskellige problemstillinger.

4.3 Specialets struktur

Specialets formål, er at belyse hvorledes forældre-køb af en lejlighed skal håndteres, samt hvilke skattemæssige aspekter forældre og barn skal være opmærksomme på i denne forbindelse. Derfor vil specialets undersøgelsesområde, herunder fast ejendom, forældre-køb, skatteberegning af forældre-køb samt køb, udlejning- og salg af fast ejendom, blive redegjort, analyseret samt diskuteret ud fra en retsdogmatisk tilgang.



Figur 1 - specialestruktur

Efter redegørelsen, analysen og diskussionen, vil det være muligt at udarbejde en konklusion. For at gøre specialet mere sammenhængende, skrives afsnittene samlet, hvorfor der i forbindelse med redegørelsen af et givent område, samtidig analyseres og diskuteres på dette. Herudover inddrages der ligeledes afgørelser, som er med til at belyse analysen og diskussionen.

5.0 Begrebsafklaring

Dette afsnit anvendes til at give et overblik over anvendte forkortelser af love, for at gøre specialet mere læsevenligt.

AFTL	Aftaleloven
BAL	Boafgiftsloven
BSL	Boligstøtteloven
BRL	Boligreguleringsloven
EBL	Ejendomsavancebeskatningsloven
ELL	Ejerlejlighedsloven
EVSL	Ejendomsværdiskatteloven
KL	Konkursloven
KSL	Kildeskatteloven
LEL	Lejeloven
LL	Ligningsloven
PSL	Personskatteloven
SL	Statsskatteloven
TL	Tinglysningsloven
UL	Udstykningsloven
VSL	Virksomhedsskatteloven
ÅRL	Årsregnskabsloven

6.0 Fast ejendom

I forbindelse med køb af en fast ejendom, hvilket omfatter forældre køb, er det relevant at finde ud af, hvad definitionen af en fast ejendom er, samt hvad det indebærer. Dette for at fastsætte hvilke regler, der skal anvendes i forhold til blandt andet beskatningen heraf.

Det kan være vanskeligt at finde en entydig definition af, hvad en fast ejendom er. For at kunne give en forklaring af begrebet fast ejendom, når det er i forbindelse med ejerlejligheder, skal flere love ses i sammenhæng.

Først og fremmest anses enhver ejerlejlighed som en selvstændig fast ejendom, jævnfør ELL § 26, stk. 1. Det betyder blandt andet, at disse vurderes og beskattes selvstændigt, altså på samme måde som enhver anden fast ejendom, trods de ligger i samme bygning. Fast ejendom skal, jævnfør ELL § 2, nr. 3, defineres efter tinglysningsloven. Dog har denne kun fokus på hvorvidt en bygning er en del af fast ejendom. Jævnfør TL § 19, er bygninger opført på forstranden eller på søterritoriet, en selvstændig fast ejendom. Det er dog også relevant at kigge på UL § 1, stk. 2, hvor fast ejendom forstås som en matrikel, der er anført under ét matrikelnummer, eller en matrikel, der er anført under flere matrikelnumre, men som skal holdes forenet.

Trods én ejerlejlighed ligger på samme matrikelnummer som andre ejerlejligheder, anses den, som nævnt ovenfor, for en selvstændig fast ejendom. Når dette er tilfældet, får hver ejerlejlighed eget identifikationsnummer, jævnfør ELL § 26, stk. 2, hvorfor de skal vurderes og beskattes selvstændigt.

For at have et entydigt begreb af fast ejendom i forbindelse med forældre køb, så vil der i dette speciale blive anvendt begrebet ejerlejlighed, fordi det oftest er det, som der bliver anvendt i et forældre køb. Ligeledes er der afgrænset fra andre relevante ejendomme for eksempel andelsboliger, som kunne være forældre køb af en fast ejendom.

6.1 Ejendomsværdiskat

Som ejer af en fast ejendom, er udgangspunktet, at ejerne skal betale ejendomsværdiskat. Dette er gældende uanset om ejerne bor i lejligheden eller ej, med modifikationer ved eksempelvis udlejning.

Først og fremmest vil der være ejendomsværdibeskatningen, hvis (Den juridiske vejledning, punkt C.H.3.5.4, 2021-1):

- Ejeren har rådighed over boligen til beboelse
- Ejendommen er nævnt i EVSL § 4, stk. 1, blandt andet ejerlejligheder og sommerhuse

Der skal beregnes og betales ejendomsværdiskat, hvilket opgøres på helårsbasis, hvis ejendommen kan være bolig for ejeren. Jævnfør EVSL § 11, stk. 1, regnes en ejendom for at kunne være bolig for ejeren på overtagelsesdagen, hvorfor der skal betales ejendomsværdiskat fra denne dato. Dog vil datoen for beskatningen være fra indflytningsdagen, hvis den ikke er sammenfaldende med overtagelsesdagen. Der vil ikke, jævnfør EVSL § 11, stk. 1, skulle betales ejendomsværdiskat, hvis boligen i en periode ikke kan benyttes til beboelse af ejerne, for eksempel fordi den er ubeboelig. Hvorvidt en bolig er ubeboelig eller ej, afgøres ud fra statsskattelovens regler om lejeværdi samt praksis.

Et eksempel fra praksis hvor en ejendom blev anset som ubeboelig, og hvor der ikke skulle betales ejendomsværdiskat i denne forbindelse, er LSRM 1981,20 LSR.

Ejendommen blev anset som ubeboelig i en periode, på grund af hærværk. Installationer og ruder var ødelagt, samt elektricitet, gas- og vand, var blevet afbrudt i ejendommen. Dette hærværk medførte, at der ikke skulle betales skat af lejeværdien. Når det vurderes, at der ikke skal betales ejendomsværdiskat, vil den blive nedsat forholdsmæssigt svarende til det omfang, som ejendommen ikke kan tjene som bolig for ejerne.

For et andet eksempel på en skade på en bolig, kan der kigges på LSRM 1982,23 LSR, hvor en vandskade i boligen gjorde, at familien var nødsaget til at flytte fra boligen i 106 dage. Vandskaden skyldtes en gennemgribende reparation, som ikke skyldtes ejerens egne forhold. Men trods dette, blev det vurderet, at det stadig var muligt at bo i boligen, hvorfor ejeren var forpligtet til at betale ejendomsværdiskat.

For at en bolig ofte vil være anset som værende ubeboelig, på baggrund af denne praksis, samt lovgivningen på området, skal der være skader på hele boligen, som gør den ubeboelig. Samtidig skal årsagen til skaden ikke skyldes ejerens forhold. Herudover har ejeren af ejendommen ansvar for at kunne dokumentere, at de er fraflyttet ejendommen, da den ikke er beboelig. Dette kunne for eksempel være ved hjælp af forsikringspapirer. (Den juridiske vejledning, punkt C.H.3.5.4, 2021-1)

Forældrene skal dog være opmærksomme på, at der jævnfør EVSL § 1, stk. 1, ikke skal betales ejendomsværdiskat, når der sker udlejninger, hvilket er tilfældet ved forældrekøb. Dette skyldes, at lejeindtægten bliver beskattet i personlig indkomst, samt at der er fradragsmuligheder for udgifterne i forbindelse med boligen, jævnfør afsnit 8.1 skattepligtig indkomst. Forældrene skal dog være påpasselige, hvis de vælger at bebo lejligheden, efter barnet ikke ønsker at bo der længere. Her vil de være forpligtet til at betale ejendomsværdiskat, så snart forældrene overtager lejligheden.

7.0 Forældrekøb

At købe en fast ejendom som privatperson, eller i et selskab som en investering, lyder umiddelbart enkelt. Men hvad så, når der købes en fast ejendom med formål at leje den ud til et eller flere af sine børn, eller en anden nærtstående part? I dette afsnit vil selve begrebet forældrekøb blive defineret.

Der findes ikke en juridisk definition af forældrekøb, hvilket betyder, at der anvendes flere forskellige definitioner af forældrekøb. Skattestyrelsen anvender følgende forklaring af begrebet (Skatteforvaltningen, Forældrekøb, u.d.):

“Forældrekøb er, når du køber en ejerbolig for at leje den ud til dit barn.”

Herudover lægger Skattestyrelsen ligeledes vægt på, at forældrekøb ikke kun er i forbindelse med køb til børn, men det er samme definition og regler der anvendes, hvis der er tale om udlejning af fast ejendom, til en hvilken som helst anden nærtstående part (Skatteforvaltningen, Forældrekøb, u.d.). Men hvad betyder det, at være en nærtstående part?

En anden definition, der anvendes i forbindelse med forældrekøb, er fra Danmarks Statistik, beskriver et forældrekøb som følgende (Møller, 2016):

“Forældrekøb er opgjort som de ejerlejligheder, som forældre ejer uden selv at bebo dem, mens de unge er opgjort som personer mellem 17 og 34 år, der bor i en ejerlejlighed ejet af forældrene.”

Forskellen på ordlyden i de to definitioner er, at Skattestyrelsen omtaler selve forældrekøbet som ejerbolig, hvor Danmarks Statistik omtaler forældrekøbet som en ejerlejlighed. Den helt grundlæggende forskel på Skattestyrelsens og Danmarks Statistiks definition er, hvorvidt der betales månedlige fællesudgifter ved en ejerlejlighed eller ikke, som er tilfældet ved en ejerbolig. Det er begrænset hvilke forskelle der er på definitionerne af forældrekøb. Fælles er dog, at forældrene ejer den faste ejendom, og lejer den ud til deres børn, eller anden nærtstående part (Banknordik, Forskelle på ejer- og andelsbolig , u.d.).

Forældrekøb kan også ses på en anden måde, hvor det er barnet, som køber en lejlighed til sine forældre, altså omvendt forældrekøb. Hvis der er tale om et omvendt forældrekøb af en fast ejendom, er reglerne og vilkårene for dette som udgangspunkt de samme, fordi de er nærtstående part (Banknordik, Hvad er forældrekøb? , u.d.). Dog er der afgrænset for omvendt forældrekøb i dette speciale, hvorfor dette ikke vil blive berørt yderligere.

7.1 Hvem benytter sig af forældrekøb?

Forældrekøb anvendes oftest af en smal del af den danske befolkning. Ifølge Danmarks Statistik, sker forældrekøb af lejligheder primært i uddannelsesbyerne, til unge mellem 21 og 25 år, hvilket ofte er på dette tidspunkt, hvor de unge er studerende. Forældrene, der investerer i en lejlighed til deres børn, er ofte bedre stillet økonomisk end gennemsnittet. Enten skyldes dette, at de er selvstændige eller lønmodtagere på højeste lønniveau. Gennemsnitsværdien på en forældrekøbt lejlighed er på 1,25 millioner kr. (Møller, 2016) I og med, at forældrene ofte er selvstændige, opstår mulighed også for, at den forældrekøbte lejlighed kan købes gennem deres selskab, såvel som den kan købes af forældrene privat.

Forældrekøb af en lejlighed, benyttes altså af en begrænset del af befolkningen i Danmark, dog ses der, som nævnt tidligere, stadig en progressiv udvikling i antallet af forældrekøb.

7.2 Nærtstående parter

Hvem er nærtstående part, som en forældrekøbt lejlighed kan udlejes til? Er der nogle særlige regler ved en forældrekøbt lejlighed?

Nærtstående parter defineres flere forskellige steder i den danske lovgivning, dog er parterne, der kan anses som værende nærtstående, primært de samme i de forskellige love. Selskabsskatteloven henviser eksempelvis til definitionen i LL § 16 H, stk. 6. Her defineres nærtstående som værende ægtefælle, forældre, bedsteforældre, børn, børnebørn samt ægtefæller til disse nærtstående.

Derudover er der en klar definition af nærtstående parter i konkursloven. Her anses nærtstående parter, jævnfør KL § 2, nr. 1, blandt andet som:

- Ægtefæller, tidligere og efterfølgende generationer, søskende, ægtefæller til de førnævnte, samt andre nærtstående personer for eksempel samboende.

Gældende ved begge disse definitioner er, at der ikke kun kigges på ægte slægtskabsforhold, men stedbørns- og adoptivforhold, er også en del af definitionerne på nærtstående parter. I konkursloven er samboende også en del af nærtstående parter, men ikke i ligningsloven, hvor der skal være tale om ægtefæller, før det anses som en del af begrebet nærtstående parter. Men er der mulighed for, at forældrene lejer lejligheden ud til deres svigerbørn som ikke er gift, uden det vil have nogen skattemæssig betydning? At definitionerne er forskellige gør, at begrebet nærtstående parter er meget bredt, og det kan dermed være vanskeligt at afgøre, hvorvidt der er tale om en nærtstående part eller ej.

Definitionerne, der findes i henholdsvis ligningsloven og konkursloven, er næsten i overensstemmelse med definitionen hos Skattestyrelsen, som anvendes i forbindelse med deres definition af forældre køb, jævnfør afsnit 7.0 forældre køb. Hos Skattestyrelsen indebærer nærtstående parter, egne eller ægtefælles (Skatteforvaltningen, Forældre køb, u.d.):

- Bedsteforældre og disses ægtefæller
- Forældre og disses ægtefæller
- Børns ægtefæller
- Børnebørns og disses ægtefæller

Her er det værd at bemærke, at for eksempel søskende ikke er en nærtstående part, hvis der kigges på ligningsloven eller Skattestyrelsen. Det vil betyde, at disse ikke er en del af reglerne for forældre køb af ejerlejlighed. Men hvis der kigges på konkursloven, er søskende en nærtstående part. I forbindelse med forældre køb af en ejerlejlighed, er det altså særlig vigtigt at være opmærksom på, hvilke regler der anvendes, hvis den købte lejlighed skal lejes ud til søskende. Dog er det værd at bemærke, at i det efterfølgende kigges der udelukkende på udlejning til et barn, som værende nærtstående part til forældrene, hvorfor søskende udelukkes.

Hvis der hos forældrene alligevel opstår tvivl om hvorvidt en part er nærtstående eller ej, og det ikke at finde i relevant lovgivning, så kan det være relevant at kigge på hvorledes praksis er på området, altså undersøge tidligere afgørelser. Hvis dette ikke er muligt, grundet manglende afgørelser på det relevante område, eller

afgørelser der passer ind i den situation, der ønskes afklaret, er der mulighed for at søge bindende svar hos Skattestyrelsen. Dermed undgås det at gøre brug af de forkerte regler, hvis der er tvivl om, hvorvidt den aktuelle person er nærtstående part eller ej. Dermed kan det mindske de skattemæssige konsekvenser, der kunne opstå ved anvendelse af forkerte regler i forbindelse med forældrekøb af en lejlighed.

7.2.1 Selskabsretligt regi

Da forældrekøb af en lejlighed, kan ske gennem et selskab hvor forældrene er hovedaktionær, kan det ligeledes være relevant at kigge på, hvornår der er tale om en nærtstående part i selskabsretligt regi. Hermed bliver det ligeledes defineret, hvorvidt forældrene overhovedet er en nærtstående part til selskabet, hvis der for eksempel er flere ejere.

Hvis der er tale om en nærtstående part til en virksomhed, er det vigtigt at gøre regnskabslæseren opmærksom på, at resultatet af en beslutning, kan være påvirket af en nærtstående part. ÅRL § 98 C, stk. 2, henviser til definitionen i IAS 24, som lyder:

“En nærtstående part er en person eller en virksomhed, der har forbindelse med den virksomhed, som udarbejder dens årsregnskab”

Det kan blandt andet, jævnfør IAS 24, være hvis en person eller et nærtstående familiemedlem, som:

- Udøver eller har fælles bestemmende indflydelse på den regnskabsaflæggende virksomhed
- Udøver bestemmende indflydelse på den regnskabsaflæggende virksomhed
- I den regnskabsaflæggende virksomheds ledelse eller dets moderselskabs ledelse er en nøgleperson

I denne forbindelse, er det ligeledes vigtigt at være opmærksom på, at der kan være interesseforbundne parter, der anses som værende nærtstående. Hvis et selskab

køber en ejerlejlighed, med henblik på udlejning til et barn, og dette ikke er i selskabets interesse, vil det betyde, at det er i hovedaktionærens interesse. Dermed vil selskabet og hovedaktionærerne anses, som værende interesseforbundne parter, og dermed omfattet af LL § 2, omkring handelsmæssige og økonomiske transaktioner, som skal ske som var det mellem uafhængige parter. Men hvad har det af særlige regler, når det er i en nærtstående parts interesse, og ikke selskabets?

Hvad er så et nærtstående familiemedlem, som kan have indflydelse på beslutningerne i en virksomhed? Jævnfør IAS 24 er det:

“Nærtstående familiemedlemmer er familiemedlemmer, som må forventes at kunne påvirke eller blive påvirket af den pågældende person i deres transaktioner med virksomheden og omfatter:

- den pågældendes børn og ægtefælle eller partner*
- den pågældendes ægtefælles eller partners børn og*
- pårørende til den pågældende eller den pågældendes ægtefælle eller partner. ”*

Det er ikke nødvendigvis kun mellem én person og én virksomhed, hvor der kan opstå en nær relation, det kan også være to virksomheder imellem. Der kan være tale om nærtstående parter mellem to virksomheder, jævnfør IAS 24, hvis:

- Virksomheden og den regnskabsaflæggende virksomhed er i samme koncern
- En virksomhed er den anden virksomheds associerede virksomhed eller venturedeltager
- Virksomheden er en pensionsordning for ansatte i den regnskabsaflæggende virksomhed eller en nærtstående virksomhed til denne
- Virksomheden eller medlemmer i dennes koncern, har nøglepersoner i ledelsen i den regnskabsaflæggende virksomhed eller dennes moder.

Nærtstående parter er altså et bredt begreb, som både kan ses mellem personer, virksomheder, og disse to imellem. At være nærtstående part, kræver dermed ikke,

at parterne er i familie, da kredsen er bredere end dette. I dette speciale ses nærtstående parter primært som, barn og forældre, samt selskab og forældre som hovedaktionær heri. Dette skyldes, at forældre køb anses som værende oftest anvendt mellem barn og forældre i forbindelse med barnets studietid. Herudover antages det, at nogle forældre er hovedaktionær i et selskab, hvor det er muligt, at investere i lejligheden herigennem. Men hvorledes sker skatteberegningen i forbindelse med forældre køb?

8.0 Skatteberegning af forældre køb

Hvordan skal skatteberegningen så ske ved forældre køb? Som forældre er der tre forskellige metoder, hvorpå skatten kan beregnes. Det er ved følgende ordninger (Skattestyrelsen, 2012):

- Personskatteordningen - De almindelige regler for personer
- Virksomhedsordningen
- Kapitalafkastordningen

Metoden vælges på tidspunktet, hvor forældrene udfylder deres selvangivelse. Det er muligt at skifte imellem de forskellige ordninger, fra år til år. Ligeledes er det muligt at ændre ordningen efter modtagelsen af årsopgørelsen, det skal blot ske senest den 30. juni i det andet kalenderår efter udløb af indkomståret, jævnfør VSL § 2, stk. 2. En sådan ændring kan for eksempel ske, hvis forældrene får en ny erhvervsvirksomhed i virksomhedsordningen, hvorfor begge virksomhederne, altså forældre købet og den nye erhvervsvirksomhed, skal være samlet i virksomhedsordningen. Dermed er det ligeledes fraskilt fra forældrenes privatøkonomi.

8.1 Skattepligtig indkomst

Alle med fuld skattepligt i Danmark, skal opgøre deres skattepligtige indkomst efter reglerne i personskatteloven, jævnfør PSL § 1. Når en person med fuld skattepligt i Danmark, skal opgøre den skattepligtige indkomst, reguleres det efter reglerne i SL

§§§ 4, 5 og 6. I forbindelse med forældre køb er der nogle bestemte punkter i de tre paragraffer, som er særligt relevante. Jævnfør SL § 4, stk. 1, litra B skal:

“.. Lejeværdien af bolig i den skattepligtiges egen ejendom beregnes som indtægt...”

Som udlejer af en ejendom, medregnes lejeværdien af boligen til den skattepligtige indkomst. Indtægter fra udlejningen skal for forældrene i et forældre køb, jævnfør PSL § 3, stk. 1, beskattes som personlig indkomst. Her ville beskatningen ligge mellem top- og bundskatten på 37 % til 52 %, afhængig af forældrenes andre indkomster.

Som udgangspunkt skal en fuld skattepligtig person i Danmark medregne gaver i den skattepligtige indkomst, jævnfør SL § 4, stk. 1, litra C. Dog er der særlige tilfælde, hvor gaver ikke skal medregnes til den skattepligtige indkomst. Jævnfør SL § 5, stk. 1, litra B, skal gaver ikke medregnes, hvis de indgår i særlige regler i boafgiftsloven omkring gaver. Dette kunne for eksempel være gaver givet mellem nærtstående parter, hvilke ikke skal medregnes i den skattepligtige indkomst, indtil bundgrænsen på 68.700 kr. i 2021, herefter skal der betales en gaveafgift på 15 % (Skatteforvaltningen, Satser , 2021). Hvis der var tale om gaver, som ikke er givet til en nærtstående part, vil der ikke skulle betales gaveafgift, men i stedet skal det medregnes i den skattepligtige indkomst. Dermed giver det en højere beskatning end gaveafgift, hvorfor det trods gaveafgiften er en fordel, at parterne er nærtstående.

8.1.1 Fradragsmuligheder

Slutteligt er der mulighed for fradrag, jævnfør SL § 6, stk. 1, litra A, når der er tale om omkostninger, som:

“... i årets løb er anvendt til at erhverve, sikre og vedligeholde indkomsten...”

Derfor vil der være mulighed for at forældre, der har købt en ejerlejlighed som forældre køb, at få fradrag i forbindelse med vedligeholdelse af denne. Dette er med

til at sikre indkomsten, hvilket består af huslejen, som betales af barnet. I denne forbindelse er det dog vigtigt at være opmærksom på, at der skelnes mellem vedligeholdelse og forbedring. Det er kun muligt for forældrene, at få fradrag for udgifter afholdt i forbindelse med vedligeholdelse. Dette gælder vedligeholdelse af almindeligt slid, for eksempel malerarbejde. Derudover er der mulighed for, at få fradrag for udgifter til reparation af skader. Muligheden for fradrag kræver dog at: (Skatteforvaltningen, Forældre køb, u.d.)

- Skaden ikke dækkes af en forsikrings- eller erstatningssum
- Det er sket efter overtagelse af lejligheden
- Der ikke sker forbedring af lejligheden i forhold til før skaden

Det betyder også, at der ikke er mulighed for fradrag af forbedringsudgifter. Dette er udgifter, som er med til at gøre lejligheden i bedre stand end da forældrene købte den (Skatteforvaltningen, Forældre køb, u.d.).

8.1.1.1 Procentreglen

Forældrene har ligeledes mulighed for, at få fradrag for alle udgifter afholdt i forbindelse med istandsættelse af lejligheden, hvis den udlejes til en nærtstående part. Denne særregel, procentreglen, er en mulighed i de første tre år efter købet af lejligheden. Det gælder både vedligeholdelses- og forbedringsudgifter. Dette kræver blot, at udgifterne ikke er mere end 25 % af huslejen på et helt år.

(Skatteforvaltningen, Forældre køb, u.d.) Hvis barnet betaler 4.000 kr. om måneden i husleje, så må udgifter afholdt i forbindelse med istandsættelse af lejligheden ikke overskride 12.000 kr. Det kan altså ikke være en større renovering.

Det er dog vigtigt at være opmærksom på, at procentreglen kun er en formodningsregel, hvilket betyder, at der i visse situationerne kan fraviges fra denne regel. Helt konkret menes, at der i visse situationer kan være mulighed for godkendelse til et større eller mindre fradrag end de 25 % (Den juridiske vejledning, punkt C.H.3.2.3.4.4, 2021-1). Dette kunne, jævnfør UfR1962, 356.HRD, være i forbindelse med en ny erhvervet udlejningsejendom, som var arvet, hvor ejerne blev godkendt til et højere fradrag for vedligeholdelsesomkostninger, end de 25 % i

procentreglen. I denne afgørelse blev der lagt vægt på, ejendommens stand ved overtagelsen, som var normal, samt at de brugte udgifter til vedligeholdelse ikke var af ekstraordinær størrelse. Ligeledes blev det bemærket, at en større del af udgifterne blev anvendt til sædvanlig reparation af tagrender, hvilket ikke var ekstraordinært. Dermed fik ejerne af udlejningsejendommen fradrag for alle de faktisk afholdte vedligeholdelsesudgifter. Hvis lejligheden er i dårlig stand ved købet, og købsprisen på lejligheden er fastsat derefter, så er det altså nødvendigvis ikke muligt, at få fradrag for mere end de 25 % efter procentreglen.

Skattemyndighederne henviser i denne forbindelse til procentreglen for ny erhvervede ejendomme, hvor der er mulighed for at blive godkendt til et fradrag på 35 % af den årlige lejeindtægt. Istandsættelsesudgifterne, som der kan fås fradrag for, skal dog være afholdt i de første 3 år af ejertiden af ejendommen. Dette gælder dog ikke ved udlejede ejerlejligheder, der kun kan godkendes til et fradrag på 25 % af den årlige lejeindtægt. (Den juridiske vejledning, punkt C.H.3.2.3.4.4, 2021-1)

8.1.2 Indkomstopgørelse af skattepligtige indkomst

Der sker en opdeling i den skattepligtige indkomst, fordi de har forskellige skatte- og fradragsmæssige værdier, hvorfor de forskellige indtægter og udgifter har forskellig indflydelse på det skattemæssige resultat.

Den skattepligtige indkomst opgøres således:

Skattepligtige indkomst	
Personlig indkomst	+
Kapitalindkomst	-/+
Ligningsmæssige fradrag	-
Skattepligtige indkomst	=

Tabel 1 - Skattepligtig indkomst

8.1.2.1 Personlig indkomst

Den personlige indkomst består af indtægter såsom

- Løn
- SU
- Dagpenge
- Provision
- Lejeindtægt

Den personlige indkomst er bestående af alt det, som ikke er en del af kapitalindkomst, jævnfør PSL § 3, stk. 1. Der er også mulighed for fradrag i den personlige indkomst, jævnfør PSL § 3, stk. 2, nr. 1-11, der er blandt andet fradragsmuligheder for driftsomkostninger, arbejdsmarkedsbidrag, skattemæssige afskrivninger, tab og fradrag efter afskrivningsloven og statsskatteloven for selvstændige erhvervsdrivende.

Den personlige indkomst kan altså opgøres således:

Personlig indkomst	
Lønindkomst	+
Provision	+
Lejeindtægt	+
Driftsomkostninger	-
Arbejdsmarkedsbidrag	-
Personlig indkomst	=

Tabel 2 - Personlig indkomst

8.1.2.2 Kapitalindkomst

Kapitalindkomst består af de nævnte elementer i PSL § 4, stk. 1, nr. 1-17. Det er blandt andet:

- Renteindtægter
- Renteudgifter
- Kapitalafkast i selvstændig erhvervsvirksomhed
- Skattepligtigt aktieudbytte

Kapitalindkomsten kan eksempelvis opgøres på følgende måde:

Kapitalindkomst	
Kapitalafkast i selvstændig erhvervsvirksomhed	+
Renteindtægt	+
Renteudgift	-
Kapitalindkomst	=

Tabel 3 - Kapitalindkomst

8.1.2.3 Ligningsmæssige fradrag

Ligningsmæssigt fradrag er et fradrag, privatpersoner kan trække fra i den skattepligtige indkomst. Hvor rentefradraget kunne trækkes direkte fra i kapitalindkomsten, kan det ligningsmæssige fradrag altså trækkes fra den skattepligtige indkomst, og har dermed også en lavere skattemæssig fradragsværdi. De generelle regler for fradrag ses i SL § 6, men er suppleret i ligningsloven. Ligningsmæssige fradrag for almindelig lønmodtager er blandt andet for rejser, arbejdsværelse og arbejdstøj. Der findes derudover også fradrag for specielle fagområder (Den juridiske vejledning, punkt C.A.2.2.3, 2021-1).

De ligningsmæssige fradrag kan eksempelvis se således ud:

Ligningsmæssige fradrag	
Befordringsfradrag	-
Rejsefradrag	-
Ligningsmæssige fradrag	=

Tabel 4 - Ligningsmæssige fradrag

Udover de ovenstående nævnte skattepligtige indkomster, er der også aktie- og CFC-indkomst. Disse to former for indkomst bliver ikke kategoriseret som skattepligtig indkomst, hvilket betyder, at de ikke medregnes i den skattepligtige indkomst, jævnfør PSL § 4 A, stk. 5 og PSL § 4 B, stk. 2. Det betyder dog ikke, at de ikke bliver beskattet, de er bare ikke en del af den samlede skattepligtige indkomst, hvorfor de bliver beskattet særskilt. Aktie- og CFC-indkomst er dog ikke relevant i forbindelse med forældrekøb af en lejlighed, hvorfor dette ikke uddybes yderligere.

8.2 Skatteberegning

Personskatteloven regulerer indkomstskatten til staten, hvorfor de relevante bestemmelser til skatteberegningen er i PSL §§ 5-12. Det er ikke alle paragrafferne, som er lige relevante for forældrekøb, derfor vil nogle af de relevante paragraffer være:

1. Bundskat efter PSL § 6
2. Topskat efter PSL § 7
3. Skat svarende til kommunal indkomstskat efter PSL § 8 C

Bundskatten beregnes, jævnfør PSL § 6, stk. 1, af den personlige indkomst med tillæg af positiv kapitalindkomst. Procentsatsen udgør i 2021 12,9 % af indkomsten, i 2022 og efterfølgende indkomstår udgør procentsatsen 12,10 %, jævnfør PSL § 6, stk. 2. Hvis en ægtefælle har en negativ nettokapitalindkomst, er det en mulighed, at den anden ægtefælle kan modregne dette beløb i dens positive nettokapitalindkomst, jævnfør PSL § 6, stk. 3.

Topskatten skal beregnes, jævnfør PSL § 7, når den personlige indkomst samt positive nettokapitalindkomst overstiger bundgrænsen. I 2021 er bundgrænsen for den personlige indkomst på 544.800 kr.. Bundfradraget for positiv nettokapitalindkomst er på 46.800 kr.. Det betyder, at hvis forældrenes løn eksempelvis er højere end 544.800 kr. årligt, og deres nettokapitalindkomst overstiger 46.800 kr., så skal der ske beskatning som topskat af det beløb der overstiger de angivne grænser.

Et eksempel kan være, at en lønmodtager årligt har en personlig indkomst på 700.000 kr. samt en positiv kapitalindkomst på 85.000 kr., hvor både den personlige indkomst og den positive kapitalindkomst overskrider henholdsvis bundgrænsen og bundfradraget. Lønmodtageren vil med ovenstående eksempel skulle betale 29.010 kr. i topskat, jævnfør tabel 5

Topskat	
Personlig indkomst	700.000
Bundgrænse	544.800
Positiv kapitalindkomst	85.000
Bundfradrag	46.800
Topskatsgrundlag	193.400
Topskat	29.010

Tabel 5 - Topskat

Der skal betales kommune- og kirkeskat af den personlige indkomst i Danmark. Som dansker er det frivilligt hvorvidt det ønskes at være medlem af folkekirken, hvorfor det heller ikke er alle der skal betale kirkeskat. Kommuneskatten skal alle betale og den er varierende alt efter hvilken kommune forældrene bor i. Kommuneskatten skal betales som den gennemsnitlige kommunale udskrivningsprocent nedrundet til nærmeste hele procent, jævnfør PSL § 8 C. Den gennemsnitlige kommuneskat ligger nedrundet på 24 % i 2021. Den gennemsnitlige kirkeskat ligger i 2021 på 0,7 %.

Hvis forældrene anvender reglerne i personskatteloven, vil indtægten fra udlejningen blive en del af den personlige indkomst. Renteudgifterne kan som vist ovenfor tages som fradrag i kapitalindkomsten. Indtægterne, minus driftsudgifterne, bliver altså til et overskud som skal beskattes, hvorfor det vil blive en del af den personlige økonomi. Derfor kræver det ikke, at forældrene bruger ressourcer på at forstå lovgivningen for beskatningen, de skal blot skrive lejeindtægt og renteudgifter ind i deres selvangivelse. Men hvis forældrene derimod vælger at benytte virksomhedsordningen, kræver det en dybere forståelse af lovgivningen, i forhold til blandt andet bogføringsloven.

8.3 Virksomhedsordningen

I forbindelse med forældre køb af en lejlighed, er det muligt at købe den gennem virksomhedsordningen. Det kræver, at der er tale om en skattepligtig person, som driver en selvstændig erhvervsvirksomhed, jævnfør VSL § 1, stk. 1. Ved forældre køb

er der altid tale om erhvervsvirksomhed, fordi det er udlejning af lejlighed, hvorfor det altid er en mulighed for forældrene at anvende virksomhedsordningen, men er det overhovedet en fordel for dem?

I denne forbindelse, er det vigtigt at være opmærksom på ændringerne, omkring forældre køb af lejligheder i Finansloven 2020. Det er fortsat en mulighed, at lave forældre køb af lejlighed, men umiddelbart er det ikke en fordel at bruge virksomhedsordningen, da det ikke længere giver nogle skattemæssige fordele. Førhen var det muligt, at få fradrag for renteudgifter, på op til 55,9 %, altså kunne de fratrækkes i forældrenes lønindkomst, som en personlig indkomst. Dette er ændret til, at der kun kan gives fradrag for renteudgifter på op til 33,6 %, hvilket svarer til det fradrag, der kan opnås på private renteudgifter. De kan altså trækkes fra i kapitalindkomsten (Regeringen, Venstre, Folkeparti, Enhedslisten, & Alternativet, 2019).

Hele formålet med at anvende virksomhedsordningen ved forældre køb er, at renteudgifterne inden den nye ændring i finansloven, kunne fratrækkes virksomheden i den personlige indkomst, og ikke i kapitalindkomst som privatpersoner gør. Der kunne altså opnås en mindre beskatning, og derfor en potentiel mulighed for, at der ikke skulle betales topskat, fordi den personlige indkomst bliver nedskrevet med renteudgifterne. Ovenstående er altså ikke længere en fordel, hvis der udlejes ejendomme til sine børn eller anden nærtstående part. Det er derfor ikke så relevant at anvende virksomhedsordningen, hvis ikke det er fordi, at forældrene driver anden selvstændig virksomhed, hvor de allerede anvender virksomhedsordningen. I sådanne tilfælde er det et krav, at alle virksomhederne indgår i virksomhedsordningen, dermed også udlejning af lejligheden. Hvis forældrene ikke driver anden selvstændig virksomhed og ikke gør brug af virksomhedsordningen, så vil det være et større arbejde for dem, fordi der er nogle højere krav til blandt andet regnskab.

Ved anvendelse af virksomhedsordningen, skal alle virksomhedens skattepligtige indkomster, jævnfør VSL § 6, stk. 1, opgøres efter skattelovgivningens almindelige regler. Dermed bliver indtægter fra blandt andet husleje en del af den personlige

indkomst, når overskuddet hæves fra virksomheden. Indtil da betales en foreløbig virksomhedsskat på 22 %.

8.3.1 Regnskabsmæssige overvejelser

Hvis virksomhedsordningen alligevel vælges, skal der ske en opdeling af privatøkonomien og virksomhedens økonomi. Det er et krav, jævnfør VSL § 2, stk. 1, at hvis virksomhedsordningen anvendes, skal der udarbejdes et selvstændigt regnskab for virksomheden, som opfylder bogføringslovens krav. Hvis ikke forældrene er bekendt med dette, og har en vis forståelse for at kunne følge som minimumbogføringsloven, vil det med stor sandsynlighed kræve hjælp fra en revisor. Det vil medføre, at forældrene er nødsaget til at bruge flere ressourcer, end hvis ikke virksomhedsordningen er valgt.

Desuden er det et krav, at hvis virksomhedsordningen benyttes, så skal den anvendes på hele virksomheden i hele indkomståret. Det betyder, at virksomhedsordningen ikke blot kan bruges for en del af virksomheden. Hvis forældrene ejer mere end én udlejningsbolig, så skal alle boligerne regnes med i virksomhedsordningen, såfremt det er valgt. Desuden er det samme gældende, hvis forældrene ejer en anden virksomhed, som ikke har med udlejning af lejligheder at gøre. Hvis denne virksomhed er i virksomhedsordningen, skal den forældre købt lejlighed også indgå heri.

I SKM2010.831.BR ses der konsekvensen af ikke at opfylde betingelserne for, at kunne anvende virksomhedsordningen i 2002 og 2004. I dommen er der tale om en virksomhed, som både har aktiviteter inden for udlejning, metervarer og minkfarme. Fordi regnskabsgrundlaget fandtes tilsidesat og betingelserne desuden ikke var opfyldt, var konsekvensen for ejeren af virksomheden:

- At i de to pågældende indkomstår forhøjede Skattestyrelsen lejeindtægterne skønsmæssigt
- Virksomheden nægttes for 2002 fradrag for vedligeholdelse og i 2004 fradrag for udgifter til messer og rejser

- At betale skat af det oparbejdede overskud i virksomhedsordningen.
- Betale sagsomkostningerne med i alt 55.000 kr. til Skatteministeriet.

Det kan altså have større økonomiske konsekvenser, hvis ikke betingelserne for virksomhedsordningen overholdes, hvorfor det er vigtigt at kende og forstå den lovgivning, der er på området. Hvis forældrene ikke er bekendt med disse, kan det være en fordel, at søge professionel hjælp.

Kravet til opdelingen af økonomien, kan være en fordel for forældrene, da det kan skabe overblik over økonomien ved lejligheden. Dette gør det ligeledes nemmere, når indtægter og udgifter skal oplyses til Skattestyrelsen (Totalcredit, u.d.).

Forældrene kan med fordel vælge at opdele økonomien, uden brug af virksomhedsordningen. Hvis virksomhedsordningen ikke er anvendt, så skal forældrene ikke gøre det efter reglerne i bogføringsloven, hvorfor der ikke er nogle krav til opdelingsmetoden.

8.4 Kapitalafkastordningen

Den tredje ordning, er kapitalafkastordningen. Udgangspunktet for denne ordning er, at reglerne i personskatteloven er gældende, men reguleres, jævnfør VSL kapitel 7 A. Overskuddet fra udlejningen skal altså medregnes til den personlige indkomst. Renterne medregnes i kapitalindkomsten, og der skelnes ikke mellem erhvervsmæssige renter, uagtet om de er positive eller negative. Udover ovenstående elementer, beregnes der et kapitalafkast af de erhvervsmæssige aktiver, jævnfør VSL § 22 A.

Kapitalafkastet udregnes, jævnfør VSL § 22 A, stk. 5 og 6, ved årets begyndelse. Dette gøres ud fra værdien af udelukkende erhvervsmæssige aktiver, samt aktiver der både benyttes til private- og erhvervsmæssige forhold, men blot med den forholdsmæssige værdi af aktivet, som svarer til den erhvervsmæssige anvendelse. Overskuddet der direkte kan henføres til disse aktiviteter, medregnes i kapitalindkomsten, og altså ikke i den personlige indkomst.

Hvad der er vigtigt at være opmærksom på, når der tales om forældre køb, i kapitalafkastordningen er, jævnfør VSL § 22, stk. 8:

"I kapitalafkastgrundlaget efter stk. 5 indgår ikke fast ejendom, der stilles til rådighed som bolig for den skattepligtiges eller dennes ægtefælles forældre og bedsteforældre samt børn og børnebørn og disses ægtefæller"

I et forældre køb, er det altså ikke muligt at medregne overskuddet fra udlejning af forældre køb i kapitalindkomsten. Overskuddet bliver medregnet i den personlige indkomst, som hvis ikke, at kapitalafkastordningen er valgt. Derfor er det ikke en fordel at anvende kapitalafkastordningen, da det er mere krævende, end blot at følge personskatteloven.

Ovenstående giver en generel forståelse af, hvad et forældre køb er, hvad det indebærer, hvem der er nærtstående part, samt hvorledes beskattningen skal ske. I det efterfølgende vil det yderligere blive beskrevet og analyseret, hvilke overvejelser og elementer, som er relevante i forhold til både køb, udlejning- og salg af fast ejendom.

9.0 Køb af fast ejendom

Når der skal købes en lejlighed, med henblik på udlejning til en nærtstående part, for eksempel forældre køb, er der forskellige muligheder for, hvorledes dette kan gøres. Derfor er det vigtigt at overveje, hvordan det bedst kan og skal gøres i forbindelse med det enkelte forældre køb. Der er følgende muligheder for forældre køb (Aslak, 2021):

- Forældrene køber lejligheden og giver den i gave til børnene
- Børnene låner pengene af forældrene til køb af en lejlighed
- Forældrene køber lejligheden og udlejer den til børnene
- Omvendt forældre køb - De tre ovenstående punkter er muligt her

De ovenstående muligheder vil være i privat regi, men er det de samme regler og bestemmelser, som hvis forældrene skulle købe en fast ejendom, med det formål, at de selv skulle anvende den? Hvad hvis forældrene er hovedaktionærer i et selskab, vil det så være oplagt at købe lejligheden i selskabet? Så skal forældrene ikke gøre sig bekymringer om et eventuelt tab, ved salget af lejligheden, og de ville kunne få udbetalt gevinsten som udbytte? Men er det bare så ligetil?

9.1 Lejlighed i gave

Hvis forældrene vælger at give barnet lejligheden i gave, så vil det få nogle skattemæssige konsekvenser for barnet, der modtager lejligheden. I Danmark, hvis parterne som nævnt er fuld skattepligtig her i landet, skal der ske beskatning af de gaver parterne modtager, jævnfør SL § 4, stk. C.

Hvis gaven er fra forældrene eller et andet familiemedlem, som er nærtstående part, så vil barnet skulle betale gaveafgift, som er 15 % af gavens værdi. Til trods for denne gaveafgift ved gaver mellem nærtstående, er det stadig en fordel, i forhold til, hvis gaven gives fra en tredjemand, der ikke er nærtstående parter, eksempelvis en søskende. I sådanne tilfælde, vil der ved gaver skulle ske beskatning, som personlig indkomst. Herudover er der også mulighed for et bundfradrag, ved gaver til nærtstående, som i 2021 er på 68.700 kr. pr. forældre, jævnfør BAL § 22, stk. 1 A.

Hvis forældrene er bestående af et ægtepar, vil det betyde, at de kan give ét barn gaver for i alt 137.440 kr. i 2021. Det kræver dog, at pengene helt praktisk bliver givet fra hver af forældrenes bankkonti. Hvis dette ikke er tilfældet, og alle pengene hæves fra den ene forælders konto, eller en fælles konto, så vil det kun være den ene forælder der giver gaven, hvorfor konsekvensen vil være, at barnet skal betale gaveafgiften på 15 % på beløbet over bundgrænsen. Hvis barnet er gift, vil det også være muligt for forældrene at give barnets ægtefælle, jævnfør BAL § 22, stk. 2, et afgiftsfrit beløb i 2021 på 24.000 kr. (Den juridiske vejledning, punkt C.A.6.2, 2021-1). Hvis gavens beløb overstiger denne bundgrænse, vil der ligeledes her skulle betales en gaveafgift på 15 %. Regnestykket for, hvor meget barn og eventuel ægtefælle vil kunne få afgiftsfrit i gave, vil altså se således ud:

	Forældre 1	Forældre 2	I alt
Barn	68.700	68.700	137.400
Barns ægtefælle	24.000	24.000	48.000
I alt	92.700	92.700	185.400

Tabel 6 - Oversigt over bundfradrag

Barnet må i 2021 derfor i alt få 137.400 kr. af forældrene, hvis de er to forældre. Barnets ægtefælle må i alt få 48.000 kr., tilsammen kan de altså få 185.400 kr., uden at skulle betale gaveafgift. På trods af det højere beløb, så vil det for barnet betyde, at lejlighedens værdi, plus omkostningerne i forbindelse med købet, med stor sandsynlighed overstiger 185.400 kr., hvorfor barnet skal betale gaveafgift af det resterende beløb. Nedenstående tabel 7 viser, hvor meget barnet skal betale i gaveafgift, ved modtagelse af en lejlighed til en værdi af 1.500.000 kr. i gave fra forældrene.

Forældre købt lejlighed i gave	
Lejlighedsværdi	1.500.000
Købsomkostninger	50.000
Bundfradrag	185.400
Afgiftsgrundlag	1.364.600
Gaveafgift	204.690

Tabel 7 - Forældre købt lejlighed i gave

Det er derfor relevant at overveje, om det kan betale sig at give lejligheden i gave, eller om der er andre muligheder, som er mere fordelagtige skattemæssigt for barnet, da det ikke påvirker forældrenes skattemæssige situation.

9.2 Lån af forældre

Hvis lejligheden finansieres ved, at barnet låner pengene til lejligheden af forældrene, vil det kaldes et familielån. Men hvad indebærer et familielån, af skattemæssige konsekvenser?

Ved et familielån, vil forældrene med stor sandsynlighed ikke kræve barnet nogle penge for stiftelse af lånet, og lånet kan også være rentefrit. Forældrene behøver nødvendigvis ikke have lige så store krav til barnets økonomiske situation, som hvis pengene skulle lånes i banken, hvorfor det vil være nemmere for barnet at låne pengene til en lejlighed, af forældrene. Familielån vil som udgangspunkt ikke have nogle skattemæssige konsekvenser, for hverken forældrene eller barnet. Forældrene skal ikke betale skat af den anslåede renteindtægt, omvendt kan barnet heller ikke få rentefradrag, men slipper også for at betale gaveafgift og indkomstskat af den opsparede renteudgift. (Andreasen, 2018)

Et familielån har samme lovmæssige vilkår for långiver og låntager, som hvis lånet var taget i banken, eller anden uafhængig kreditor. Et familielån er et anfordringslån. Et anfordringslån er et rentefrit lån, hvor kreditor, i dette tilfælde forældrene, ville kunne opsige aftalen med en kort varselsfrist, på højst 14 dage. Det er en fordel at anvende et familielån, fordi det undgås at skulle betale gaveafgift på 15 %, som ville være tilfældet her, når forældrene skal give børnene en lejlighed. Ligeledes er det en fordel ved anfordringslån. Hvis for eksempel forældrene låner barnet 1,5 millioner kr., til en lejlighed, vil det være hele det beløb, der modtages. Der skal altså ikke betales indkomstskat af denne indkomst. (Den juridiske vejledning, punkt C.A.6.1.7, 2021-1)

Forældrene kan låne barnet penge til lejligheden, ved enten at:

- Købe lejligheden, og give barnet lejligheden som et lån
- Låne pengene til barnet, så barnet selv kan købe lejligheden

Ens for de to metoder er, at selvom barnet modtager enten et stort pengebeløb eller en fast ejendom, bliver barnet ikke opkrævet gaveafgift, fordi det anses som et lån. Det er muligt at nedskrive gælden hvert år, med bundfradraget ved gaveafgift. Det

betyder, jævnfør afsnit 9.1 lejlighed i gave, at forældrene afgiftsfrit, kan nedskrive gælden i 2021 med 137.400 kr., hvis der er to forældre, og 98.700 kr., hvis der er én forælder. Hermed menes, at hvis to forældre låner penge til barnet til køb af lejlighed, så vil barnet være "gældfrit" efter 12 år, jævnfør tabel 8, medmindre barnet betaler yderligere af på lånet ved siden af det bundfradrag, der kan trækkes fra, vil lånet ikke strække sig over 12 år, men over en kortere tidsperiode.

Oversigt over barnets gæld		
År	Gæld	Bundfradrag
1	1.500.000	137.400
2	1.362.600	137.400
3	1.225.200	137.400
4	1.087.800	137.400
5	950.400	137.400
6	813.000	137.400
7	675.600	137.400
8	538.200	137.400
9	400.800	137.400
10	263.400	137.400
11	126.000	137.400
12	- 11.400	137.400

Tabel 8 - Oversigt over barnets gæld

Der skal blot gøres opmærksom på, at der ikke direkte kan anvendes dobbeltbundfradrag på lånet, da det skal hæves på hvertderes konto, jævnfør afsnit 9.1 lejlighed i gave, hvorfor den ene forælder direkte kan nedskrive lånet med bundfradraget, og den anden forælder skal give pengene til barnet, hvorefter barnet kan betale det som ydelse, til lånet. Det betyder, trods besværet, at lånet kan blive mindsket med bundfradraget på 137.400 kr. om året. (Andreasen, 2018)

Det er altså uden økonomiske konsekvenser, hvis tilbagebetalingen af lånet sker ved, at lånet nedskrives med bundfradraget hvert år, det skal bare bevises, at det ikke er aftalt på forhånd. Det skal hvert år aftales hvordan og hvorledes lånet tilbagebetales, og der skal kunne dokumenteres, at det er sådan det forløber. Hvis ikke dette er muligt, så kan barnet risikere, at de skal betale gaveafgift af hele lånebeløbet. (Andreasen, 2018) Dog skal barnet ligeledes være opmærksom på, at

hvis det ikke er aftalt hvornår lånet skal betales tilbage, og det hele ikke gives som gave fra forældrene, kan det give økonomiske problemer for barnet. Hvis forældrene pludselig forlanger, at barnet skal betale lånet tilbage, er barnet nødsaget til dette til enhver tid, hvorfor det kan give økonomiske problemer for barnet. Det kunne tænkes, at et sådant tilfælde kunne opstå, hvis der opstår uenigheder mellem forældre og barn. En fordel for barnet kunne altså være, at det skrives hvornår, det skal betales tilbage, hvis det ikke er givet som gave, for eksempel efter endt studietid, hvor det må forventes, at barnet har en højere indkomst. (Den juridiske vejledning, punkt C.A.6.1.7, 2021-1) Derfor vil et gældsbrief være et godt redskab til at dokumentere formålet med lånet, hvor ordlyden er vigtig for dokumentationen. Det er altså vigtigt, at gældsbriefet ikke indeholder en direkte sammenhæng mellem familielånet og afgiftsfrie gaver. Dermed skal det undgås at bruge vendinger, såsom (Minadvokat, u.d.):

“Agter at give afdragsfri gaver indtil lånet er tilbagebetalt”

Til udarbejdelsen af gældsbriefet, kan det derfor være en fordel at søge professionel hjælp, hvis forældrene ikke har kendskab til indholdet heraf. Når der udarbejdes et gældsbrief, skal det underskrives af begge parter, altså barn og forældre, hvilket ligeledes skal gøres hvert 10. år, for, at det ikke forældes. Herudover skal forældrene og barnet huske, at notere i gældsbriefet hver gang der betales på lånet, hvor meget der er betalt, hvor meget, der er tilbage af gælden, hvilket desuden skal dateres og underskrives af begge parter.

Når der er tale om et beløb, som i dette tilfælde er et lån til en lejlighed på 1,5 millioner kr., så kan det være, at Skattestyrelsen vil stille spørgsmål til dette. Hermed skal det kunne redegøres, at det er et lån, og ikke en måde, at kunne undgå en eventuel gaveafgift. Hvis lånet hvert år nedskrives med bundgrænsen for afgiftsfrie gaver, vil Skattestyrelsen formentlig anse det som en gave, hvorfor der skal betales gaveafgift på 15 % af værdien på lejligheden (Centret, u.d.). Det skal forældrene være opmærksomme på, hvis de vil give lejligheden som gave til barnet. Altså at de ikke forventer, at få lånet tilbagebetalt, selvom det er et brud på lovgivning. Derfor vil eksemplet i tabel 8 ikke være en reel mulighed, da Skattestyrelsen formentligt vil

anse det som en gave, hvorfor det vil tage længere tid for barnet, at blive gældfri igen.

Hvis forældrene går hen og dør inden lånebeløbet er tilbagebetalt, så vil resten af lånet indgå i boet, fordi lånet bliver ophævet. Barnet skal altså i den forbindelse betale arveafgift af det lånte beløb, hvilket er på 15 %, jævnfør BAL § 1, stk. 1. (Ret&Råd, u.d.) På samme måde som ved gave, er der også et bundfradrag for arveafgiften. Bundfradraget er i 2021 på 308.800 kr. for arvinger i den nærmeste familie. Hvis forældrene afdør ved døden, så vil den nærmeste familie blandt andet være:

- Børn og deres ægtefæller
- Børnebørn
- Oldebørn
- Forældre
- Stedbørn, adoptivbørn og deres børn.
- Plejebørn (med flere krav til bopælen af plejebarnet)

Det betyder, i et forældre køb, at barnet vil være blandt den nærmeste familie, hvorfor barnet kan benytte sig af bundfradraget på 308.800 kr.. Et eksempel kan være, at lånet mellem barn og forældre, er på 700.000 kr.. Når forældrene dør, skal barnet betale arveafgift for de resterende 391.200 kr.. Hvis lånet var under bundfradraget, vil der ikke skulle ske betaling af arveafgift, fordi lånet til barnet bliver en del af boet, så barnet kan risikere at skulle betale noget af det til søskende. (Skatteforvaltningen, Boafgift, 2020)

9.3 Lejlighed købt af forældre

Hvis forældrene køber lejligheden med henblik på udlejning, vil selve formaliteterne ved købet ikke være anderledes, end hvis formålet var, at de selv skulle bo der. De egentlige overvejelser forældrene skal gøre sig inden de køber en lejlighed, vil være de samme, som hvis de ville købe lejligheden til sig selv. Det er overvejelser såsom:

- Hvad er budgettet for lejlighedskøbet?
- Hvad er behovet for barnet?

Herudover skal det undersøges, hvorvidt det er tilladt at udleje den aktuelle lejlighed, som forældrene ønsker at købe til deres barn, netop med henblik på udlejning. I nogle boligforeninger kan for eksempel være, at det ikke er tilladt at købe en lejlighed, som netop et forældrekøb. Det er derfor vigtigt at undersøge, inden der skrives under på en købsaftale.

I forbindelse med forældrekøbet af en lejlighed, kan der ske finansiering af dette på flere forskellige måder. Som nævnt ovenfor, når der laves et forældrekøb af en lejlighed, vil det svare til at købe enhver anden bolig, hvilket kan ske ved finansiering gennem et realkreditlån. Derudover er der mulighed for at anvende en eventuel friværdis i forældrenes egen bolig, eller en eventuel opsparing (Totalcredit, u.d.).

Der kan dog være nogle afvigelser i overvejelserne for købet af en udlejningslejlighed, fordi de på et eller andet tidspunkt må forvente, at barnet ikke længere skal bo i lejligheden. Derfor skal de undersøge markedet, med henblik på et senere salg til tredjepart:

- Hvad er prisen for en lejlighed?
- Hvordan har prisændringerne været de seneste 20 år?
- Hvor stort er udbuddet?
- Vil det være muligt at sælge lejligheden igen?

Hvis forældrene ikke ønsker at sælge lejligheden, efter at barnet ikke længere ønsker at bo der, men i stedet selv vil flytte ind i den, skal dette ligeledes være en del af overvejelserne i forbindelse med købet af lejligheden. Her kan det være relevant at overveje, hvorvidt forældrene har brug for mere plads, end deres barn. Hvis dette er tilfældet, kan det overvejes at købe en lejlighed med for eksempel et ekstra værelse, som barnet kan fremleje til en sambo. Det gør, at forældrene får den ønskede størrelse lejlighed, når de skal bo i denne, samtidig med, at barnet får en at dele hverdagen med, hvilket kan give tryghed, hvis det er første gang barnet skal bo

alene. I sådanne situationer skal barnet dog også være opmærksom på, at det kan risikere at gå ud over en eventuel boligstøtte.

9.4 Lejlighed købt i hovedaktionærs interesse

Når der sker forældre køb af en lejlighed i et selskab, som skal benyttes til udlejning til et barn, sker det typisk af hovedaktionæren i selskabet. Hovedaktionæren er forældrene, der ønsker at udleje en lejlighed til deres barn. Dette gør også, at købet af lejligheden, som udgangspunkt ikke er i selskabets interesse, men i privat interesse, da det umiddelbart ikke er fordelagtigt for selskabets kerneforretning.

Formålet med købet af den faste ejendom, er ikke udelukkende en investering i fast ejendom, men også udlejning til fordel for hovedaktionæren. Dette vil medføre, at hovedaktionæren vil blive beskattet af dette, som maskeret udlodning, hvilket ses i afgørelsen, SKM2013.488.VLR.

I denne afgørelse ejer et selskab en lejlighed, som udlejes til hovedaktionærens datter. Her lægger Vestre Landsret vægt på, at udlejningen til hovedaktionærens datter, ikke er af økonomisk interesse for selskabet, til trods for, at lejligheden anses som værende et investeringsobjekt for selskabet. Udlejning af lejligheden er af interesse for hovedaktionæren i privat regi, ifølge Vestre Landsrets afgørelse. Derfor anses lejligheden som værende stillet til rådighed for aktionæren, ved at datteren lejer denne. Derfor skulle hovedaktionæren beskattes af lejlighedens værdi, som maskeret udlodning, hvilket er de samme regler som er gældende for beskatning af fri bolig, jævnfør LL § 16 A, stk. 5.

Forældrene vil blive beskattet af den skattepligtige værdi, hvilket jævnfør LL § 16, stk. 9, udgør 5 % af ejendomsværdien, alternativt handelsværdien, året før, hvis der ikke er beregnet en ejendomsværdi. Hertil lægges ejendomsværdiskatten, hvilket er 1 % af ejendomsværdien, hvis det ikke overstiger 3.040.000 kr.. Derefter er det 3 %. Ligeledes indeholdt i den skattepligtige værdi, er ejendomsskatter, som er afholdt af selskabet, for eksempel el, vand og varme. Dog skal der gøres opmærksom på, at det barnet betaler i husleje, nedsætter den skattepligtige værdi, hvilket gør, at

beskatningsgrundlaget hos forældrene bliver reduceret (Uggerhøj, 2018). Et eksempel på den beskatning, som forældrene som hovedaktionær vil få med sig, kunne se således ud:

Skattepligtig værdi for hovedaktionær/forældre	
Ejendomsværdi	1.500.000
Skattepligtig værdi	75.000
Ejendomsværdiskat	15.000
Ejendomsskat	14.400
Skattepligtig værdi før husleje	104.400
Husleje	36.000
Endelige skattepligtig værdi	68.400

Tabel 9 - Skattepligtig værdi for hovedaktionær/forældre

9.5 Sammenfatning

Når forældrene vælger at købe en fast ejendom til barnet, enten om det er som udlejning, gave eller et lån, vil der være nogle overvejelser, forældrene bliver nødt til at forholde sig til. Ud fra disse overvejelser, besluttet den metode, hvorpå både forældrene og barn, får mest muligt ud af det, altså undgår mest beskatning.

Én mulighed er, at forældrene køber lejligheden selv, for derefter at give den til barnet. Her har det den konsekvens, at barnet skal betale gaveafgift på 15 % af det modtagne beløb, altså lejlighedens værdi. Det vil ikke være hele lejlighedens værdi, som skal betales gaveafgift af. Der er mulighed for et bundfradrag, for gaver til nærtstående. Bundfradraget er i 2021 på 68.700 kr. pr. forældre, og hvis der er to forældre, vil der altså være mulighed for et dobbeltbundfradrag. I forbindelse med et dobbeltbundfradrag er det vigtigt, at pengene helt praktisk bliver givet fra hver af forældrenes bankkonti. Konsekvensen ved at overføre pengene fra én konto, kan være, at det bliver anset som én gave, hvorfor bundfradraget på 68.700 kr. vil være

det mulige uden gaveafgift. Hvis barnet er gift, vil det også være muligt for forældrene, at give barnets ægtefælle en afgiftsfri gave på op til 24.000 kr..

At give barnet lejligheden i gave, kan altså blive en dyr fornøjelse, når der skal betales 15 % i gaveafgift. Hvis barnet får en lejlighed til en værdi på 1,5 millioner kr., så vil barnet skulle betale omkring 200.000 kr. i gaveafgift, altså en samlet omkostning på 1,7 millioner kr.. Barnet står derfor med en lejlighed til en værdi af 1,5 millioner kr., de 200.000 kr. kan siges at være mistet.

En anden mulighed er, at barnet låner pengene til lejligheden hos forældrene. Med et sådant familielån, anfordringslån, kan barnet undgå at betale gaveafgift, men skal så også betale forældrene af på lånet. De store fordele ved, at forældrene hjælper med købet af lejligheden, frem for at give lejligheden i gave, eller barnet låner pengene i banken er:

- Barnet skal ikke nødvendigvis betale renter
- Barnet skal ikke nødvendigvis betale gaveafgift

Herudover er det en mulighed for forældrene at nedskrive lånet, med bundfradraget på gaveafgiften hvert år. Dette kan gøres uden, at der skal betales gaveafgift. I den forbindelse er det dog vigtigt at have dokumenteret lånebeløbet, samt en præcis låneplan. Hvis dette ikke gøres, kan det risikeres, at barnet i stedet kommer til at betale gaveafgift af hele lånet på tidspunktet, hvor lejligheden er købt, fordi Skattestyrelsen vil anse det som en skjult gave. Når det skal dokumenteres, at det ikke er en gave, kan det gøres med et gældsbevis. Her er det vigtigt med ordlyden, og at der ikke er nogen sammenhæng mellem familielånet og afgiftsfrie gaver.

En tredje mulighed er, at forældrene køber en lejlighed, og lejer den ud til barnet, hvorfor forældrene vil blive selvstændigt erhvervsdrivende. Hvis denne mulighed vælges i forbindelse med forældre køb af en lejlighed, vil forældrenes overvejelser være de samme, som hvis de skulle købe en bolig til sig selv. Det er dog vigtigt, at forældrene er opmærksomme på om den lejlighed de overvejer at købe, må udlejes, hvilket i nogle tilfælde ikke er tilladt.

Herudover er det relevant for forældrene at overveje, hvad der skal ske med lejligheden, når barnet ikke længere ønsker at bo i denne. Dette er relevant at overveje i forbindelse med køb af lejligheden, da det kan have betydning for hvilken størrelse, den for eksempel skal have. Ligeledes burde forældrene i samme forbindelse tænke lejlighedskøbet som en investering, så de har bedre muligheder for et eventuelt salg efterfølgende. Men det vil ikke have en økonomisk, dermed skattemæssig, betydning om forældrene køber lejligheden til egen beboelse, eller udlejning til barnet.

Udover, at forældrene kan investere i en lejlighed i privat regi, er der ligeledes mulighed for, at den kan købes gennem et selskab, hvis den ene forælder er hovedaktionær deri. Dermed købes der en lejlighed i et selskab, i hovedaktionærens interesse, hvorfor det typisk heller ikke er en lejlighed købt i selskabets interesse, da det ikke vil være en fordel for deres kerneforretning. Selskabet vil skulle se købet af lejligheden, som en investering, da den kun vil være en fordel for hovedaktionæren. Når selskabet investerer i lejligheden, vil det være tale om udlejning til hovedaktionæren, som er en nærtstående part til selskabet. Dermed sker udlejningen til fordel for hovedaktionæren, hvilket der sker beskatning af, som maskeret udlodning. Dog vil denne beskatning blive mindsket hos hovedaktionæren, med den husleje barnet betaler til selskabet.

Køb af en lejlighed i et selskab, som ikke er til fordel for dets kerneforretning, vil formentligt aldrig være en fordel, hverken for selskabet eller hovedaktionæren. Selskabet vil blive beskattet af indtægter for udlejning, men kan have fordel hvis lejligheden er en god investering. Det samme gør sig gældende for hovedaktionæren, som også vil blive beskattet, og ikke umiddelbart har yderligere fordele heraf.

10.0 Udlejning af fast ejendom

Som tidligere nævnt, er udlejning af fast ejendom som hovedregel selvstændig erhvervsvirksomhed, hvorfor forældrene anses som udlejere.

Det er vigtigt, at forældrene som udlejere af fast ejendom, har styr på reglerne herom, uagtet, om der udlejes til en nærtstående part eller tredjemand. Hvis udlejer ikke har styr på reglerne, i blandt andet lejelovens bestemmelser omkring udlejning, kan eksempelvis huslejen blive fastsat forkert. En fejlagtig husleje betyder, at udlejer kan risikere at skulle tilbagebetale en del af lejen, hvis huslejen er fastsat for højt.

Lejeren har mulighed for at klage til huslejenævnet, hvis der er uenighed om huslejen. Hvis huslejenævnet vurderer, at huslejen ikke er fastlagt til et korrekt niveau, vil differencen skulle tilbagebetales af udlejer, jævnfør LEL § 46 E, stk. 2. Dette vil som regel ikke være et reelt problem for forældre, fordi de udlejer til deres børn, og derfor antages det, at de ønsker, at gøre det så billigt som muligt. Til trods for dette, er det vigtigt at være opmærksom på reglerne omkring markedsleje. Men hvordan beregnes den korrekte husleje, for at undgå komplikationer mellem lejer og udlejer? I dette tilfælde forældre og barn.

10.1 Lejekontrakt

Når der sker udlejning af en forældre købt lejlighed, er det ikke lovpligtigt, at der er udarbejdet en lejekontrakt. Dog er det altid en fordel at have en lejekontrakt, blandt andet hvis der opstår uenigheder mellem forældre og barn, i forbindelse med lejligheden. Dog kan det også ses som en ulempe for forældrene, da de er nødsaget til at sætte sig ind i reglerne omkring lejekontrakter, og kravene hertil. Dette medmindre de vælger at søge professionel hjælp, til at udarbejde en lejekontrakt. Dette vil dog medføre en udgift af en vis størrelse. Dog er det primært en fordel, da lejekontrakten også skal bruges, hvis barnet ønsker at søge boligstøtte.

Herudover er der en sandsynlighed for, at forældrene skal bruge en lejekontrakt, hvis Skattemyndighederne kræver dokumentation for huslejens størrelse. Dette kunne være for at undersøge, hvorvidt huslejen er fastsat for højt eller for lavt, samtidig med at sikre sig, hvorvidt barnet skal betale gaveafgift af differencen. I begge disse tilfælde er det nødvendigt at have en skriftlig lejekontrakt. Dog kan den godt være mundtlig, hvis den ikke skal anvendes til ovenstående. Derimod er det altid fordelagtigt at have en skriftlig lejekontrakt, da der dermed altid er dokumentation på

aftaler. Dette er også med til, at lejeforholdet overholder den lovgivning, der er, og hvis der, som nævnt ovenfor, skulle opstå uenigheder, ville den ene part ikke kunne stilles urimeligt. (PrivatRevision, u.d.)

Dette kunne for eksempel være, hvis der er opstået uenigheder om, hvorvidt det er forældre eller barn, der er ansvarlig for et nyt køleskab, hvis det nuværende skal udskiftes. Normalvis kan en lejlighed udlejes til tredjepart uden køleskab, hvorfor det ved sådanne tilfælde ville være tredjepart, der skulle anskaffe sig et nyt. Men hvis lejligheden på den anden side indeholder et køleskab ved indflytning, som dermed vil være indskrevet i lejekontrakten, vil det være udlejer, der skal indsætte et nyt. I sådanne tilfælde, vil det være en fordel for forældre og barn, at have en lejekontrakt, hvor disse forhold er beskrevet, for at undgå uenigheder herom.

En lejekontrakt har til formål at fastsætte retningslinjer for lejeforholdet, altså forpligtelser og rettigheder for henholdsvis barn og forældre. Til udarbejdelsen af en lejekontrakt, findes der på internettet en skabelon på dette, som kan anvendes ved forældre køb. (Hviid, u.d.) Her er det vigtigt, at lejekontrakten er udarbejdet med øje på formålet. Hvis det er imellem barn og forældre, skal ordlyden være klar. Dermed kan Skattestyrelsen ikke være i tvivl, om der eksempelvis er blevet betalt for lidt i husleje, i forhold til markedslejen, og derfor risikerer forældre og barn ikke, at skulle betale henholdsvis skat og gaveafgift. Hvis forældrene vil være helt sikre på, at det er en lejekontrakt, som overholder de gældende regler, vil det være en god ide at have en advokat til at gennemlæse den. Dette for at bekræfte, at det er en lejekontrakt, som forældrene bekymringsfrit kan anvende. Det samme gør sig gældende, hvis forældrene skulle leje lejligheden ud til en tredjepart, hvor en lejekontrakt kan være af mere afgørende karakter, i forhold til hvilke forpligtelser, der tilfalder lejer, og hvilke forpligtelser forældrene som udlejer har ansvaret for.

10.1.1 Fremleje af værelse

Forældrene bør altså udarbejde en skriftlig lejekontrakt, hvilket stiller barn og forældre bedst muligt. Hvis barnet ønsker at bo sammen med en kammerat i forældre købslejligheden, skal barnet udarbejde et fremleje forhold til kammeraten.

Hermed bliver barnet udlejer af et værelse, hvorfor det ikke vil påvirke det lejeforhold, der er barn og forældre imellem. Dette kræver, at der bliver udarbejdet en fremlejekontrakt. Ved en fremlejekontrakt vil det være nemmere for forældrene at opsiges det samlede lejeforhold, når de ikke fremgår af fremlejeaftalen, hvorfor forældrene kun skal forholde sig til lejekontrakten med barnet. Hvis det skulle være forældrene der står for dette forhold, vil det kunne anses som om, at både barn og kammerat, vil stå på lejekontrakten fra forældrene. Der vil altså ikke være tale om fremleje. I sådanne tilfælde, skal forældrene være opmærksomme på, at både barn og kammerat, stilles med samme rettigheder og vilkår. Med dette menes, at blandt andet opsigelsesforhold og husleje, vil være ens for begge parter. Dermed kan det ikke anbefales, at både barn og kammerat er en del af lejekontrakten, men det anbefales, som nævnt ovenfor, at barnet fremlejer til kammeraten i stedet (Andersen, 2017).

Hvis det er barnet, der fremlejer et værelse, har barnet mulighed for, at trække et bundfradrag fra bruttolejeindtægten. Bruttolejeindtægten er hele huslejen på lejligheden inklusiv forbrug. Det bundfradrag barnet har mulighed for at få, svarer til $\frac{2}{3}$ af den årlige husleje. Dog skal barnet være opmærksom på, at hvis ikke værelset fremlejes hele året, er det kun muligt, at trække bundfradrag fra de antal dage værelset er fremlejet (Lauridsen & F, u.d.). Hvis for eksempel et værelse er fremlejet 256 dage på ét år, så vil bundfradraget beregnes således:

Bundfradrag fremleje	
Barnets husleje inkl. Forbrug	60.000
Bundfradrag	40.000
Udlejet dage	256
Dage på et år	365
Bundfradrag i alt	28.055

Tabel 10 - Bundfradrag fremleje

Den lejeindtægt barnet får ved fremlejen, er skattefri, så længe den ikke udgør mere end $\frac{2}{3}$ af lejeindtægten på hele lejligheden, inklusiv boligstøtte og varmeudgifter.

Med dette menes, at barnet kan kræve en husleje på maks. 28.055 kr., om året, hvor der ikke vil ske beskatning. Hvis huslejen overstiger 28.055 kr., vil det blive beskattet som personlig indkomst hos barnet, dog kun det beløb, der overstiger 28.055 kr.. Hvis barnet ønsker at fremleje et værelse, skal barnet dog være opmærksom på, at den boligstøtte, de modtager, vil nedsættes forholdsmæssigt, i forbindelse med fremlejen. (Lauridsen & F, u.d.)

Et eksempel kan være, at barnet lejer lejligheden hos forældrene til en husleje med alt inklusiv på 5.000 kr. månedligt, i alt 60.000 kr. årligt. Barnet fremlejer så et værelse ud til en kammerat for 2.300 kr., hvilket svarer til 27.600 kr. årligt. Det har altså ikke nogen påvirkning på forældrenes skatteopgørelse, og fordi den årlige fremleje ikke overstiger bundfradraget, bliver barnet ikke beskattet, hvorfor det egentligt bare for barnet betyder, at det har en husleje på 2.700 kr.. Hvis barnet fik boligstøtte før, vil det muligvis ikke være en mulighed nu, dog er der flere elementer, der spiller en rolle i den forbindelse.

Eksempel	
Husleje i alt	5.000
Bundfradrag	3.333
Fremleje	2.300
Barnets leje	2.700
Forældrenes skattepligtige indtægt	5.000

Tabel 11 - Eksempel fremleje

10.2 Boligstøtte

Jævnfør BSL § 1, har lejere af en lejlighed ret til boligstøtte efter en ansøgning, og som tidligere nævnt, kræver det en skriftlig lejekontrakt. Herudover er der, jævnfør

BSL § 5, et par betingelser, der skal være opfyldt, før det er muligt, at få boligstøtte. Disse betingelser er:

- Ansøgeren har fast bopæl i Danmark
- Ansøgeren benytter en bolig i Danmark til helårsbeboelse

Det er altså barnet, der lejer den forældre købt lejlighed, der skal søge om boligstøtte, hvorfor det ikke vedrører forældrene. Denne ansøgning, skal jævnfør BSL § 40, indgives til Udbetaling Danmark. Boligstøtten beregnes, jævnfør BSL § 6, på grundlag af husstandsindkomsten. Så hvis barnet har fremlejet et værelse, skal dennes indkomst ligeledes medregnes i opgørelsen af boligstøtten.

Husstandsindkomsten pr. måned opgøres, jævnfør BSL § 8, stk. 1, som summen af ansøgerens og dennes husstandsmedlemmers opgjorte indkomster. Disse indkomster, består af deres personlige indkomst plus deres positive kapitalindkomst.

Boligstøtten beregnes, jævnfør BSL § 22, som forskellen mellem:

- 60 % af den årlige boligudgift
- 18 % af husstandsindkomsten, som overstiger 111.600 kr.

Derudover er der mulighed for yderligere i boligstøtte, hvis der bor børn i husstanden. Men ved forældre køb, bor der typisk ikke børn i lejligheden, da det ofte er studerende. Når der ikke bor børn i lejligheden, kan boligstøtten, jævnfør BSL § 22, stk. 3, ikke overstige 15 % af boligudgiften.

Et eksempel med to studerende med fritidsjob kan se således ud:

Boligstøtte	
Årlige boligudgift	60.000
Barnets indkomst	100.000
Fremlejers indkomst	140.000
Indkomst i alt	240.000
60 % af den årlige boligudgift	36.000
18 % af husstandsindkomsten, som overstiger 111.600 kr.	23.112
Boligstøtte i alt	12.888

Tabel 12 - Boligstøtte 1

Reelt set betyder det, at de vil have mulighed for at få 12.888 kr. i boligstøtte årligt, men fordi det overstiger 15 % af boligudgiften kan de maks. få 9.000 kr. årligt, hvilket svarer til 15 % af boligudgiften. Den månedlige boligstøtte, vil altså i ovenstående eksempel være på 750 kr. månedligt. Boligstøtten vil være det samme, hvis det blot var barnet som var bosiddende i lejligheden, og selv skulle betale den månedlige husleje. I dette eksempel er det altså ikke indkomsten, der bestemmer boligstøtten, fordi indkomsten er højere end 15 % af boligudgifterne.

Hvis fremlejeren ikke er en studerende, men en person med et fuldtidsarbejde med en månedlig indkomst på 25.000 kr., vil regnestykket se således ud:

Boligstøtte	
Årlige boligudgift	60.000
Barnets indkomst	100.000
Fremlejers indkomst	300.000
Indkomst i alt	400.000
60 % af den årlige boligudgift	36.000
18 % af husstandsindkomsten, som overstiger 111.600 kr.	51.912
Boligstøtte i alt	- 15.912

Tabel 13 - Boligstøtte 2

I denne situation, vil det altså ikke være muligt at få boligstøtte. I dette eksempel er det indkomsten, der er afgørende for, at der ikke er mulighed for at få boligstøtte.

Det omkring boligstøtte, er værd at have i tankerne, når forældrene køber en lejlighed, som de vil udleje til deres børn. Boligstøtten er med til at hjælpe barnet med at betale huslejen, hvorfor det er værd at undersøge, hvor meget det er muligt, at få udbetalt, når lejligheden købes. Med boligstøtte til barnet, giver det mulighed for en større eller bedre lejlighed, hvilket naturligvis også giver en højere husleje, men som stadig vil være mulig at betale for barnet, grundet boligstøtten. Hvis barnet vælger at fremleje et værelse, så er det også værd at tage med, hvilken indtægt vedkommende der fremlejes til har, for det kan betyde, at det ikke længere er muligt, at modtage boligstøtte.

10.3 Markedsleje

Når der sker udlejning af forældre-købte lejligheder til forældrenes børn, skal udlejning ske til markedsleje, hvilket er lovpligtigt. Med dette menes der den leje, der kunne opnås hvis lejligheden skulle udlejes til tredjepart, altså ikke en nærtstående part, når huslejen ikke fastsættes efter lejelovens eller boligreguleringslovens bestemmelser. Hvorvidt markedslejen er rimelig eller ej, vil være en vurderingssag.

Jævnfør AFTL § 36, stk. 1, kan en aftale annulleres eller ændres, helt eller delvist, hvis aftalen er urimelig eller i strid med redelig handlemåde, hvilket er med til at sikre, at markedslejen er rimelig, både for lejer og udlejer. Hvis der sker en afvigelse fra markedslejen, der skal opkræves og den aftalte leje mellem forældre og barn, vil der blive fastsat en objektiv udlejningsværdi (Den juridiske vejledning, punkt C.C.5.2.2.7, 2021-1). Hvis dette er tilfældet, vil forældrene, som ejere af lejligheden, også blive beskattet af den objektive udlejningsværdi, udover den betalte leje (Den juridiske vejledning, punkt C.H.3.2.2.2.1, 2021-1).

Men hvorledes markedslejen kan fastsættes, kræver et nærmere kig i lejeloven og boligreguleringsloven, hvor det er angivet, hvor højt huslejeniveauet må være (Den juridiske vejledning, punkt C.H.3.2.2.2.1, 2021-1). Huslejeniveauet skal, jævnfør BRL § 5, stk. 1, fastsættes ved indgåelse af lejeaftalen, dog skal udlejer være opmærksom på, at denne fastsættelse ikke må overstige et beløb, der dækker

ejendommens nødvendige driftsudgifter og afkastningen af ejendommens værdi. De nødvendige driftsudgifter udgør, jævnfør BRL § 8, stk. 1, udgifter til blandt andet:

- Skatter og afgifter
- Renholdelse
- Administration og forsikring
- Afsættes til vedligeholdelse

Afkastningen af ejendommens værdi, opgøres efter reglerne i BRL § 9, hvilket er op til 7 % af ejendommens værdi.

Der er stor forskel på, hvilke regler, der skal følges ved opgørelsen af huslejeniveauet. Det er blandt andet forskelligt fra kommune til kommune, og det har også en indflydelse, hvornår bygningen er taget i brug. Derfor vil det være fordelagtigt som forældre at få rådgivning herom, hvis de ikke har et indgående kendskab til reglerne. Ellers er der den mulighed, at forældrene kan anmode huslejenævnet, jævnfør LEL § 59 A, stk. 1, om en forhåndsgodkendelse af lejen, for 526 (2021) kr., på den måde hjælper huslejenævnet med at fastsætte den husleje, det er tilladt for forældrene at opkræve. Der er nogle krav, som skal være opfyldt før, at en forhåndsgodkendelse, kan komme på tale. Det er ifølge Københavns kommune:

- Det skal være ejeren der søger om forhåndsgodkendelsen
- Boligen skal være den eneste ejeren udlejer
- Der må ikke være indgået en lejeaftale med en potentiel lejer
- Huslejenævnet skal have mulighed for at efterse boligen for at fastsætte den korrekte leje
- Hvis boligen skal udlejes som møbleret skal huslejenævnet have en liste over inventaret sammen med ansøgningen

Desuden er forhåndsgodkendelsen bindende, det betyder altså, at barnet ikke har mulighed for at få nedsat lejen, medmindre der er sket en væsentlig forringelse af lejligheden. (Husleje-, u.d.)

En forhåndsgodkendelse vil medvirke til, at der ikke vil komme nogle senere skattemæssige konsekvenser for forældrene, hvis huslejen var fastsat forkert, og Skattemyndighederne kræver dokumentation for lejeniveauet. Ligeledes vil det være en sikkerhed for barnet, i og med barnet ikke risikerer at skulle betale gaveafgift, hvis det på et senere tidspunkt ville blive anset som en gave hos Skattemyndighederne. Det kunne være tilfældet, hvis barnet betaler mindre i husleje end markedslejen, hvor Skattemyndighederne anser denne nedsættelse som en gave fra forældrene. Det vil altså både for forældre og barn, være en tryghed, at kende til markedslejen på lejligheden, således der ikke opstår uventet beskatning.

Hvis huslejenævnet ikke har lavet en forhåndsgodkendelse, men huslejen er fastsat efter bestemmelserne i lejeloven eller boligreguleringsloven, er der mulighed for regulering af huslejen, i form af både en nedsættelse eller en forhøjelse. Jævnfør LEL § 49, stk. 1 og LEL § 47, stk. 1, er nedsættelse af huslejen en mulighed, hvis den husleje der betales, er væsentligt højere end værdien af den udlejet bolig. Det samme gør sig omvendt gældende - der er mulighed for en forhøjelse af huslejen, hvis den betalte husleje er væsentligt lavere, end værdien af den lejede bolig.

Til at vurdere størrelsen af huslejen, samt værdien af den lejede bolig, skal der, jævnfør LEL § 47, stk. 2, ske en sammenligning af enten:

- Den almindeligt gældende leje i kvarteret eller området
- Et tilsvarende område i forhold til beliggenhed, art, størrelse, kvalitet, udstyr og vedligeholdelsestilstand

Dette er forhold, som forældrene skal være opmærksom på i forbindelse med, at de opkræver leje af deres børn, for en forældre købt lejlighed. Derudover er det vigtigt at huske på, at huslejen kan ændre sig over tid. Denne kan for eksempel være stigende (Hviid, Forældre køb og husleje - Fastsættelse af husleje, u.d.). Dette kan være tilfældet, hvis efterspørgsel på sådanne lejligheder i området er stigende, hvilket kan medføre stigende markedsleje i området, og dermed på den forældre købt lejlighed. Hvis der, af børnene, ikke betales markedsleje, vil forældrene fortsat blive beskattet af dette, men som en objektiv udlejningsværdi.

Differencen op til den objektive udlejningsværdi vil blive anset som en gave til børnene fra forældrene.

I SKM2002.547.HR ses det, at en forælder, S, og hendes søster, ejede en arvet lejlighed, med en skønnet markedsleje på 4.500 kr. om måneden. De to søstre lejede lejligheden ud til S' datter, for en månedlig leje på 3.200 kr. om måneden. Det betyder altså, at S' datter lejede lejligheden for 1.300 kr. mindre om måneden, end den skønnede markedsleje. Skattemyndighederne anså S' skattepligtige indkomst af lejen var 27.000 kr., svarende til halvdelen af den skønnede markedsleje, men S' mente, at der ikke var hjemmel til, at hun blev beskattet for mere end de 19.200 kr.. Derfor mente hun, at hendes skattepligtige indkomst skulle nedsættes med i alt 7.800 kr. som var svarende til differencen. Højesterets afgørelse blev, at S skulle beskattes af de 27.000 kr., som var svarende til halvdelen af den skønnede husleje, med den begrundelse, at der var tilstrækkelig hjemmel i SL § 4, litra B, 1. pkt. sammenholdt med bestemmelsen i pkt. 3. Det afgørende i denne sag var altså:

1. Udlejer er skattepligtig af indtægt ved udlejning af fast ejendom
2. Lejeværdien af bolig i egen ejendom beregnes som indtægt, uagtet ejeren selv har beboet lejligheden eller ej
3. At der var en væsentlig forskel på den opkrævede leje og markedslejen

Fordi differencen mellem den opkrævede leje og markedslejen ikke overstiger bundgrænsen for afgiftsfrie gaver, så bliver datteren ikke opkrævet gaveafgift.

Men hvornår skal de så være opmærksomme på, at der skal betales afgift af disse gaver?

10.4 Leje som gave

Når den objektive udlejningsværdi anses som en gave til børnene, skal forældrene være opmærksomme på, at det beløb de giver i gave på ét år, ikke overstiger grundbeløbet, hvis de vil undgå at betale gaveafgift. Jævnfør BAL § 22, stk. 1, kan en person give gaver uden at betale afgift, hvis værdien af disse gaver på et

kalenderår ikke overstiger grundbeløbet på 68.700 kr. i 2021 (Skatteforvaltningen, Gaver, u.d.).

Hvis der gives gaver til en værdi, der overstiger grundbeløbet, skal der betales gaveafgift. Denne gaveafgift er, jævnfør BAL § 23, stk. 1, på 15 %. Med dette menes, at der skal betales en afgift på 15 %, af det beløb der overstiger grundbeløbet.

Et eksempel kan være, at en far lejer en lejlighed ud til sit barn for 2.000 kr. om måneden, men Skattemyndighederne vurderer, at lejligheden har en markedsleje på 5.000 kr., så er der altså en væsentlig difference mellem den faktiske leje og markedslejen. Desuden er barnet lige fyldt 20 år, og har i den forbindelse fået penge af faren til at købe sig en bil, så barnet nemmere har mulighed for at komme og besøge ham. Beløbet barnet har modtaget til bilen er 60.000 kr.. Regnestykket for gaveafgift oversigten ser således ud:

Gaveafgiftsoversigt	
Faktiske Leje	2.000
Markedsleje	5.000
Difference	3.000
Skattemæssig indkomst for far	5.000
Afgiftsfrit beløb månedligt	5.725
Gavebeløb månedligt	8.000
Afgiftsgrundlag	2.275
Gaveafgift	341

Tabel 14 - Gaveafgiftsoversigt

Det ses altså, som tidligere beskrevet i afsnit 10.3 markedsleje, at faren bliver beskattet af markedslejen i personlig indkomst, og barnet vil skulle betale en gaveafgift på 341 kr. om måneden, hvilket svarer til 4.095 kr. årligt.

10.5 Udleje til tredjemand

Kan det være en fordel for barn og forældre, at en forældrekøbt lejlighed lejes ud til en tredjepart, hvorefter den fremlejes til barnet? Dette kunne for eksempel være, hvis den lejes ud til barnets kæreste, som fremlejer til barnet, altså hvor begge parter bor i lejligheden sammen.

Overordnet set, kan dette være en ulempe, da det ikke er lige til at opsige en lejekontrakt, efter en række bestemmelser i lejelovens kapitel 8. Så hvis barn og kæreste skulle gå fra hinanden, vil det ikke være lige til, at lade kæresten flytte, da det er kæresten, som står på lejekontrakten fra forældrene. Opsigelse af fremleje af et værelse har ikke de samme betingelser, hvorfor det ville være en mulighed, da forældrene ikke bindes af reglerne omkring opsigelse i lejeloven, når det er fremleje (Lindgren, u.d.). Derfor ville det umiddelbart være en fordel for forældre og barn, at det er barnet, som står på lejekontrakten, og at barnet så kunne fremleje til kæresten, for at få hjælp, til at betale huslejen.

For forældrene vil det skattemæssigt betyde, at de vil blive beskattet af huslejen, uagtet om det er barn eller kæreste, der står på lejekontrakten. For barnet kan det være en fordel at være lejer på lejekontrakten, så barnet betaler en mindre husleje, og så betaler gaveafgift af differencen mellem huslejen og markedslejen. I sådanne tilfælde, vil forældrene dog stadig skulle beskattes af markedslejen. Derimod kan barnet undgå at skulle betale gaveafgift, hvis barnet er fremlejer. Dog vil der skulle betales fuld leje for det "værelse", der fremlejes til barnet fra kæresten. Overordnet set, er det altså ikke en fordel for hverken barn eller forældre, at lade en eventuel kæreste eller sambo stå på lejekontrakten, som fremlejer til barnet. Forældrene vil have samme beskatningen, og der kan opstå uenigheder i forbindelse med opsigelsen.

Forældrene har den mulighed, at de skriver en udløbsdato for udlejningen i lejekontrakten, for at kunne opsige kæresten fra lejligheden, jævnfør LEL § 80, stk. 1. Dette kræver dog, at tidsbegrænsningen på lejemålet er begrundet, hvilket for eksempel kunne være, at forældrene selv ønsker at benytte lejligheden, når det forventes, at barnet er færdigt med at studere. Jævnfør LEL § 80, stk. 3, kan en

begrundelse for tidsbegrænsningen dog tilsidesættes, hvis den ikke er tilstrækkelig. I denne forbindelse kan det være relevant at søge rådgivning ved en ekspert, eller søge bindende svar hos Skattestyrelsen, for at en tidsbegrænsning ikke tilsidesættes.

10.5.1 Selskabsretligt

Hvis lejligheden er købt gennem et selskab, hvor forældrene er hovedaktionærer, vil det være en fordel for hovedaktionæren at leje ud til tredjemand, altså ikke en nærtstående part. Dette skyldes, at hovedaktionæren ikke vil blive beskattet af fri bolig, da den ikke er udlejet til en nærtstående part. Hvis den var udlejet til barnet, ville hovedaktionæren blive beskattet som maskeret udlodning, men dette vil undgå, når den lejes ud til tredjepart. Dog kan det fra bestyrelsen anses som værende skjult fordel for hovedaktionæren, hvilket kan skabe uenigheder omkring formålet med selskabet. Herudover kan det tænkes, at det kan ødelægge selskabets omdømme, hvis det kommer frem, at hovedaktionæren køber lejlighed i selskabet, samt lejer den ud gennem tredjepart til barnet, for at undgå beskatning. Kan dette også medføre, at Skattemyndighederne undersøger selskabet yderligere, hvilket eventuelt kan give skattemæssige konsekvenser for både selskab og hovedaktionær?

Det kan være vanskeligt, for hovedaktionæren, at argumentere overfor Skattestyrelsen, hvad det reelle forhold er. Skattestyrelsen vil sætte spørgsmålstejn ved, om det kan passe, at hovedaktionærens barn bor i lejligheden, uden at det har noget med selskabet at gøre. Så hvad er den reelle situation?

Et eksempel kan være Forældre køb A/S køber en investerings lejlighed inde i København K. Tilfældigt er det lige der, hvor hovedaktionærens barn skal studere på universitetet, hvorfor barnet gerne vil bo der. Barnet har en kæreste, som kan være den reelle lejer af lejligheden, hvorfor de kan komme udenom LL § 16 A, stk. 5, da lejligheden ikke er lejet ud til en nærtstående part, men en tredjemand, som så kan fremleje et værelse til barnet. Hovedaktionæren bliver derfor ikke beskattet af fri bolig.

Men hvis Skattestyrelsen finder ud af, at hovedaktionærens barn har adresse i den lejlighed som Forældreklub A/S ejer, og bor der på lige fod med sin kæreste, som er lejer, vil Skattestyrelsen formentligt anse den reelle situation, som værende at barnet lejer lejligheden, som er ejet af Forældreklub A/S. Dette betyder at forældrene skal beskattes af fri bolig, jævnfør LL § 16 A, stk. 5, barnet skal betale gaveafgift og selskabet skal betale skat af lejeindtægterne. Konsekvensen er en tredobbelt beskatning, som bestemt ikke er fordel for hverken forældre eller barn. Det kan altså være meget risikabelt og have store konsekvenser for forældrenes- og barnets skattepligtige indkomst, hvorfor der skal være argumenter for, at det altså ikke er barnet, der er den reelle lejer af lejligheden.

Men ønsker et selskab overhovedet, at investerer i en lejlighed, som skal udlejes til en tredjepart, når det ikke er af selskabets interesse? Et argument for, at det kan være en fordel for selskabet er, hvis lejligheden er købt med øje på salg med fortjeneste.

10.6 Udleje hvor forældre fortsat har adresse i boligen

Hvor længe skal forældre have bopæl på en adresse, for, at det er deres primære adresse? Og vil det være en fordel for barnet og forældrene, hvis forældrene har hver deres bopæl, altså en forælder med bopæl i den forældreklubte lejlighed, sammen med barnet, og den anden forælder i en anden bolig, hvor forældrene bor til dagligt?

Hvis den ene forælder, forventes at have bopæl i lejligheden, vil det ikke blive anset som udlejning, da det er forældrene der ejer boligen, som skulle udleje den til barnet. Derfor er forældre og barn samboende, hvorfor det ikke er nødvendigt at indberette det til skat. De har fælles leveomkostninger, hvilket ikke skal beskattes.

Det er en mulighed, at der sker fremleje til barnet, hvilket gør, at barnet alligevel ville kunne bidrage til betaling af huslejen, hvor der også er en kontrakt indblandet, selvom det ikke ses ofte. Dette vil være en fordel for barnet, da forældrene ikke kan

kræve mere end $\frac{2}{3}$ af huslejen, hvorfor det er billigere for barnet, end hvis det var hele huslejen, der skulle betales. Hvis forældrene kræver mere end dette, vil de blive beskattet af denne indtægt. Men hvis de kræver mindre end $\frac{2}{3}$ af huslejen, vil de kunne fremleje den til barnet skattefrit. Det vil også være en fordel for forældrene, fordi de får en del af lejen skattefrit, hvorfor det altså vil være økonomisk fordelagtigt at fremleje til barnet. En ulempe for forældrene er, at de ikke har mulighed for fradrag for alle udgifter til hele lejligheden, men kun forholdsmæssigt i forhold til det enkelte værelse, der udlejes til barnet (Lindgren, u.d.).

10.6.1 Bopælspligt

Da den ene forælder bor der, er det denne person, som skal opfylde bopælspligten på adressen. Med bopælspligt menes, at ejer af lejligheden, skal bo i denne i mindst 180 dage om året, eller sikre sig, at den er lejet ud. Disse regler omkring 180 dage, er ikke lovreguleret, men gældende på baggrund af praksis samt reglerne om skattepligt til Danmark. Dette skyldes, at der som udgangspunkt er skattepligt til Danmark, jævnfør KSL § 7, stk. 1, hvis vedkommende har haft fast helårsbeboelse i Danmark indenfor 12 måneder i mindst 180 dage.

Hvorvidt lejligheden er omfattet af bopælspligt eller ej, er op til den enkelte kommune. Dog er der bopælspligt på stort set alle boliger i Danmark, som benyttes helt eller delvist som helårsboliger. (Damsholt, u.d.) Hvis kravet om bopælspligt ikke overholdes, kan kommunen tvangsindsætte en lejer. Dette giver konsekvenser for ejer af lejligheden, grundet de problematiske regler omkring opsigelse i lejelovens kapitel 8, hvorfor de ikke bare kan vælge at opsige denne lejer øjeblikkeligt, og selv bebo lejligheden.

Derfor må det forventes, at lejligheden skal bebos af forældrene 180 dage om året, for at opfylde kravet, samtidig med, at barnet kan få fordel af kun at betale for en fremleje. Det vigtige i disse situationer, er hvor forældrene er registreret med folkeregisteradresse, samt hvor personlige ejendele befinder sig. Dermed kan det være vanskeligt at have folkeregisteradresse ét sted, men bo et andet, da det kræver, at ens personlige ejendele befinder sig på begge adresser. Hvis der er tvivl

om hvorvidt denne bopælspligt overholdes, kræver det dokumentation for, at den er anvendt i mindst 180 dage.

10.6.2 Praksis

Dog kan det i denne forbindelse være relevant at kigge på den praksis, der er på området. Jævnfør SKM2011.18.SR, er der ikke nogen lovgivning på området, hvorvidt en ejer kan have to ejendomme på samme tid, som begge tjener som bolig for ejeren, hvis der kigges på ejendomsavancebeskatningsloven. Herudover, vil der være mulighed for, at forældrene kan sælge lejligheden skattefrit til en tredjepart, efter parcelhusreglerne. Dette på baggrund af afgørelsen, SKM2008.132.SR, som giver parterne ret til at sælge lejlighed nummer 2 skattefrit, hvis den har været anvendt af ejerne af arbejdsmæssige årsager. Dog skal der være tale om længerevarende eller regelmæssigt tilbagevendende ophold. Til at dokumentere, at lejligheden har været anvendt til arbejdsmæssige årsager, har der været fremlagt regninger fra elselskabet, samt fra internetudbyder. Herudover har det været oplyst hvor mange dage, det forventes om ugen, at lejligheden anvendes til arbejde, og dermed beboelse. Hvis der er tvivl om hvorvidt en lejlighed anvendes til arbejdsmæssige årsager, for eksempel efter forældrenes barn er fraflyttet lejligheden, kan der søges bindende svar, for at sikre sig, at lejligheden efterfølgende kan sælges skattefrit. Med det bindende svar, kan det sikres, at der både kan opnås nok- og korrekt dokumentation, for at den anvendes arbejdsmæssigt.

Udover bopælspligt i lejligheden, kan det forventes, at der kigges på ejendommens indretningen i forhold til hvorvidt, der ved fremleje, kan kræves udlejning til markedspris, eller forældrene frit kan fastsætte en husleje. Forældrene har selvfølgelig altid mulighed for frit at fastsætte en husleje, men vil blive beskattet af den objektive husleje, som svarer til markedslejen. (Christiansen & Christiansen, 2020) Dette blev præciseret i en afgørelse, SKM2020.137.LSR, hvor en familie havde givet nærtstående familie mulighed, for at bo i et værelse med tekøkken, i deres bolig. Udover dette, delte begge familier de resterende faciliteter i boligen. Den nærtstående familie betalte månedligt til forbruget i boligen, samt bidrog til den

daglige husholdning. Familien blev beskattet af objektiv husleje, dog blev det fastslået, at dette var forkert, da boligen blev anset som et boligfællesskab. Dette skyldes, at værelset som den nærtstående familie lejede, blev anset som en integreret del af boligen.

Det afgørende har altså været boligens indretningen, i forhold til, om det anses som to separate boligheder, eller om det har været benyttet som et boligfællesskab. Derfor er det vigtigt at være opmærksom på, hvorledes lejligheden opdeles og indrettes, hvis der ikke skal ske beskatning af en markedsleje.

Dermed vil en lejlighed, som er ejet af forældrene og et værelse er fremlejet til barnet, kunne være en fordel for både forældre og barn. Barnet vil kunne opnå en billigere husleje, samtidig med, at forældrene kan undgå beskatning heraf. Dog skal barnet herudover være opmærksom på, at der ikke er mulighed for boligstøtte, da dette kræver et køkken i det fremlejede værelse (Lindgren, u.d.). Forældrene skal ligeledes kunne dokumentere, at de har bopælshensigt på adressen, hvis dette kræves af Skattemyndighederne. Hvis forældrene ikke kan dokumentere dette, kan det tænkes, at forældrene vil blive beskattet af markedsleje af hele lejligheden, da barnet benytter det hele alene til dagligt. I en sådan situation, vil konsekvenserne for barnet være, at der vil skulle betales gaveafgift, af den husleje, der ikke har været betalt i den periode, hvor barnet har boet i lejligheden.

Det vil give store skattemæssige konsekvenser for både barn og forældre, hvis en sådan situation opdages af Skattemyndighederne. Set ud fra disse konsekvenser, vil det på ingen måde være fordelagtigt, da ulemperne kan være større end fordelene. Dermed bør det overvejes nøje af forældre og barn, inden en sådan konstruktion anvendes.

Forældrene har ligeledes mulighed for at kunne sælge lejligheden skattefrit til en tredjepart, hvis de anvender den til arbejdsmæssige årsager. Forældrene har også mulighed for at sælge den skattefrit, hvis de har haft bopælshensigt i lejligheden, efter parcelhusreglerne, jævnfør afsnit 11.1 Parcelhusreglen.

10.7 Udleje til hovedaktionær

Hvis et selskab har købt en lejlighed, med henblik på at udleje det til hovedaktionærens barn som en forældre købt lejlighed, hvor det ikke er af interesse for selskabet, skal selskabet til trods for dette, være opmærksomme på, at de bliver beskattet af den indtægt, der opnås ved udlejningen. Dette tilsvarende andre indtægter selskabet måtte have (Christiansen & Christiansen, Skat og forældre køb i selskabsform, 2018). Herudover har selskabet mulighed for at trække driftsomkostningerne ved udlejningen af lejligheden fra (Christiansen T. , 2009). Da det bliver betragtet som værende til rådighed for hovedaktionæren, bliver hovedaktionæren beskattet af maskeret udlodning, som fri bolig, jævnfør afsnit 9.4 lejlighed købt i hovedaktionærs interesse, hvorfor det ikke på nogen måde vil være lukrativt som forældre at gøre det på denne måde.

Når der sker udlejningen af en lejlighed til hovedaktionæren, eller dennes nærtstående, vil der være tale om maskeret udlodning, uagtet om den er udlejet til markedisleje til barnet. Her vil der ske beskatning som maskeret udlodning, som differencen mellem lejlighedens værdi, jævnfør LL § 16, stk. 3 og den faktisk betalte husleje. Dette kan dog undgås, ved for eksempel at hæve huslejen til mere end markedislejen, hvilket ikke vil være en fordel for barnet, da det vil være med til at mindske risikoen for beskatning af maskeret udlodning. Til at vurdere hvad en husleje eventuelt bør hæves til, kan selskabet drøfte det med deres revisor, som kan vejlede omkring dette.

Ud fra ovenstående, vil det altså klart være en fordel, at der ikke sker udlejning til hovedaktionæren eller dennes barn, men i stedet en tredjepart, hvorfor problematikken omkring maskeret udlodningen vil undgås. Dog vil selskabet stadig blive beskattet af den indtægt de får, i form af husleje (Sommerlund, 2020).

Endvidere kan det eventuelle beløb som er differencen mellem den faktiske leje og markedislejen blive anset som gave for barnet, hvor der altså kan ske trippelbeskatning. Trippelbeskatning består af:

- Selskabet skal beskattes af lejeindtægten

- Hovedaktionæren bliver beskattet som maskeret udlodning
- Barnet skal betale gaveafgift

Hvis forældrene og barnet skal undgå trippelbeskatning, så kan det være en mulighed, at selskabet lejer lejligheden ud til barnets kæreste eller kammerat, på den måde er det ikke en nærtstående part, men en tredjemand. Dog kræver det, at der efterfølgende sker fremleje til barnet, for barnet alligevel kan bo i lejligheden.

10.8 Sammenfatning

Forældrelejekøb lejligheder købes primært med henblik på udlejning til barnet i forbindelse med deres studietid. Når forældrene udlejer en lejlighed, vil de blive anset som en selvstændig erhvervsvirksomhed. Udover forældrene privat kan købe en lejlighed, og udleje den til deres børn, kan de gøre det gennem et selskab, hvis de er hovedaktionærer deri. Der er flere elementer forældrene skal være opmærksomme på i forbindelse med at udleje en lejlighed til deres børn. Derfor kræver det, at forældrene har et vist kendskab til lovgivningen på området, samt den praksis der er opbygget gennem årene. Dette for at undgå skattemæssige konsekvenser.

Først og fremmest skal forældrene udarbejde en lejekontrakt, så både de og barnet er sikret bedst muligt. Lejekontrakten skal være udarbejdet med henblik på udleje til barnet, hvor den største risiko kan være forkert leje, hvorfor det anbefales, at lejen er dokumenteret både skriftligt og juridisk korrekt. Det er en god idé at søge professionel hjælp, hvis forældrene ikke har en baggrund, med en vis forståelse for de bestemmelser der vedrører at udleje en lejlighed. Et andet aspekt i det, er at der kan opstå uenigheder familien imellem, hvorfor en lejekontrakt i den forbindelse kan være med til at sikre både forældre og barnet bedst muligt. Ligeledes skal barnet bruge lejekontrakten til at søge boligstøtte, som en hjælp til at betale huslejen. Herudover kan Skattestyrelsen kræve at se dokumentation, som kunne bestå af en lejekontrakt, hvis der skulle opstå skattemæssige problemer.

Hvis lejligheden er stor nok til, at barnet kan fremleje et værelse til en kammerat, så vil det være mest fordelagtigt både for forældre og barn at det sker ved fremleje. På den måde er forældrene ude af fremlejeforholdet og derfor er det kun barnet der er en del af forpligtelserne ved fremlejeforholdet. Det eneste, som barnet skal være opmærksom på ved fremleje, er, at fremlejen skattefrit kan være $\frac{2}{3}$ af den årlige husleje. Hvis barnet modtager boligstøtte, kan en fremleje af et værelse, dog gå ind og påvirke størrelsen af boligstøtten, da den afhænger af husstandens indkomst samt de årlige boligudgifter. Dermed kan barnet også risikere ikke at kunne modtage nogen boligstøtte, hvis indkomsterne er for høje.

Når forældrene skal fastsætte huslejen på lejligheden, skal det være på niveau med markedslejen, hvis de ikke vil beskattes af en objektiv udlejningsværdi. Hvis huslejen ikke fastsættes til markedslejen, kan barnet risikere at skulle betale gaveafgift, af den objektive udlejningsværdi. For at undgå dobbeltbeskatning kan forældrene anmode om en forhåndsgodkendelse ved huslejenævnet, så huslejenævnet fastsætter den korrekte husleje fra begyndelsen. Forældrene og barnet risikerer dermed ingen skattemæssig konsekvens i forbindelse med huslejen, hvis altså de følger vejledningen fra det bindende svar.

Hvis lejligheden forældrene har købt, udlejes til en tredjemand, med fremleje til barnet, vil det overordnet set være en ulempe, grundet bestemmelserne i lejelovens kapitel 8, som gør det vanskeligt, at opsige en lejekontrakt. Skattemæssigt er det ikke nogen fordel for forældrene, da de uanset vil blive beskattet af markedslejen, samt de har samme fradragsmuligheder. Den eneste fordel der kan være i forbindelse med, at barnet er fremlejer til lejligheden er, at det kan undgå at skulle betale gaveafgift, hvis huslejen er lavere end markedslejen.

At have en lejlighed, hvor en forælder har folkeregisteradresse, men ikke er bosiddende der, for at kunne fremleje den til barnet, er ikke nogen fordel. Det kræver meget dokumentation for, at forælderen har brugt lejligheden i 180 dage om året, eller har anvendt den til arbejdsmæssige årsager, for at undgå at blive beskattet af en markedsleje. Forældrene ville blive beskattet af markedsleje, fordi barnet bor der alene uden at betale husleje, hvilket er en fordel for barnet. Dette er en risikabel måde at benytte en lejlighed på, hvorfor det ikke anbefales. Ligeledes er det ikke en anvendt metode, da der sjældent kræves husleje for at bo hos sine forældre.

Hvis en lejlighed er købt gennem et selskab til hovedaktionærens barn, vil det klart være en fordel for forældrene, at den udlejes til en tredjepart, hvorfor der ikke skal ske beskattningen af maskeret udlodningen. Hvis selskabet derimod lejer lejligheden ud til barnet, kan der ske trippelbeskatning, hvilket ikke vil være en fordel for hverken forældrene eller barnet.

11.0 Afståelse af fast ejendom

I forbindelse med afståelse af en fast ejendom med udlejningsformål, købt som et forældrekøb, er der flere forskellige muligheder for afståelse. Alt efter hvorledes lejligheden afstås, vil det have betydning på, hvordan der skal ske beskattning af fortjeneste eller mulighed for fradrag på et eventuelt tab.

Afståelse af lejligheden kan ske ved:

- Salg til børn
- Gave/overdragelse til barn, jævnfør afsnit 9.1 lejlighed i gave
- Salg til tredjepart

Udover disse muligheder for afståelse af en lejlighed, er der ligeledes en mulighed for, at forældrene selv vælger at bosætte sig i deres lejlighed, og dermed stoppe udlejning. Men hvad er konsekvenserne for forældrene at afstå lejligheden, eller selv benytte den som fast bopæl?

Salg af udlejningsejendomme med fortjeneste vil blive beskattet efter ejendomsavancebeskatningsloven. Normalvis skal en eventuel gevinst ved afståelse af fast ejendom indregnes i den skattepligtige indkomst, jævnfør EBL § 1, stk. 1. Gevinsten opgøres som forskellen mellem en kontant afståelsessum og anskaffelsessum, jævnfør EBL § 4, stk. 1.

Anskaffelsessummen kan blandt andet, jævnfør EBL § 5, stk. 1, forhøjes med et tillæg på 10.000 kr. for anskaffelsesåret og frem til afståelse. Tillægget gives ikke for

afståelsesåret. Jævnfør EBL 5, stk. 2, så kan anskaffelsessummen endvidere forøges med de afholdte udgifter til vedligeholdelse eller forbedringer, hvis de afholdte udgifter overstiger 10.000 kr. pr. år. Det er alene de omkostninger der overstiger de 10.000 kr. der kan lægges til anskaffelsessummen. Det skal blot kunne dokumenteres, at der reelt er anvendt mere end de 10.000 kr. pr. år.

Et scenarie med forældrekøb kan være, at lejligheden ikke længere opfylder barnets behov, hvorfor lejligheden skal sælges til tredjemand. Lejligheden købte forældrene i 2012 for 1, 5 millioner kr., hvor udgifterne i forbindelse med købet løb op i 40.000 kr.. Ved købet af lejligheden blev der lagt nye gulve i hele lejligheden, samt udbedret noget skimmelsvamp som krævede en hel del forbedringer, blandt andet nye vinduer. Udgifterne dertil løb op i 70.000 kr.. Forældrene har solgt lejligheden i 2020 for 1,9 millioner kr. med salgsomkostninger for 100.000 kr..

Afståelsessummen, anskaffelsessummen samt gevinsten i ovenstående scenarie vil så således ud:

Opgørelse af afståelsessum og anskaffelsessum	
Afståelsessum	1.900.000
Salgsomkostninger	- 100.000
Reguleret afståelsessum	1.800.000
Anskaffelsessum	1.500.000
Købsomkostninger	- 40.000
Samlet anskaffelsessum	1.460.000
Ejertidstillæg	80.000
Forbedring og vedligeholdelsesudgifter	60.000
Reguleret anskaffelsessum	1.600.000
Gevinst/Avance	200.000

Tabel 15 - Opgørelse af afståelsessum og anskaffelsessum

Beskatningen af gevinsten skal ske i kapitalindkomsten, hvis ikke der er tale om virksomhedsordningen. Hvis lejligheden er en del af virksomhedsordningen, vil det være muligt at opspare fortjenesten i virksomheden. Dette vil betyde, at der skal betales en foreløbig virksomhedsskat på 22 % og først når forældrene hæver et beløb til dem selv, bliver de beskattet af det i deres personlige indkomst. Hvis det er

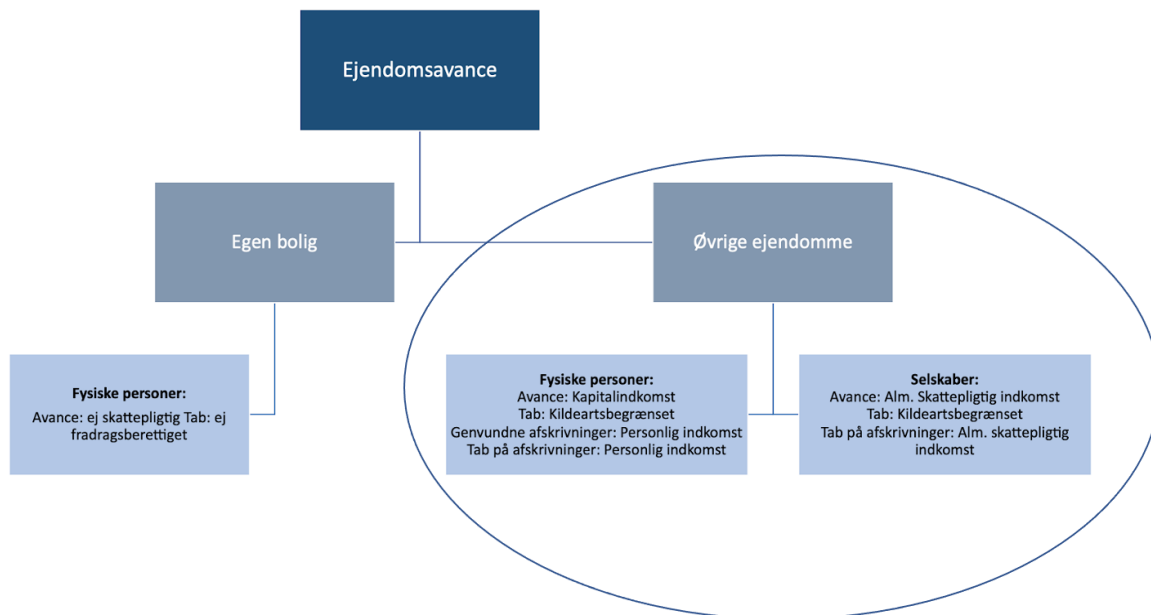
kapitalafkastordningen, der er anvendt, vil der ved årets begyndelse skulle opgøres et kapitalafkast. Kapitalafkastet fratrækkes den personlige indkomst og tillægges kapitalindkomst. (Skattestyrelsen, Udlejningsejendomme, 2009) Kapitalafkastet beregnes, jævnfør VSL § 7, stk. 1, som afkastgrundlaget ganget med afkastsatsen. Hvis kapitalafkastet, jævnfør VSL § 7, stk. 1, er negativt ses der borte fra kapitalafkastet, samt det kan ikke overstige årets skattepligtige overskud.

Afkastgrundlaget opgøres i virksomheden, jævnfør VSL § 8, stk. 1, som virksomhedens aktiver fratrukket blandt andet gæld og beløb svarende til aktiver stillet til sikkerhed for gæld. Det er altså virksomhedens aktiver fratrukket virksomhedens passiver.

Afkastsatsen beregnes, jævnfør VSL § 9, en gang årligt, på baggrund af et gennemsnit af Danmarks Nationalbanks opgjorte kassekreditrente for ikkefinansielle selskaber. Den årlige afkastsats offentliggøres af Skattestyrelsen, i 2020 var satsen på 0 %, hvorfor den ikke kan blive mindre, da den ikke kan være negativ. (Skattestyrelsen, Kapitalafkastsats, u.d.)

Hvis der ved salg af lejligheden, i enten virksomhedsordningen eller kapitalafkastordningen, sker et tab, kan dette trækkes fra i en eventuel skattepligtig fortjeneste, hvis der er sket eller efterfølgende sker salg af andre ejendomme med fortjeneste. Med dette menes, at hvis der ikke har været salg af andre ejendomme med fortjeneste, er det ikke muligt at trække et eventuelt tab fra. Det er en mulighed, at tabet gemmes til modregning i efterfølgende gevinster, som der er omfattet af ejendomsavancebeskatningsloven. (Skattestyrelsen, Udlejningsejendomme, 2009)

I figur 2 - Ejendomsavance ses et overblik over, hvor og hvordan en eventuel avance eller tab på afståelse af fast ejendom skal indregnes i den skattepligtige indkomst. Cirklen omkranser de ejendomme som er relevante i et forældrekøb.



Figur 2 - Ejendomsavance

11.1 Parcelhusreglen

Gevinst af fast ejendom skal medregnes i den skattepligtige indkomst, jævnfør EBL § 1, dog er der en undtagelse hertil, kaldt “parcelhusreglen”, jævnfør EBL § 8. Ved anvendelse af parcelhusreglen, skal en eventuel gevinst ikke medregnes i den skattepligtige indkomst, hvormed det heller ikke er muligt, at få fradrag for et eventuelt tab. Der er en mulighed for fritagelse for beskatning af gevinsten ved afståelse af fast ejendom hvis, forældrene har boet i lejligheden en del, eller hele perioden, hvor lejligheden er ejet. Fritagelsen for beskatningen kræver dog, jævnfør EBL § 8, stk. 1, nr. 1-3 at:

1. *Ejendommens samlede grundareal er mindre end 1.400 m² eller*
2. *der ifølge offentlig myndigheds bestemmelse ikke fra ejendommen kan udstykkes grund til selvstændig bebyggelse eller*
3. *udstyknin g ifølge erklæring fra told- og skatteforvaltningen vil medføre værdiforringelse på mere end 20 pct. af restarealet eller den bestående bebyggelse.*

Hvis ejendommens samlede grundareal er mindre end 1.400 m² kan afståelsen ske skattefrit, hvis ejeren har beboet eller beboer ejendommen. Hvis ejendommen er mere end 1.400 m² så er det også muligt, at afståelsen sker skattefrit. Det kan være

hvis den offentlige myndighed vurderer, at ejendommen ikke kan udstykkes til selvstændig bebyggelse. Det kan eksempelvis være, at der på grunden er en fredet del, som ikke må bygges på eller at der er en lokalplan som bestemmer, at der ikke må bygges. En anden mulighed for skattefri afståelse er, hvis en udstykkede grund har den konsekvens, at restarealet får en værdiforringelse på mere end 20 %. Et eksempel kan være, at det ødelægger en udsigt som har stor betydning for værdien på restarealet. Hvis sidstnævnte er gældende, skal der indhentes en værdiforringelseserklæring hos Vurderingsstyrelsen. Hvis denne kan indhentes, så kan afståelsen ske skattefrit. Det skal kunne dokumenteres, at ejendommen ikke kan udstykkes til selvstændig bebyggelse. Dokumentation indhentes hos kommunalbestyrelsen i den kommune, hvor ejendommen er beliggende i. (Den juridiske vejledning, punkt C.H.2.1.15.8, 2021-1)

Undtagelser til parcelhusreglen findes i EBL § 8, stk. 5-8. Herunder forældrekøb af en lejlighed, fordi reglerne i EBL § 8, stk. 1-3, ikke er gældende for fortjeneste ved afståelse af en erhvervsejendom. Det betyder, at udlejningsejendomme ikke vil være en del af parcelhusreglen, men også fordi ejeren ikke selv bor eller har boet i lejligheden. Dog skal forældrene være opmærksomme på, at de kan opnå skattefrihed ved afståelsen af ejendommen, hvis de har boet i lejligheden enten før eller efter, at barnet var bosiddende der. Dette kræver dog, at forældrene har bopælshensigt, forældrene skal have haft til hensigt at de vil bo der, og ikke blot for at kunne sælge lejligheden skattefrit. Salg af udlejningsejendom vil dermed være en del af den skattepligtige indkomst, og blive beskattet som kapitalindkomst eller personlig indkomst, jævnfør afsnit 11.0 afståelse af fast ejendom.

11.2 Salg til nærtstående med +/- 15 % regel

Når der skal ske salg af fast ejendom, skal det som udgangspunkt ske til markedsværdien. Hvis lejligheden sælges til en nærtstående part til et mindre beløb end markedsprisen, anses det som en gave. Hvis ejendommen skal afstås som en gave eller overdrages til et barn, skal gavens værdi, lejligheden, fastsættes ud fra den offentlige ejendomsvurdering.

Nærtstående parter, som kan benytte sig af denne fordel i forbindelse med et salg, er parter, som er omfattet af reglerne omkring afgiftspligtige gaver, jævnfør afsnit 10.4 leje som gave. Dette omfatter blandt andet børn, børnebørn og forældre. Herudover kan disse fordelagtige regler anvendes ved salg til svigerbørn, samt ugifte samlevende. Dette kræver dog, at de har haft fælles bopæl de seneste to år. Det er dog værd at bemærke, at hvis forældrene har solgt lejligheden til deres ene barn, med +/- 15 % reglen, kan dette barn ikke sælge den videre til en søskende, med samme regler. Ved salg til søskende, vil det skulle ske som salg til en tredjepart, da søskende ikke anses som værende nærtstående part, i forbindelse med forældrekøb. (Rasmussen, u.d.)

Hvis en lejlighed ikke er anset som værende udlejet, kan værdien af lejligheden som udgangspunkt fastsættes til et beløb, der ligger inden for 85 - 115 % af den seneste offentlige ejendomsvurdering. Altså ud fra den såkaldte +/- 15 % regel. Dog er dette ikke tilfældet, hvis der er særlige omstændigheder, jævnfør afsnit 11.2.2 særlige omstændigheder, som indikerer, at en sådan pris der afviger med +/- 15 %, ikke udtrykker ejendommens reelle markedsværdi (Skatteforvaltningen, Gaver, u.d.). Når lejligheden bliver solgt til barnet, er det altså muligt at sælge den, uden at barnet bliver gavebeskattet, hvis prisen ikke afviger med mere end 15 %, som nævnt ovenfor (Larsen, 2020). Ved at benytte sig af +/- 15 % reglen, undgår forældrene at blive beskattet af en eventuel værdistigning der har været på lejligheden, en såkaldt ejendomsavancebeskatning (Bækmark, 2020).

Hvis barnet senere ønsker at sælge denne lejlighed, som de tidligere har købt af forældre, er der mulighed for at gøre dette skattefrit. Hvis barnet skal kunne sælge lejligheden skattefrit, kræver det dog, at barnet faktisk har boet i lejligheden, altså at barnet har brugt den som sit hjem, efter den er købt af forældrene. Med dette menes, at købet ikke skulle være med den hensigt at videresælge den skattefrit. Det er vigtigt at understrege, at det er barnet der i den forbindelse har bevisbyrden. Hvis barnet vælger at sælge lejligheden videre til en tredjepart, kan det dog komme til at betyde, at overdragelsen af lejligheden fra forældre til barn, som tidligere var uden gavebeskatning, kan blive anset som en gave. Hvis dette er tilfældet, kan det betyde, at barnet vil blive gavebeskattet med 15 % (Skatteforvaltningen, Forældrekøb, u.d.). Det beløb der vil blive anset for at være en gave, vil være differencen mellem

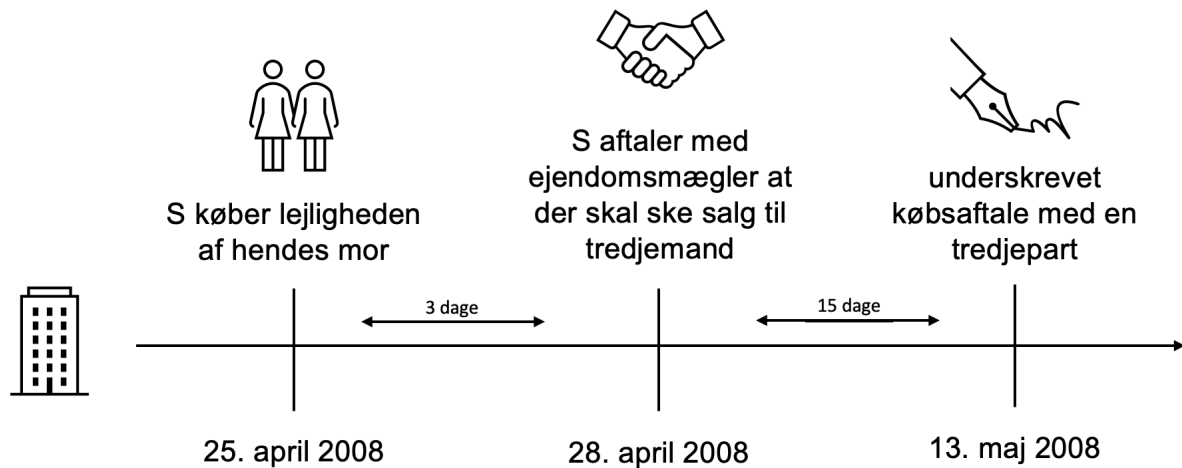
afståelsessummen og barnets anskaffelsessum. Et eksempel kan være, at barnet køber lejligheden af forældrene for 1,5 millioner kr., hvor det ikke har været hensigten, at barnet skal bo i lejligheden, men sælge den videre og beholder gevinsten. Barnet sælger lejligheden dagen efter til en regulær afståelsessum på 1,9 millioner kr., så vil gevinsten være 400.000 kr., som vil blive anset som en gave fra forældrene.

Hvorvidt barnet kan risikere at blive beskattet af en gave, ved salg af lejligheden til en tredjepart, afhænger af hvor længe barnet har boet i lejligheden. For at finde ud af dette, kan det være nødvendigt at kigge på praksis, derudover er det værd at bemærke, at det hænger en del sammen med, hvorvidt barnet har mulighed for at sælge lejligheden skattefrit, altså benytte sig af parcelhusreglen. Et eksempel hvor det med stor sandsynlighed, vil medføre gavebeskatning, samt at lejligheden ikke kan sælges skattefrit, er hvis barnet overtager lejligheden kort før barnet er færdig på studiet, samt sælger den kort derefter. Ved sådan en situation vil Skattestyrelsen med stor sandsynlighed tilsidesætte den opnået fordel, og dermed opkræve gavebeskatning, samt beskatning af en eventuel avance. (Christiansen & Christiansen, Forældrekøb - prisfastsættelse ved salg til barnet. Når seneste ejendomsvurdering +/-15 pct. ikke kan anvendes, 2016)

Dette er tilfældet i SKM2017.91.BR, hvor sagsøgeren, S, overdrages en ejerlejlighed fra sin mor, hvor de antager, at være omfattet af EBL § 8, stk. 1, altså skattefrit salg, da S sælger ejerlejligheden igen til tredjepart, kort efter overtagelsen fra sin mor. S købte lejligheden af sin mor den 25. april 2008, for 1,4 millioner kr., hvor S forinden havde boet i lejligheden i en årrække som lejer. På dette tidspunkt udgør ejendomsværdien 1.550.000 kr.. Der foreligger ingen købsaftale mellem S og moderne, men de påstår, at have indgået en mundtlig aftale i februar 2008, og at salget skulle finde sted. Købet bliver finansieret ved, at S overtager restgælden på 2 realkreditlån, på en værdi af i alt 1,4 millioner kr.. Dog foreligger der ikke dokumentation på dette, ligesom S ikke betaler renter af realkreditlånet

Allerede den 28. april 2008, begyndte S at aftale med en ejendomsmægler om, at der skulle ske et salg af lejligheden til tredjemand. Dette medførte en underskrevet købsaftale med en tredjepart den 13 maj 2008, til en kontant salgssum på 1.895.000

kr., med et nedslag på 150.000 kr., hvorfor salgssummen derefter udgør 1.745.000 kr.. Efter køber overtager lejligheden 1. august 2008, bliver de to realkreditlån indfriet.



Figur 3- Tidslinje

Retten antager, at S ikke overtog gælden i lejligheden, da lånet først blev indfriet ved købers overtagelse af lejligheden, og fortjenesten ved salget var på S's fars bankkonto, hvorfor retten ikke antog, at lejligheden havde tjent som bolig for S i dennes ejertid. Retten antager i denne situation, at der er tale om spekulation, med formålet at sælge lejligheden skattefrit. Dermed er S skattepligtig af fortjenesten i indkomståret 2008, Fortjenesten, der er skattepligtig, er opgjort på følgende måde:

Afståelsessummen			
Kontant afståelsessum	1.745.000		
Handelsomkostninger	- 86.144		
I alt	1.658.856	1.658.856	
Anskaffelsessummen			
kontant anskaffelsessum	1.400.000		
10.000 kr. tillæg	10.000		
I alt	1.410.000	1.410.000	
Fortjeneste			248.856

Tabel 16 - Afståelsessum

Det afgørende i denne afgørelse, er at Skattestyrelsen ikke antager, at det er tilstrækkeligt sandsynliggjort, at S overtog lejligheden med det formål, at den skulle tjene som bolig. Her lægges der vægt på, at overtagelsen mellem S og moderen kun er en mundtlig aftale. Dog er dette gældende, men det skal kunne dokumenteres, hvad der er aftalt, hvilket ikke har været muligt i dette tilfælde. Og da det er en aftale mellem nærtstående parter, kræves det af Skattestyrelsen, at det skal være en skriftlig aftale, så købsaftalen kan dokumenteres. Herudover lægges der vægt på, at der, kort efter overtagelsen, kontaktes en ejendomsmægler for et videresalg til tredjepart.

11.2.1 +/- 20 % reglen

Ovenstående regel omkring salg til nærtstående part med +/- 15 % reglen, forventes dog inden for nærmeste fremtid at ændre sig til en såkaldt +/- 20 % regel. Med denne ændring, betyder det, at der ved overdragelse af fast ejendom mellem nærtstående parter, kan anvendes en værdiansættelse der er +/- 20 % af den seneste offentlige ejendomsvurdering. Denne nye 20 % regel, er som udgangspunkt kun gældende, hvis der findes en ny offentlig ejendomsvurdering af ejendommen. Disse nye ejendomsvurderinger forventes udsendt i sommeren 2021. Noget nyt i forbindelse med denne ændring er, at udgangspunktet for overdragelse er ejendommens faktiske handelsværdi, hvorfor skattemyndighederne ikke er bundet af

nogen værdiansættelse, selvom der er anvendt +/- 20 % reglen. Dette gælder dog kun, hvis der foreligger særlige omstændigheder. Hvis der foreligger særlige omstændigheder, kan reglerne omkring +/- 20 % ikke anvendes, og der skal i stedet overdrages til værdien på ejendommen, som den vil kunne sælges til en tredjepart. (Sørensen, 2020)

Det anbefales, hvis forældre står med overvejelser omkring at overdrage en lejlighed til barnet, at gøre dette, inden der kommer nye offentlige ejendomsvurderinger. Dette skyldes, at det forventes at de nye ejendomsvurderinger stiger markant, for en del ejendomme. Dog vil dette afvige, hvis lejligheden på nuværende tidspunkt har en ejendomsvurdering, der svarer nogenlunde til, hvad den kunne sælges for til en tredjepart. Dermed kan det for nogle parter betyde skatte- og afgiftsmæssige besparelser at overdrage ejendommen med +/- 15 % reglen, hvis ejendommen har en lav vurdering, i forhold til, hvad den forventelige salgspris ville være. Hvis dette ikke er tilfældet, vil det formentligt være en skattemæssig fordel. (Pedersen, Pedersen, Davidsen, Hovesen, & Tinning, 2021)

11.2.2 Særlige omstændigheder

Hvad særlige omstændigheder indebærer, er der endnu ikke en endelig definition på, hvorfor der skal kigges i praksis, for at afgøre, om der kan være tale om særlige omstændigheder. Ved overdragelser af en lejlighed til barn fra forældre, kan det derfor være en fordel at søge afklaring inden overdragelsen finder sted, hvilket kan mindske risikoen for forkert markedsværdi. Dette kan ske gennem et bindende svar hos Skattestyrelsen. Dog forventes begrebet, særlige omstændigheder, indarbejdet i værdiansættelsescirkulæret af 2020, som der er udsendt et udkast af, hvilket betyder, at det endnu ikke er gældende (Vækstfondend, u.d.).

Den praksis der er på området på nuværende tidspunkt, er ligeledes det, som danner grundlag for, at det bliver indarbejdet i værdiansættelsescirkulæret 2020. Begrebet, særlige omstændigheder, blev indført af Højesteret i 2016, ved afgørelsen, SKM2016.279.HR, efter denne afgørelse kunne +/- 15 % reglen ikke anvendes, hvis der var særlige omstændigheder.

I SKM2016.279.HR trodsede Skattemyndighederne reglerne i værdiansættelsescirkulæret, og forlangte en sagkyndig vurdering af handelsværdien af to ejendomme, som skulle arves af B efter A. Dette skyldes, at Skattemyndighederne havde en formodning om, at handelsværdien på ejendommene var højere end de værdier, som var opgjort i boet. B skulle arve ejendommen, og havde dermed givet afkald på en arv på 2,1 millioner kr., hvilket kom den anden arving C til gode. Der var dog tvivl om hvorvidt Skattemyndighederne kunne anmode om en sagkyndig vurdering af ejendommens værdi, da den var blev opgjort med en værdi, der afveg med mindre end 15 % fra den seneste offentlige ejendomsvurdering. Dog tydeliggør Højesteret, at ifølge værdiansættelsescirkulæret, skal Skattemyndighederne acceptere en værdiansættelse efter +/- 15 % reglen, hvis der ikke foreligger særlige omstændigheder.

Når boet skal opgøres, skal alle boets aktiver værdiansættes til handelsværdien på skæringsdagen, herunder også faste ejendomme. Hvis for eksempel en fast ejendom er aftalt at skulle tilfalde en bestemt arving inden skæringsdagen, skal ejendommen værdiansættes til handelsværdien på den dag hvor det aftales. Dette skal meddeles til Skattestyrelsen. I denne afgørelse, har Skattestyrelsen ikke modtaget en meddelelse om, at ejendommen skulle tilfalde B, hvorfor det er Skattestyrelsens opfattelse, at værdiansættelsen skal ske til handelsværdien på skæringsdagen den 27. november 2013. Det fremgår ikke af nogen opgørelse, hvorledes og hvornår handelsværdierne for boet er opgjort, dog oplyser boets revisor, at det er opgjort efter værdiansættelsescirkulæret af 1982, altså ved benyttelse af +/-15 % reglen af den seneste bekendtgjorte offentlige vurdering.

Kort efter B havde overtaget de to ejendomme, som var opgjort til en værdi på henholdsvis 2 millioner kr., og 5,75 millioner kr., havde realkreditinstitutter efter overtagelse vurderet dem til cirka 2,4 millioner kr., og 6 millioner kr.. I og med, at B havde givet afkald på 2,1 millioner kr., blev dette anset som en særlig omstændighed, hvorfor Skattemyndighederne kunne anmode om en sagkyndig vurdering af ejendommene. Den særlige omstændighed indebærer, at den fastsatte værdi på ejendommen i opgørelsen er mindre, end den værdi, der anvendes ved deling af boet, hvorfor der kan være givet afkald. At give afkald på en del af en arv, i

sådanne situationer, er typisk et udtryk for, at vedkommende er klar over, at de er opgjort til en lavere værdi, end den faktiske handelsværdi på aktivet. Ved at B giver afkald på en del af arven, tilgodeses C.

I sagen SKM2016.279.HR ses det altså, at der kan være nogle særlige omstændigheder, blandt andet arveafkald og for lav værdiansættelse, som gør, at der kan ske en beskatning, som de nærtstående parter ikke er opmærksomme på. I dette tilfælde, at +/-15 % reglen ikke kan anvendes, hvorfor der skal betales arveafgift af hele ejendommens vurdering. Hvis det vurderes, at der er en mulighed for, at det kan gøre sig gældende, er det altid en god idé at søge bindende svar herom.

Efter blandt andet denne afgørelse, er der af Skattestyrelsen udarbejdet et styresignal, omkring +/- 15 % reglen, herunder især, hvornår der foreligger særlige omstændigheder. Vigtigt at bemærke er, at der kun er tale om et udkast til et styresignal, og, at der finder en igangværende høring sted.

Ifølge Skattestyrelsen, foreligger der en særlig omstændighed, hvis ét eller flere punkter, som peger på at ejendomsvurderingen, ikke udtrykker ejendommens handelsværdi. Skattestyrelsen har, i styresignalet, opstillet en ikke udtømmende liste, med eksempler på disse punkter. Disse punkter, som er en særlig omstændighed, omfatter blandt andet at, en ejendom er handlet mellem uafhængige parter, enten kort tid før eller efter en familieoverdragelse. Et andet punkt kunne være, hvis en ejendom er belånt umiddelbart efter en familieoverdragelse, og i forbindelse hermed er vurderet til et væsentligt højere eller lavere beløb. Herudover kunne en særlig omstændighed være større renoveringer, eller værdiansættelsen af ejendommen i et virksomhedsregnskab. I forbindelse med disse punkter, er det værd at bemærke, at almindelig prisudvikling ikke vil være en særlig omstændighed, hvorfor +/- 15 % reglen i sådanne tilfælde stadig ville kunne anvendes. (Bujandric, 2020)

I forbindelse med overgangen til +/- 20 % reglen, kan denne ikke være et punkt, der vil blive anset som en særlig omstændighed. Dermed vil der som udgangspunkt

stadig kunne overdrages med +/- 15 % reglen kort inden de nye vurderinger offentliggøres. (Bujandric, 2020)

11.2.3 Den offentlige ejendomsvurdering

Men hvad er så den offentlige ejendomsvurdering? Helt overordnet, er den offentlige ejendomsvurdering værdien, af ens bolig eller lejlighed, ifølge statens vurdering. Den offentlige ejendomsvurdering kan ses på Skattestyrelsens hjemmeside (Skatteforvaltningen, Ejendomsvurdering, u.d.).

Som nævnt ovenfor, er den offentlige ejendomsvurdering ikke det samme som handelsværdien af ens bolig, oftest er handelsprisen væsentligt højere end den offentlige ejendomsvurdering. Det skyldes blandt andet, at der ikke foretages nye vurderinger hvert år. Som udgangspunkt sker der nye offentlige ejendomsvurderinger af boligen hvert andet år, hvilket ikke er tilfældet på nuværende tidspunkt, fordi Skattestyrelsen er ved at udarbejde et mere retvisende vurderingssystem, så den offentlige ejendomsvurdering afspejler boligens egentlige værdi bedre. Derfor er den nuværende offentlige ejendomsværdi baseret på tal fra 2011. Disse nye offentlige ejendomsvurderinger, der kommer i forbindelse med det nye vurderingssystem, vil ligeledes være medvirkende til, at handelsprisen samt den offentlige ejendomsvurdering er mere tilsvarende hinanden.

Udover, at den offentlige ejendomsværdi kan bruges til ovenstående i afsnit 11.2 salg til nærtstående med +/- 15 % regel, i forbindelse med afståelse af en fast ejendom til ens barn, anvendes den ligeledes til en række andre ting. Den offentlige ejendomsvurderings formål er blandt andet at angive, hvor meget, der skal betales i henholdsvis ejendomsskat og ejendomsværdiskat. Jo højere offentlig ejendomsvurdering, desto højere skatter. (LegalDesk, 2020)

Dog bruges den offentlige ejendomsvurdering på nuværende tidspunkt ikke til at beregne ejendomsværdiskat, da der i 2001 skete et ejendomsværdiskattestop. Dermed beregnes ejendomsværdiskatten på baggrund af enten:

- Gældende ejendomsvurdering
- 2001-ejendomsvurderingen plus 5 %

- 2002-ejendomsvurderingen.

Det vil altid være den laveste af disse tre vurderinger, som danner grundlag for ejendomsværdiskatten.

Dette ejendomsværdiskattestop, er en fordel for ejere, hvis bolig der er steget i værdi siden 00'erne, hvilket skyldes, at den bliver beregnet på baggrund af en ejendomsvurdering, som ikke er i overensstemmelse med ejendommens egentlige værdi. Dette skulle formentligt ændre sig, i forbindelse med de nye offentlige ejendomsvurderinger, så der i højere grad betales ejendomsværdiskat, som svarer til ejendommens egentlige værdi. Dermed vil skattebetalingen følge udviklingen i boligens værdi, hvad enten den falder eller stiger. (Boligsiden, 2020)

11.3 Salg til hovedaktionær

Når der skal ske salg af den forældrekøbte lejlighed i et selskab, og det sker til barnet, som lejligheden har været udlejet til, skal det ske til markedsværdi. Det samme er gældende, hvis salget af lejligheden sker fra selskabet til hovedaktionæren, altså forældrene. Dermed er det ikke muligt at gøre brug af reglerne omkring salg til barnet, til den offentlige ejendomsvurdering +/- 15 %, til trods for, at der er tale om nærtstående parter. Hvis der ved salget af lejligheden er en gevinst, vil denne gevinst være skattepligtig for selskabet, altså ikke for forældrene (Uggerhøj, Hvad skal du være opmærksom på ved forældrekøb af lejlighed via dit selskab?, u.d.). Dog er der også en risiko for, at hovedaktionæren bliver beskattet, hvis lejligheden købes for mindre end handelsværdien. I sådanne tilfælde vil hovedaktionæren blive beskattet, som maskeret udlodning, af forskellen mellem overdragelsesprisen og handelsværdien (Den juridiske vejledning, punkt C.B.3.5.4.3, 2021-1). Maskeret udlodning medregnes, jævnfør LL § 16 A, i hovedaktionærens skattepligtige indkomst.

I situationer, hvor lejligheden overdrages til hovedaktionæren til en pris under handelsværdien, og hovedaktionæren bliver beskattet af dette, vil det også have en påvirkning på selskabet. Der vil i selskabet ske en korrektion, så selskabet stilles,

som var lejligheden solgt til handelsværdi, samtidig med, at de vil blive beskattet af en eventuel gevinst, som nævnt tidligere (Den juridiske vejledning, punkt C.B.3.5.4.3, 2021-1). Men hvorledes fastsættes handelsværdi, og skal der tages hensyn til lejemålet?

Herudover har selskabet mulighed for at modregne et eventuelt tab på lejligheden, til fortjenester, der er opnået i selskabet, ved salg af andre ejendomme. Dette er en mulighed, hvis selskabet har haft andre ejendomme. Det vil også være muligt at modregne et eventuelt tab, hvis selskabet efterfølgende sælger ejendomme med fortjeneste. Det vil være muligt for selskabet at fratrække tabet i indkomsten i afståelsesåret, så hvis indkomsten er positiv, vil de kunne trække tabet fra deri. Modregning kan ske ved fortjenester fra salg af andre lejligheder, enten i samme år, eller senere år. Dog skal selskabet være opmærksom på, at det ikke er muligt at fremføre et tab, hvis selskabet driver næringsvirksomhed med køb- og salg, af fast ejendom (Christiansen & Christiansen, Skat og forældrekøb i selskabsform, 2018). Hvorvidt der er tale om en næringsvirksomhed eller ej, vil være en konkret vurdering af det enkelte køb- og salg af lejligheden. Der findes ikke en definition af dette i lovgivningen, hvorfor det skal bedømmes ud fra praksis (Den juridiske vejledning, punkt C.H.2.3.1, 2021-1). Oftest anses det ikke som værende led i næring, hvis der udelukkende er tale om én forældrekøbt lejlighed, der udlejes fra selskabet.

11.3.1 Handelsværdien

Når handelsværdien af en ejerlejlighed skal fastsættes i forbindelse med, at selskabet afstår denne til hovedaktionæren, skal der ikke altid tages hensyn til lejemålet. Med dette menes, hvorvidt der skal tages hensyn til, om lejligheden er udlejet på salgstidspunktet eller ej. Dette kan konstateres ud fra blandt andet en afgørelse, SKM2013.841.HR.

Denne afgørelse omhandler hvorvidt, der ved vurdering af handelsværdien på en lejlighed, skulle tages hensyn til lejemålet. Lejligheden var erhvervet af et selskab uden egen interesse, da den skulle udlejes til eneanpartshaverens sønner. Selskabet vælger tre år efter erhvervelsen, at sælge lejligheden til anpartshaveren, mens den er udlejet til sønnerne, til en pris på 850.000 kr.. Selskabet og

anpartshaveren var enige om, at værdien af lejligheden udgjorde 850.000 kr., hvis der skulle tages hensyn til, at den var udlejet. Ligeledes var der enighed omkring, at værdien var 2,6 millioner kr., hvis der ikke skulle tages hensyn til, at den var udlejet.

Højesteret fastslog, at da den var udlejet til sønnerne, skulle der ikke tages hensyn til lejemålet, hvorfor handelsværdien mellem selskabet og anpartshaveren skulle have udgjort 2,6 millioner kr., i stedet for de 850.000 kr.. Dette giver konsekvenser for selskabet, da de skal avancebeskattes, og de havde ikke lidt et fradragsberettiget tab, idet den ikke var solgt til en mindre pris, end de havde erhvervet den for. Derudover vil anpartshaveren skulle udbyttebeskattes, jævnfør LL § 16 A.

Denne afgørelse viser tydeligt, hvilke konsekvenser det vil have for henholdsvis hovedaktionæren og selskabet, hvis lejligheden ikke sælges til handelsværdi. Konsekvenserne er altså henholdsvis avancebeskatning og udbyttebeskatning. Ved sådanne handler mellem hovedaktionæren og selskabet, er det værd at bemærke, at handlerne skal ske, som var det til en tredjepart, jævnfør LL § 2. Dermed skal blandt andet vilkår og pris, være det samme, som hvis handlerne var sket mellem uafhængige parter. Men hvorvidt det er en fordel for henholdsvis selskab og hovedaktionær, at der investeres i en lejlighed på denne måde, kan diskuteres alt efter den enkelte situation.

11.4 Sammenfatning

I forbindelse med afståelse af en forældre købt lejlighed, er der tre muligheder, udover at forældrene kan vælge at beholde den selv, hvis de påtænker at flytte, for eksempel i en mindre bolig. Hvis forældrene vælger at bo i lejligheden selv, vil der ikke være tale om en afståelse, hvorfor det ikke giver de samme skattemæssige problemstillinger. De tre muligheder for afståelse er:

- Salg til barn
- Gave/overdragelse til barn
- Salg til tredjepart

Overordnet set, når der sker salg af en lejlighed, vil en eventuel fortjeneste blive beskattet i personlig indkomst. Fortjenesten, der bliver beskattet, er forskellen mellem en kontantomregnet værdi af afståelsessummen og anskaffelsessummen. Der er dog anden beskatning, hvis lejligheden er i henholdsvis virksomhedsordningen, eller kapitalafkastordningen. Hvis der er solgt en lejlighed, som er en del af virksomhedsordningen, vil der blive betalt en foreløbig virksomhedsskat på 22 %. Forældrene vil først blive beskattet af en fortjeneste i deres personlige indkomst, når forældrene hæver fortjenesten. Hvis lejligheden derimod er en del af kapitalafkastordningen, sker beskatningen på baggrund af et årligt beregnet kapitalafkast. Dette vil blive trukket fra i personlig indkomst, og bliver i stedet lagt til kapitalindkomsten. Hvis der i henholdsvis virksomhedsordningen og kapitalafkastordningen sker et tab, kan det trækkes fra i en skattepligtig fortjeneste, hvis der er opnået en fortjeneste ved salg af en anden ejendom.

Dog er der mulighed for at afstå en lejlighed skattefrit, efter den såkaldte parcelhusregel. Ved anvendelse af parcelhusreglen, skal en eventuel fortjeneste ikke medregnes i den skattepligtige indkomst. Ligeledes er der ikke mulighed for fradrag ved et eventuelt tab. Hvis det skal være muligt for forældrene at benytte sig af parcelhusreglen, og dermed være fritaget for beskatning ved afståelse af en lejlighed, kræver det blandt andet, at forældrene skal have boet i lejligheden. Dermed vil forældrekøbte lejligheder, som lejes ud til et barn, ikke kunne være en del af parcelhusreglen, hvorfor det skal medregnes i den skattepligtige indkomst.

Når forældrene ønsker at sælge lejligheden, kan det ske til en nærtstående part, for eksempel barnet, hvor der er mulighed for at benytte sig af +/- 15 % reglen. Det er altså muligt at sælge lejligheden til en nærtstående part, til en pris, der ligger +/- 15 % over eller under den offentlige ejendomsvurdering, hvilket er fordelagtigt for barnet. Samtidig vil der ikke ske gavebeskatning af barnet, samt forældrene undgår, at skulle betale ejendomsavancebeskatning. Det er dog ikke muligt at benytte sig af +/- 15 % reglen, hvis der er særlige omstændigheder i forbindelse med afståelsen af lejligheden. Hvad særlige omstændigheder indebærer, findes der endnu ikke en definition af, hvorfor der skal kigges i praksis, hvor det stammer fra, for at få afklaring herom.

Efter barnet har købt lejligheden af forældrene, kan barnet sælge lejligheden videre til en tredjepart skattefrit, hvis barnet har haft bopæls hensigt. I sådanne tilfælde, vil det være barnet, der har bevisbyrden for, at hensigten med købet af lejligheden har været at bo der. Dog skal barnet være opmærksom på, at der kan være mulighed for, at barnet bliver gavebeskattet med 15 %, af differencen mellem afståelsessummen og barnets anskaffelsessum ved et efterfølgende salg.

Hvis lejligheden har været købt gennem et selskab, er der mulighed for, at selskabet kan sælge den til hovedaktionæren, som tidligere har haft fordel af den. Et sådan salg skal ske til markedspris, og der er ikke mulighed for at bruge +/- 15 % reglen, selvom hovedaktionæren er nærtstående part til selskabet. Ved salget af lejligheden, vil en eventuel gevinst blive beskattet hos selskabet, som al anden indtægt. Dog er der også en risiko for, at hovedaktionæren vil blive beskattet som maskeret udlodning, hvis hovedaktionæren køber lejligheden for mindre end handelsværdien. Hvis dette er tilfældet, vil det ligeledes påvirke selskabet, da der sker korrektion, og selskabet vil blive beskattet af handelsværdien. Hvis der skulle opstå et tab ved salg af lejligheden, har selskabet mulighed for at modregne dette tab, i andre fortjenester fra salg af ejendomme. Hvis der ikke har været solgt andre ejendomme med fortjeneste, er der ikke mulighed for at modregne et tab. Hvis et tab skal modregnes, kan det ske i samme år som salget sker, eller året efter. Dog er dette ikke en mulighed, hvis der er tale om en næringsvirksomhed med salg af ejendomme. Der er dog sjældent tale om en næringsvirksomhed, hvis der kun ejes få ejendomme.

12.0 Afgørende elementer

At afgøre hvad, der er de vigtigste elementer i forbindelse med forældrekøb af en lejlighed, kan være vanskeligt. Det skyldes, at der i nogle situationer er elementer, der er vigtigere end andre, hvorfor der ikke kan udarbejdes en liste med de afgørende elementer i forbindelse med forældrekøb, udlejning og salg. Dermed kræver forældrekøb en selvstændig vurdering af hvilke elementer, der er afgørende i den enkelte situation. For at tydeliggøre dette, vil der i det følgende blive kigget på en række afgørelser, som viser hvilke elementer, der er afgørende i den enkelte situation.

12.1 LSR2019.15-1381827 - Markedsleje

Sagen LSR2019.15-1381827 omhandler en ejerlejlighed, som en forælder udlejer til sin datter. Lejligheden har et beboelsesareal på 57 m². Det fremgår af lejekontrakten, at moderen den 1. september 2003 påbegyndte udlejning til sin datter, med en månedlig husleje på 2.600 kr. og aconto varmebidrag til 300 kr.. Udover ovenstående, fremgår det også af lejekontrakten, at den indvendige vedligeholdelse påhviler lejerer, altså datteren, i denne situation. Moderen har benyttet sig af muligheden for fradrag på vedligeholdelsesomkostninger, på i alt 9.067 kr.. Derudover har hun gjort brug af fradrag for udgifter til en advokat på 5.000 kr.. Moderen har selvangivet resultatet af udlejning for 2011 og 2012 således:

Resultater af udlejning				
		2011		2012
Lejeindtægt		33.600		30.000
Varme		3.600		3.600
Samlet indtægt		37.200		33.600
Ejersbidrag	-	16.300	-	16.300
Varme	-	8.200	-	8.200
Ejendomsskat	-	2.830	-	3.182
Regnskabsassistance	-	3.000	-	3.000
Andet anslået	-	10.500	-	12.500
Advokatbistand			-	20.000
Resultat før renter	-	3.630	-	29.582

Tabel 17 - Resultat af udlejning

Moderens ægtefælle oplyser, at lejligheden er fra 1953 og at der ikke er elevator i lejligheden, og at vinduerne er utætte. Der er endvidere fremlagt et billede, der viser en del af et badeværelse uden bruseniche. Der bliver altså argumenteret for, at det er en lejlighed, som er i dårlig stand.

Skattestyrelsen undersøger, hvad der kan findes af information på lejlighederne i samme område, hvad prislejet på dem er, og hvad det prislejeniveau skyldes.

Skattestyrelsen finder blandt andet ud af, at det er et centralt kvarter med nem adgang til effektiv offentlig transport, samt gode muligheder for transport til de større uddannelsesinstitutioner. Herudover er der gode muligheder for sportslig aktivitet, blandt andet i form af fitnesscenter. Lejlighederne i samme kvarter, ligger i et prisleje på:

- 2 værelser på 62 m². 6.600 kr. pr. md. + 900 kr. i forbrug ~ 1.277 kr./m²
- 2 værelser på 60 m², 6.600 kr. pr. md. ~ 1.320 kr./m².
- 3 værelser på 76 m², fuldt møbleret 13.000 kr. pr. md. ~ 2.052 kr./m².
- 3 værelser på 85 m², 9.100 kr. pr. md. ~ 1.285 kr./m².
- 1 værelse på 40 m², 5.000 kr. pr. md. ~ 1.500 kr./m².
- 2 værelser på 76 m², 7.500 kr. pr. md. ~ 1.184 kr./m².

Det er altså en del over den husleje moderen har fastlagt for datteren, som har en årlig kvadratmeterpris på 547 kr..

Ud fra ovenstående oplysninger afgjorde Skattestyrelsen, at der var tre punkter, som ifølge dem, ikke var behandlet korrekt i forhold til udlejningen. Det var følgende punkter:

1. Huslejen var fastsat for lavt, i forhold til den objektive udlejningsværdi.

Begrundelsen for, at huslejen var fastsat for lavt, var, at den ikke var sat til den objektive udlejningsværdi. Jævnfør SL § 4, litra B, 1., 2. og 3. pkt., skal moderen beskattes af det beløb, som er svarende til den objektive udlejningsværdi.

Skattestyrelsen havde, ud fra research, fundet frem til, at den gennemsnitlige årlige kvadratmeterpris i området i 2009, var på 941 kr.. Skattestyrelsen havde skønsmæssigt derudfra, fastsat den objektive udlejningsværdi til 54.000 kr. årligt, svarende til en årlig kvadratmeterpris på 947 kr.. Skattestyrelsen argumenterede for, at det var et lempeligt skøn, idet de eksempler de havde fundet i samme område, havde en årlige kvadratmeterpris på op imod 1.300 kr.. Skattestyrelsen anslog derfor

moderens skattepligtige indkomst af lejen fra datteren til 54.000 kr. eks. varme og el pr. år. Hendes personlige indkomst forhøjes altså med:

- 2011: (54.000 kr. - 33.600 kr.) = 20.400 kr.
- 2012: (54.000 kr. - 30.000 kr.) = 24.000 kr.

2. Ikke alle vedligeholdelsesudgifter kan fradrages

Jævnfør SL § 6, stk. 1, litra A er de fradragsberettigede driftsomkostninger:

”De udgifter, som i årets løb er anvendt til at erhverve, sikre og vedligeholde indkomsten, derunder ordinære afskrivninger”

Skattestyrelsen vurderer, at moderen ikke kan få fradrag for varme, fordi det ifølge lejekontrakten er datteren der afholder varmeudgifterne. De varmeudgifter datteren afholder, er 300 kr. månedligt. Skattestyrelsen konstaterede, at de faktiske varmeudgifter er væsentligt højere end de 300 kr. som månedligt er modtaget fra datteren. På baggrund af dette, vurderer Skattestyrelsen, at differencen er en gave fra moderen til datteren, og kan derfor ikke fratrækkes som en driftsomkostning. Hvis moderen selv havde afholdt varmeudgifterne, så ville de være fradragsberettiget, idet de vil indgå som en del af lejlighedens drift.

Ifølge Skattestyrelsen skal de vedligeholdelsesomkostninger moderen har fået fradrag for være:

” Driftsomkostningsbegrebet indebærer, at der skal være en direkte og umiddelbar forbindelse mellem afholdelsen af udgiften og erhvervelse af indkomsten. Der skal altså være en aktuel driftsmæssig begrundelse for at afholde udgiften”

“Efter statsskattelovens er der ikke fradragsret ved indkomstopgørelsen for udgifter, der er afholdt til forbedringer på den faste ejendom. Hjemlen findes i statsskattelovens § 6, stk. 1, litra e, sammenholdt med paragraffens sidste stykke. ”

Moderen har fratrullet vedligeholdelsesudgifter i 2011 for 10.500 kr. og i 2012 for 12.500 kr.. Dog er der, i de bilag Skattestyrelsen har modtaget, ikke dokumenteret udgifter for mere end 9.068 kr. i 2011 og 272 kr. i 2012. Skattestyrelsen afgør på den baggrund, at der ikke kan godkendes et fradrag for de udgifter, der ikke er dokumenteret. Når udgiften ikke kan dokumenteres, kan det ikke sandsynliggøres, at udgiften er afholdt eller at den er afholdt i direkte forbindelse med lejligheden.

Der er desuden nogle vedligeholdelsesudgifter på i alt 3.734 kr. der ikke er fradragsberettiget, hvorfor Skattestyrelsen afgør, at de ikke kan fradrages i resultatet.

3. Udgifter til advokat kan ikke fradrages.

Skattestyrelsen argumenterer for, at advokatudgifterne ikke kan fradrages i moderens resultat idet Skattestyrelsen:

"finder ikke at du har godtgjort, at advokatudgiften har en sådan sammenhæng med din indkomsterhvervelse fra udlejningsejendommen, at de kunne anses som fradragsberettigede driftsomkostninger efter SL § 6, stk. 1, litra a."

Advokatydelsen kan ikke dokumenteres at vedrøre den pågældende lejlighed, og at regningen er rettet moderens ægtefælle, er grunden til, at de ikke er fradragsberettiget.

Moderen klager over Skattestyrelsens afgørelse, og sagen ender i Landsskatteretten, som kommer med følgende afgørelse i forhold til huslejens størrelse:

"[by1] Huslejenævn og Huslejeankenævnet har truffet afgørelser vedr. udlejning af lejligheder i samme kommune som klagerens udlejede lejlighed. Huslejenævnet og Ankenævnet har fastsat kvadratmeterpriserne til mellem fra 459 kr. og 1.050 kr. pr. år ved afgørelser truffet i 2012."

Fordi den årlige kvadratmeterpris er mellem 459 kr. og 1.050 kr., afviger den ikke væsentligt fra markedslejen. Derfor får moderen medhold i fastsættelsen af huslejen. Landsskatteretten mener desuden, at moderen ikke har redegjort for, at huslejen i 2012 skulle være lavere end i 2011, hvorfor hun skal beskattes af den opkrævede årlige leje i 2011, som var på 33.600 kr..

I forhold til de fradrag moderen har benyttet sig af, henholdsvis udgifter til varme, vedligeholdelse og advokat, vurderer Landsskatteretten følgende:

”at der ikke kan godkendes fradrag for udgifter på 1.252 kr. til maling og halogenpærer. Der er herved henset til, at klageren i henhold til lejekontrakten ikke var retlig forpligtet til at afholde udgifter til indvendig vedligeholdelse. Fradrag for vedligeholdelsesudgifter kan herefter beregnes som forskellen mellem de af klageren opgjorte udgifter på 4.691 kr. og ikke fradragsberettigede udgifter på 1.252 kr.”

Moderen kan altså få fradrag for vedligeholdelsesudgifter for i alt 3.439,50 kr.. I forhold til advokatudgifterne, giver Landsskatteretten, Skattestyrelsen medhold i, at der ikke kan ses specifikationer for advokaten. Derfor anses det ikke som udgifter vedrørende den udlejede lejlighed, hvorfor udgifterne ikke er fradragsberettigede. Landsskatterettens afgørelse ser således ud:

	2011	2012
Lejeindtægt	33.600	33.600
Varmeudgift	-	-
Vedligeholdelsesudgift	3.439	-
Advokatudgifter	-	-

Tabel 18 - Landsskatterettens afgørelse

De afgørende elementer i ovenstående sag, var at lejeværdien var inden for markedslejen, hvorfor moderen havde ret til at fastsætte lejen på dette niveau. At

moderen ikke kunne argumentere for et fald i huslejen, er et afgørende element for, at hun ikke kunne fastsætte huslejen 600 kr. billigere i 2011.

Herudover er et afgørende element, for moderens fradragsberettiget driftsomkostninger, at hun i lejekontrakten har noteret, at varme er aconto og indvendig vedligeholdelse påhviler lejereren. Hvis udgifterne til varme ikke var aconto, men indgik i lejen, ville varmeudgiften ikke anses som en gave, dermed ville udgiften være fradragsberettiget for moderen. Slutligt er dokumentation vigtig, for at kunne redegøre for reelle udgifter, hvorfor dette viser vigtigheden af dokumentationen. Hvis moderen havde været opmærksom på dette, ville der have været mulighed for, at få fradrag for udgiften.

12.2 SKM2008.981.LSR - Maskeret udlodning

Sagen SKM2008.981.LSR omhandler en hovedaktionær i et selskab, som erhvervede en lejlighed, for at leje lejligheden ud til hovedaktionærens datter i hele ejerperioden. Datteren havde ikke tilknytning til selskabet, i forhold til, at hun ikke har været ansat i selskabet og ej heller været indehaver af nogen aktieposter. Lejligheden var på 57 kvm, og den årlige kvadratmeterpris var 494 kr., det vil sige en månedlig husleje på 2346,5 kr..

Huslejenævnet traf en afgørelse i 1996, hvori markedslejen blev fastsat til en årlig kvadratmeterpris på 487 kr., svarende til en månedlig husleje på 2313,25 kr., hvilket svarer til en difference på 33,25 kr..

Skatteankenævnet mente, at lejligheden var stillet til rådighed for hovedaktionæren, fordi datteren ikke selv er ansat eller aktionær i selskabet. Derfor forhøjede Skatteankenævnet hovedaktionærens personlige indkomst, med maskeret udlodning, med en skattepligtig værdi af fri bolig. Det var en skattepligtig værdi på henholdsvis 29.320 kr. i 2002, 30.031 kr. i 2003 og 13.109 kr. i 2004. Hovedaktionæren blev beskattet af fri bolig, jævnfør LL § 16, stk. 3. Foruden hovedaktionæren skulle beskattes af fri bolig, bliver beløbet også anset som en gave

til datteren, hvorfor datteren kan risikere at skulle betale gaveafgift af den, hvis hun har fået gaver, som tilsammen overstiger det afgiftsfrie beløb.

Der henvises i sagen til lovforslaget, jf. lov nr. 459 af 31. maj 2000, og ligningsvejledningen for 2004, afsnit S.F.2.2.1, at:

"Hovedaktionærer kan beskattes, selv om fordelene ikke tilfalder denne personligt, men en person, hvori hovedaktionæren har personlig interesse. Det betyder, at det ikke er et krav, at det er hovedaktionæren selv, der bebor eller bruger det gode, selskabet stiller til rådighed. "

At lejligheden er udlejet til markedslejen, har ingen betydning i denne afgørelse, da udregningen af fri bolig bliver reguleret ud fra LL § 16, stk. 9.

Landsskatteretten stadfæster, Skatteankenævnets forhøjelse af hovedaktionærens personlige indkomst. Begrundelsen var det samme, som Skatteankenævnet havde, Landsskatteretten bemærker blandt andet:

"Den skattepligtige værdi nedsættes i henhold til bestemmelsen med de faktiske betalinger. Datteren træder i faderens sted, hvorfor den af datteren betalte leje skal fratrækkes ved opgørelsen af den skattepligtige værdi.

Det forhold, at lejen ifølge lejekontrakten antages at ligge på niveau med markedslejen, kan ikke tillægges selvstændig betydning, da der er særskilt hjemmel til beskatning, jf. ovennævnte bestemmelser. "

De afgørende elementer i denne afgørelse, er altså ikke hvorvidt lejligheden er udlejet til markedsværdien, fordi det ikke har en betydning i beskatningen af hovedaktionæren. Det afgørende er, at det er hovedaktionærens datter, der lejer lejligheden, hvorfor lejligheden bliver anset som værende til fordel for hovedaktionæren. Derfor skal der ske beskatning af fri bolig. Her sker der en trippelbeskatning, fordi både selskabet, hovedaktionæren og datterens skattepligtige indkomst bliver forhøjet, hvilket kan ses i nedenstående tabel 19:

2002	
Selskab	28.158
Hovedaktionær	30.031
Datter	28.158

Tabel 19 - Forhøjelse i skattepligtig indkomst 2002

Datteren bliver ikke nødvendigvis beskattet af hendes gave, det kommer an på om hun har modtaget gaver med en værdi større end det afgiftsfrie beløb. Hvis dette er tilfældet, vil datteren skulle betale en gaveafgift på 15 %, af beløbet, der overstiger bundgrænsen.

12.3 SKM2012.502.BR - Maskeret udlodning

Denne sag omhandler, som ovenstående afgørelse maskeret udlodning, i forbindelse med udlejning af en lejlighed til et selskabs – i denne sag hovedanpartshaver og direktørs datter. I denne afgørelse er det væsentlig højere beløb, der er tale om. Gennemsnitligt omkring 128.000 kr. fordelt på årene 2006-2009.

Hovedanpartshaveren og direktøren antager i denne afgørelse, at han ikke skal beskattes som maskeret udlodning, blandt andet fordi:

“selskabet havde en selvstændig økonomisk interesse i at købe lejligheden - - - 27, st.th., og udleje den til markedsleje til sagsøgerens datter, D Det bestrides, at lejligheden blev erhvervet af selskabet for at varetage hans personlige interesser. Såvel hans som datterens personlige økonomiske interesser ville have været bedre tilgodeset ved et forældrekøb, idet han ville have opnået et større skattemæssigt fradrag for sig selv ved en beskatning i virksomhedsordningen og en større skattefri formuegevinst for datteren ved hendes erhvervelse og videresalg af lejligheden. ”

Hovedanpartshaveren og direktøren forsøger altså at argumentere for, at hvis lejligheden havde til formål at bebo hans barn, ville det være mere lukrativt for ham/hende, hvis lejligheden var købt igennem ham/hende selv og ikke selskabet. Foruden dette, argumenterer hovedanpartshaveren og direktøren for, at det var bedre at udleje lejligheden til datteren. Så ville de kunne indgå en aftale med datteren om, at lejligheden skulle sælges på det økonomiske rigtige tidspunkt, hvorfor datteren, med meget kort varsel, skulle flytte, såfremt det var i selskabets interesse. Denne aftale mente hovedanpartshaveren og direktøren ikke, at det var muligt at lave med en tredjemand, jævnfør lejelovens bestemmelser. Derfor var det en fordel for selskabet, hvorpå de kunne optimere selskabets indtjening, og på samme tid kunne sælge lejligheden hurtigst muligt, og dermed undgå tab.

Et andet argument hovedanpartshaveren og direktøren kommer med, er at selskabet tidligere har opnået indtjening ved salg af ejendomme, i en længere årrække, hvorfor salg af lejligheder har været sædvanlige forretningsmæssige transaktioner i selskabet. Ved tidligere salg af ejendomme, har nogle været med store fortjenester, hvorfor det kan have betydning for selskabets tolkning af, om der har været en selvstændig, forretningsmæssig økonomisk interesse i købet af lejligheden.

På trods af ovenstående argumenter fra hovedanpartshaveren og direktøren, var retten enige om, at lejligheden var til datterens rådighed, men også uenige om, hvorvidt det, at lejligheden var til rådighed for datteren, var i selskabets økonomiske interesse. Retten lagde vægt på, at selskabet tidligere havde fået stor indtjening ved køb og salg af lejligheder, hvilket ikke kunne lægges til grund for, at selskabet generelt havde drevet virksomhed med køb og salg af lejligheder. Ud fra dette afgør retten, at hovedanpartshaveren og direktøren skal beskattes som maskeret udlodning, hvorfor hans/hendes skattepligtige indkomst bliver forhøjet med:

- 128.112 kr. i år 2006
- 122.682 kr. i år 2007
- 136.925 kr. i år 2008
- 124.730 kr. i år 2009

De afgørende elementer i denne afgørelse er de samme som i SKM2008.981.LSR at det er hovedanpartshaveren og direktørens datter der lejer lejligheden, hvorfor lejligheden bliver anset som værende til fordel for hovedanpartshaveren og direktøren. Derfor skal der ske beskatning af fri bolig, jævnfør LL § 16 A, stk. 5. Dette på trods af hovedanpartshaveren og direktøren forsøgte, at argumentere for følgende:

- Lejligheden er udlejet til markedsværdi
- Salg af lejligheder har været sædvanlige forretningsmæssige transaktioner i selskabet
- Selskabet kunne indgå en aftale med datteren om, at hun skulle flytte ud med kort varsel, så lejligheden kunne sælges på det økonomiske rigtige tidspunkt for selskabet

Der er helt klare retningslinjer for udlejning af lejligheder til hovedaktionærer i sager som disse, hvorfor det helt skal undgås, at selskaber skal leje boliger ud til nærtstående parter af hovedaktionæren.

12.4 SKM2016.95.BR - Bopæls hensigt

Første afgørelse der kigges på, i forbindelse med afståelse af fast ejendom, SKM2016.95.BR, omhandler hvorvidt parcelhusreglen kan benyttes i forbindelse med salg af en bolig. Det primære i denne sag, er hvorvidt ejendommen har tjent som bolig for ejerne, ifølge EBL § 8, stk. 1. Dette efter at ejerne har foretaget en udstykning af grunden, for at opfylde kravet i EBL § 8, stk. 1, nr. 1, om at grundarealet er under 1.400 m².

Op til salget af ejendommen med skødedato den 3. december 2008, og overtagelse den 1. januar 2009, var der, i forbindelse med nogle familieproblemer, fraflytning fra ejendommen. I juli 2008 fraflyttede hele familien ejendommen, grundet utroskab. Dette medførte, at i august 2008, flyttede den ene part tilbage til ejendommen alene, hvorfor ejendommen ikke blev beboet i én måned. Forinden fraflytningen, var udstykning af grunden kommet på tale i juni 2008, for at kunne overholde

arealkravet. Dog blev udstykningen først gennemført i oktober 2008. Efter salget af ejendommen flyttede hele familien sammen igen, i en ny lejebolig.

Ejerne af ejendommen, som vurderer, at de skal kunne sælge ejendommen skattefrit, jævnfør EBL § 8, stk. 1, overtog ejendommen i august 1997. Ejendommen er en beboelsesejendom på 5.628 m², uden registrering af ejerboligfordeling, hvorfor kun denne ene familie var boende på ejendommen. Tilbage i 2006 blev ejendommen første gang forsøgt solgt af familien, dog blev de først i starten af 2008, kontaktet af et par, som ønskede at overtage ejendommen. Dette medførte, at familien begyndte at undersøge hvorvidt ejendommen kunne udstykkes, hvilket de indhentede en erklæring på. Ifølge denne erklæring, var det muligt at udstykke en parcel til selvstændig bebyggelse. I forbindelse med udstykningen, kræver det, at familien ikke må afhænde ejendommen eller underskrive papirerne på en eventuel handel af ejendommen, før udstykningen er godkendt af Kort- og Matrikelstyrelsen. Herudover kræves det, at familien har bopæl på ejendommen når sagen godkendes.

Til bevis for, hvorvidt parterne i familien har boet hver for sig, blev der i sagen fremlagt erklæringer fra parternes mødre. De bekræfter, at familien fra august 2008 til december 2008, havde familieproblemer, og derfor valgte ikke at bo sammen. Herudover, blev der indhentet en erklæring fra en kvinde, som havde haft et forhold til den ene part i familien i efteråret 2008. Heraf fremgår det, at hun stoppede forholdet, da hun fandt ud af at parten var gift, og ønskede, at dette forhold skulle fungere. Herudover erklærede kvinden, at hun havde besøgt parten på ejendommen i perioden, og at indretningen i hjemmet var sparsomt. Dette blev bekræftet af køberne af ejendommen, som havde besøgt ejendommen i efteråret 2008, som også udtalte, at der var sparsomt indrettet, og tydeligt at kun den ene part boede i ejendommen.

Skattestyrelsen har afgjort af 20. januar 2012, at ejendommen ikke kan sælges skattefrit, da ejendommen ikke har været anvendt med bopæl for øje, efter udstykningen blev godkendt. Hvis ejendommen skal overgå til at være skattefri, skal den have tjent som bolig for ejerne, efter udstykningen er sket.

Parten der blev boende på ejendommen alene, hvor parten ligeledes havde folkeregisteradresse, har skærpet dokumentationskrav, for at ejendommen har tjent som bolig efter 17. oktober 2008, hvor udstykningen skete. Dette skyldes, at familien flyttede fra hinanden, og derefter sammen igen.

Skatteankenævnet antager ikke, at ejendommen har tjent som bolig for parten efter den 1. juli, hvorfor ejendommen ikke kan sælges skattefrit. I denne forbindelse har Skatteankenævnet lagt vægt på:

- Ejendommen har været til salg i en længere periode
- Familien fraflyttede ejendommen den 1. juli 2008, uden uenigheder herom
- Parten flyttede tilbage med sparsom indretning i august 2008
- Parten har haft anden bopæl til rådighed hos resten af familien
- Familien havde fælles økonomi i hele perioden

Til trods for disse antagelser af Skatteankenævnet, lægger retten hovedsageligt vægt på forklaringerne fra familien, omkring at der har været en alvorlig krise i familien, og at parten derfor har boet alene på adressen. Herudover lægger retten vægt på, at der fortsat er et reelt forbrug på adressen, og dette ikke har ændret sig væsentligt. Ligeledes påpeger retten, at der ikke er andre forhold end utroskab, som gør, at familien fraflytter ejendommen inden salget. Til trods for, at parten har betalt til deres børns ydelser af forskellig art, har parten i tilstrækkelig grad sandsynliggjort, at han ikke har haft anden bolig til rådighed, end boligen, der var til salg.

Ud fra disse begrundelser, har retten afgjort, at bopælsbetingelsen var opfyldt, hvorfor ejendommen kan sælges skattefrit.

Det afgørende i denne afgørelse har været, at grunden er blevet udstykket og efterfølgende har der været tvivl om, hvorvidt den ene part har kunne dokumentere, hvorvidt denne har opfyldt bopælspligten på ejendommen. Dette krævede, til trods for, at parten havde folkeregisteradresse på ejendommen, yderligere beviser. Her kigges der på, hvorvidt der har været et forbrug, uden væsentlige ændringer heri, samt hvorledes boligen har været møbleret. Dog var den sparsomt møbleret, men det havde ikke væsentlig betydningen i denne afgørelse, hvilket blandt andet kan

skyldes, at der fortsat var et reelt forbrug, og at det var aftalt med den anden part, hvorvidt tingene skulle deles i familien.

12.5 SKM2011.386.ØLR - Bopæls hensigt

I en anden afgørelse, SKM2011.386.ØLR, der ligeledes omhandler hvorvidt en ejendom kan sælges skattefrit eller ej, er møbleringen og elforbrug nogle af de afgørende elementer. Denne afgørelse omhandler hvorvidt en lejlighed kan sælges skattefrit, jævnfør EBL § 8, stk. 1.

A var i samlivsophør i en periode på 4 måneder, hvor A havde folkeregisteradresse i lejligheden på 32 m². Efterfølgende flyttede A folkeregisteradresse tilbage til huset, som A havde boet i, sammen med sin tidligere ægtefælle. To måneder før A flyttede folkeregisteradresse til lejligheden, var der blevet udarbejdet salgsbudget for lejligheden. Lejligheden blev solgt med overtagelse, samme dag som A fraflyttede denne.

A oplyser, at der ikke var ønske om at sælge lejligheden, men grundet mange udgifter, ønskede A, at få oplyst hvad lejligheden kunne sælges for. A boede i lejligheden i perioden, for at ægtefællen kunne finde ud af hvor denne ville bo. Da de ikke var på talefod, var det ikke muligt, at de begge boede i deres fælles bolig, hvorfor A blev boende i lejligheden. A forklarer, at det ikke vides hvor længe A ville blive boende i lejligheden, hvorfor det ikke ønskes at tage møbler med fra deres fælles bolig. Da ægtefællen har fundet en ny bopæl, oplyser A til ejendomsmæglerne, at lejligheden skal sælges. Lejligheden blev solgt på kun 14 dage. A oplyser, at lejligheden blev solgt, fordi A havde brug for likvider i forbindelse med bodelingen af deres fælles bolig.

Salget af lejligheden, efter opholdet på 4 måneder, det begrænsede elforbrug og møblering i lejligheden, medførte at Landsretten antog, at lejligheden ikke havde tjent som bolig for A, hvorfor lejligheden ikke kan sælges skattefrit.

Det afgørende i denne sag er altså, at A noget tid før lejligheden blev sat til salg, havde undersøgt hvad lejligheden kunne sælges for. Herudover varede det

permanente ophold i lejligheden kun i 4 måneder, og det var i denne periode, at A begyndte at overveje at sælge lejligheden. Ligeledes lægges der vægt på, at der ikke var et reelt elforbrug, hvorfor det ikke ville svare til det normalt anvendte. Samtidig anses den sparsomme møblering som betydningsfuld, hvilket kunne tyde på, at A vidste, at opholdet var kort, og udelukkende med henblik på at kunne sælge lejligheden skattefrit, jævnfør EBL § 8, stk. 1, boede i denne.

Det tydeliggøres i afgørelserne, SKM2016.95.BR og SKM2011.386.ØLR, som er beskrevet ovenfor, at de afgørende elementer ikke er de samme i de to sager. I den ene afgørelse er møblering en afgørende faktor, hvilket det ikke er i den anden. Dermed synliggøres det, at der ikke kan laves en liste over hvilke elementer, der er afgørende, men det kræver en nærmere undersøgelse af den enkelte sag. Elementerne skal dermed også ses i sammenhæng med andre elementer, samt forklaringerne, der afgives i forbindelse med sagen.

Umiddelbart kan disse to afgørelser omkring hvorvidt en fast ejendom kan sælges skattefrit eller ej, virke som uden betydning i forhold til forældrekøb. For at kunne benytte sig af parcelhusreglen, kræver det nemlig, at ejerne af den faste ejendom har eller har haft fast bopæl på ejendommen i ejertiden. Hvis blandt andet dette krav er opfyldt, kan ejendommen sælges skattefrit. Men det, der alligevel gør dem relevante i forhold til forældrekøb, er forhold som hvorvidt ejerne har haft bopælshensigt i ejendommen eller ej. Det relevante kan opstå i, at forældrene ønsker at sælge lejligheden til en tredjepart, fordi barnet ikke længere skal benytte den. Men forinden da, ønsker de selv at bo i lejligheden, netop for at den kan sælges skattefrit. Her er det vigtigt, at forældrene opfylder bopælshensigten. Det kan variere hvor længe dette er, alt efter den enkelte sag. Det samme kan være gældende, hvis den sælges til barnet. Hvor længe skal barnet bo i lejligheden, før det kan siges, at der har været bopælshensigt, og barnet kan afstå lejligheden til en tredjepart skattefrit.

12.6 SKM2018.551.LSR - Særlige omstændigheder

I afgørelsen SKM2018.551.LSR skal handelsværdien af en fast ejendom ved en gaveoverdragelse fastsættes, hvilket kan ske efter +/- 15 % reglen, med udgangspunkt i den seneste offentliggjorte kontante ejendomsvurdering.

Skattestyrelsen modtog denne gaveoverdragelse, delt i 4, den 4. januar 2016, sammen med en købsaftale på ejendommen af 17. december 2015, med overtagelse 18. december 2015. A overdrog ejendommen til B, C, D og E, hvilket er A's børn og børnebørn, altså fire parter skulle dele ejendommen.

Købesummen på ejendommen i købsaftalen, udgør den offentlige ejendomsvurdering for 2014 minus 15 %, hvilket giver 32.300.000 kr.. Den offentlige ejendomsvurdering var altså på 38 millioner kr.. Siden den seneste ejendomsvurdering i 2012, var der ikke foretaget forbedringer på ejendommen, frem til overdragelsen til B, C, D og E. Hver af de fire modtagere modtog 70.000 kr., i gave, hvilket blev modregnet købesummen.

Grunden til, at A ville sælge ejendommen skyldes, at der var otte børnebørn, som skulle overtage en andel af ejendommen, og flytte ind i ejendommen, når der var ledige lejligheder til det. Hensigten med bedsteforældresalget var at lave et familiehus, så alle børnebørnene bor under samme tag. Dette har familien tidligere gjort på en anden adresse, hvor tre generationer boede i tre lejligheder, på samme adresse.

I afgørelsen påpeges det, at der er fast administrativ praksis på området omkring anvendelsen af +/- 15 % reglen, som betyder, at selvom ejendomsvurderingen fra Skattestyrelsen er fejlbehæftet, er den stadig gældende, da det er Skattestyrelsen som bærer risikoen for dette. Det skyldes, at det er Skattestyrelsens egen beslutning at suspendere ejendomsvurderingerne. Dog er det værd at bemærke, at den seneste suspendering, ikke blev besluttet af Skattestyrelsen selv, men det blev bestemt ved lov i 2013.

Værdiansættelsen skal ifølge Landsskatteretten, være i overensstemmelse med det parterne i handlen har aftalt. Handelsværdien var fastsat til 38 millioner kr., minus 15 %. Ejendomsvurderingerne var i denne periode suspenderet. Landsretten fandt dog ikke dette som en særlig omstændighed, da det var som et led i regeringens udspil til genopretning af de offentlige ejendomsvurderinger. Derfor kunne ejendommen overdrages med minus 15 %.

Herudover skal der betales gaveafgift af de anmeldte gaver, som gives i forbindelse med overdragelse, hvilket er 15 % af de 70.000 kr., som er over gaveafgiftsgrundlaget.

Det som er med til at afgøre denne afgørelse, er altså, at suspendering af ejendomsvurderinger ikke anses som særlige omstændigheder, samt, at der ikke var sket forbedringer af ejendommen siden seneste vurdering.

12.7 SKM2019.281.LSR - Særlige omstændigheder

I en anden afgørelse som omhandler hvorvidt værdiansættelsescirkulæret kan anvendes eller ej, altså +/- 15 % reglen er SKM2019.281.LSR. Her er der tvivl om hvorvidt der foreligger en særlig omstændighed, som gør at +/- 15 % reglen ikke kan anvendes, eller om der ikke er en særlig omstændighed. Denne sag er afgjort i Landsskatteretten, men Skatteministeriet har indbragt den for domstolene igen, da Skatteministeriet mener der foreligger en særlig omstændighed.

Der er tale om en familieoverdragelse af en ejendom, som kunne ske til den seneste offentliggjorte ejendomsvurdering minus 15 %. Efter denne familieoverdragelse, blev ejendommen solgt til en kommune til en højere værdi, hvilket Skatteministeriet anser som værende en særlig omstændighed.

I 2006/2007 var en kommune i kontakt med A, som ejer den omtalte ejendom, dette med henblik på at ville overtage ejendommen, da den lå inden for lokalplanområdet. På dette tidspunkt boede A med sin datter B på ejendommen, hvorfor den ikke ønskes solgt. Dog ønskede kommunen fortsat, at overtage ejendommen, dog på et

senere tidspunkt, for at imødekomme at A og B ønskede at bo der. I januar 2014 flyttede A på plejehjem, og B flyttede i andelsbolig. I denne forbindelse var B og kommunen i kontakt igen med henblik på at overtage ejendommen. Derfor indhentede både B og kommunen en ejendomsmæglervurdering med dato 19. marts 2014. Dog accepterede kommunen ikke den ejendomsmæglervurdering B havde indhentet, hvorfor kommunen indhentede en ny.

Den 22. april 2014, besluttede kommunen, at ejendommen blev overtaget af dem, eller der kunne ske en frivillig overdragelse til kommunen, hvor der var afsat 5 millioner kr. til det formål hos kommunen. Dette blev godkendt af byrådet den 30. april 2014. Kommunen mener, at de oplyste A's børn den 1. maj 2014, om at der skulle ske overtagelse fra kommunen eller et eventuelt køb af ejendommen. Dog mener A, at de først fik disse oplysninger omkring tilbuddet omkring den 19.-21. maj 2014. Dog havde A i mellemtiden, den 10. maj 2014, overdraget ejendommen til sine fem børn med en andel til dem hver. Ejendommen blev ifølge købsaftalen overdraget til en kontantpris på 1.615.000 kr., hvilket svarer til den offentlige ejendomsvurdering minus 15 %.

Efterfølgende blev ejendommen solgt af A's børn til kommunen, med en købsaftale underskrevet henholdsvis 19. og 21. maj 2014, med en købesum på 5 millioner kr.. Af denne aftale fremgik det, at handlen var betinget af, at A's børn ikke skulle avancebeskattes, hvilket blev bekræftet ved et bindende svar hos Skattestyrelsen 3. juli 2014.

Skattestyrelsen antager, at alle parter i denne sag, var bekendt med ejendommens reelle værdi før den 10. maj 2014, hvor den blev overdraget til A's børn. Derfor vurderer Skattestyrelsen, at ejendommens afståelsessum skulle forhøjes til 5 millioner kr.. Dog havde der på tidspunktet for overdragelsen af ejendommen til A's børn, ikke været nogle forhandlinger omkring prisen på ejendommen med kommunen. Derfor var A ikke vidende omkring, at der var afsat 5 millioner kr., til at købe ejendommen.

Landsskatteretten, fastsætter ejendommens afståelsessum til 1.615.000 kr., som A overdragede ejendommen for til sine børn. Dermed har A kunne benytte sig af +/-

15 % reglen, hvilket grunder i, at der ikke er sket forbedringer på ejendommen, siden seneste vurdering. Herudover kan forhandlingerne med kommunen, den indhentede ejendomsmæglervurdering af kommunen samt byrådets beslutning om overtagelse eller køb, ikke betragtes som ændringer på selve ejendommen, hvorfor Landsskatteretten ikke anser det som en særlig omstændighed.

Men som nævnt tidligere har Skatteministeriet indbragt afgørelsen for domstolene igen, da de anser ovenstående som en særlig omstændighed. Den særlige omstændighed består i, at den er solgt til kommunen, kort efter den er overdraget til familien, med fordel af de minus 15 %. Dermed kan det være vanskeligt at sige om der kommer andre afgørende elementer, som vil påvirke hvorvidt der foreligger en særlig omstændighed eller ej.

I de to ovenstående afgørelser omkring særlige omstændigheder, kigges der en del på tidligere afgørelser trods der ikke er mange af disse, grundet det er et nyt begreb. Dermed er disse afgørelser ligeledes med til at skabe praksis på området, som skal anvendes fremover i lignende afgørelser.

13.0 Konklusion

Overordnet set, kan det være vanskeligt at sige hvorledes køb, udlejning- og salg af en forældrekøbt lejlighed skal håndteres, da det vil afhænge af den enkelte situation. Ligeledes vil det skattemæssigt have forskellige konsekvenser, alt efter hvorledes den forældrekøbte lejlighed håndteres. Dermed kan der ikke gives en entydig og konkret konklusion, da forældrekøbene ofte vil være forskellige.

Når forældre vælger at købe en lejlighed til et barn, uagtet om det er som udlejning, gave, et familielån eller gennem et selskab, så vil der være nogle overvejelser, som forældrene bliver nødt til at forholde sig til. Ud fra disse overvejelser beslattes den ordning, hvorpå både forældrene og barnet får mest muligt ud af det, hermed undgår mest beskatning.

Når forældrene køber en lejlighed i personskatteordningen, virksomhedsordningen eller gennem selskabet, er der som sådan ikke nogen forskel på formaliteterne i forbindelse med køb af en fast ejendom til privat brug, investering for selskabet eller forældrekøb. Forskellen ligger i de overvejelser der er i forbindelse med købet, dette er overvejelser såsom:

- Hvad er barnets behov?
- Hvad er forældrenes behov?
 - Skal de bo der på et senere tidspunkt?
- Hvad må den koste?
- Hvilket område skal den ligge?
- Må lejligheden lejes ud?
- Hvordan skal forældrekøbet foretages?
 - Forældrene udlejer lejligheden til barnet
 - Som gave
 - Som et familielån

Når forældrene køber en lejlighed, og lejer den ud til barnet, vil forældrene blive anset som selvstændigt erhvervsdrivende. Dermed vil forældrene også kunne benytte sig af virksomhedsordningen.

Hvis forældrene investerer i en lejlighed, for at forære den til barnet i gave, kan konsekvenserne herved være, at barnet skal betale gaveafgift på 15 %, af det modtagne beløb over bundfradraget. Det modtagne beløb, er lejlighedens værdi. Den skattemæssige konsekvens ved denne ordning, kan være stor for barnet grundet gaveafgiften, og det har ingen skattemæssig betydning for forældrene, da de ikke opnår en fordel.

En mulighed for, at barnet undgår at blive gavebeskattet, er ved at lave et såkaldt familielån. Fordelene ved, at forældrene hjælper barnet med et lån til en lejlighed, er at barnet kan undgå at betale eventuelle renter og gaveafgift, for lånet eller gaven. Der er også den fordel for barnet, at forældrene kan nedskrive lånet med bundfradraget på gaveafgiften hvert år, hvilket kan gøres uden, at der skal betales gaveafgift. I denne forbindelse er det dog vigtigt at have dokumenteret lånebeløbet, samt en præcis låneplan. Hvis dette ikke gøres, kan det risikeres, at barnet i stedet kommer til at betale gaveafgift af hele lånet, på tidspunktet hvor lejligheden er købt, fordi Skattestyrelsen vil anse det som en skjult gave.

Herudover er der også mulighed for at lejligheden kan købes gennem et selskab. Selskabet vil skulle se købet af lejligheden, som en investering, da den kun vil være en fordel for hovedaktionæren. Når selskabet investerer i lejligheden, vil der være tale om udlejning til hovedaktionæren, som er en nærtstående part til selskabet. Dermed sker der udlejningen til fordel for hovedaktionæren, hvilket der sker beskatning af, som maskeret udlodning. Dog vil denne beskatning nedskrives hos hovedaktionæren, med den husleje barnet betaler til selskabet.

Hvis forældrene vælger at leje lejligheden ud til barnet, er der flere elementer, forældrene skal sætte sig grundigt ind i. Derfor kræver det, at forældrene har et vist kendskab til lovgivningen på området, samt den praksis, der er opbygget gennem årene. Alternativt kan de få hjælp fra enten en revisor eller advokat, som kan hjælpe med de juridiske formaliteter. Dette for blandt andet at undgå skattemæssige konsekvenser.

Først og fremmest skal forældrene udarbejde en lejekontrakt, så både de og barnet er sikret bedst muligt. Lejekontrakten skal være udarbejdet med henblik på udleje til barnet, hvor den største risiko kan være forkert leje, hvorfor det anbefales, at lejen er dokumenteret både skriftligt og juridisk korrekt. Når forældrene skal fastsætte huslejen på lejligheden, skal det være på niveau med markedslejen, for at de kan være helt sikre på, at huslejen bliver fastsat til markedslejen, kan de søge om en forhåndsgodkendelse ved huslejenævnet. Det er en god idé, da konsekvensen ved, at huslejen ikke fastsættes til markedslejen, er at barnet kan risikere at skulle betale gaveafgift.

Ligeledes skal barnet bruge lejekontrakten til at søge boligstøtte, som en hjælp til at betale huslejen. Lejekontrakten skal ligeledes være med til at specificere hvilke fradragsmuligheder forældrene har, blandt andet i forhold til aconto- og vedligeholdelsesudgifter.

Hvis lejligheden er stor, og der er mulighed for barnet kan bo der med en tredjepart er det to muligheder. Den første mulighed er at, barnet fremlejer et værelse i lejligheden. Det eneste, som barnet skal være opmærksom på ved fremlejen, er at fremlejen skattefrit kan være et beløb svarende til $\frac{2}{3}$ af den årlige husleje. Fordelen ved fremleje er, at barnet kan få hjælp til at betale huslejen. Den anden mulighed er, at forældrene udlejer lejligheden til en tredjemand, som fremlejer til barnet. Overordnet set vil det dog være en ulempe, da det er vanskeligt at opsig en lejekontrakt. Skattemæssigt er det ikke nogen fordel for forældrene, da de uanset vil blive beskattet af markedslejen, samt de har samme fradragsmuligheder. Den eneste fordel der kan være i forbindelse med, at barnet er fremlejer til lejligheden er, at barnet kan undgå at skulle betale gaveafgift, hvis huslejen er lavere end markedslejen.

Forældrene vil ikke blive beskattet dog skal de betale ejendomsværdiskat, hvis de er bosiddende i lejligheden sammen med barnet, hvorfor det måske for nogen vil være en fordel at have adresse i lejligheden, men det kræver også at forældre reelt har boet i lejligheden. Det kræver meget dokumentation, at forældrene kan bevise, at de har brugt lejligheden i 180 dage om året, eller har anvendt den til arbejdsmæssige årsager, for at undgå at blive beskattet af en markedsleje. Hvis forældrene ikke har

brugt lejligheden i 180 dage om året, vil konsekvensen være at de blive beskattet af markedsleje, fordi barnet bor der alene uden at betale husleje, derudover vil barnet skulle betale gaveafgift af markedslejen, da det vil blive anset som en gave.

Hvis en lejlighed er købt gennem et selskab til hovedaktionærens barn, vil det klart være en fordel for forældrene, at den udlejes til en tredjepart, hvorfor der ikke skal ske beskatningen af maskeret udlodning. En tredjepart vil kunne fremleje et værelse til barnet, men Skattestyrelsen vil i den situation formentligt vurdere den reelle udlejningssituation, som værende til barnet. Hvis selskabet lejer lejligheden ud til barnet, kan der ske trippelbeskatning, hvilket ikke vil være en fordel for hverken forældrene eller barnet. Trippelbeskatning indebærer beskatningen af selskabets indtægt, maskeret udlodning hos hovedaktionæren samt gavebeskatning hos barnet.

Når forældrene ikke længe skal benytte lejligheden til udlejning, er der mulighed for at de selv kan benytte den som bopæl, men hvis lejligheden skal afstås, er der flere forskellige muligheder hvorpå man kan gøre det. Hvis forældrene helt eller delvis har været bosiddende i lejligheden vil de skattemæssige konsekvenser være, at de kan sælge lejligheden skattefrit. Det kræver dog, at de reelt har haft bopælshensigt i henhold til lejligheden. Ved skattefrit salg, er der ligeledes ikke mulighed for fradrag ved et eventuelt tab.

Udover at forældrene selv kan være bosiddende i lejligheden eller give lejligheden til barnet, har de også mulighed for at sælge lejligheden enten til barnet eller til en tredjepart.

Overordnet set, når der sker salg af en lejlighed, vil en eventuel fortjeneste blive beskattet i personlig indkomst. Fortjenesten der bliver beskattet, er forskellen mellem en kontantomregnet værdi af afståelsessummen og anskaffelsessummen. Hvis der er solgt en lejlighed, som er en del af virksomhedsordningen, vil der blive betalt en foreløbig virksomhedsskat på 22 %. Hvorefter forældrene bliver beskattet når de hæver fortjenesten i deres personlige indkomst. Hvis der i virksomhedsordningen sker et tab, kan det trækkes fra i en skattepligtig fortjeneste, hvis der er opnået en fortjeneste ved salg af en anden ejendom.

Hvis forældrene vælger at sælge lejligheden til barnet, er der på nuværende tidspunkt mulighed for at sælge lejligheden til en pris, der ligger +/- 15 % over eller under den offentlige ejendomsværdi, hvilket er fordelagtigt for barnet. På den måde kan forældrene sælge lejligheden skattefrit til barnet, og det vil heller ikke have en skattemæssig konsekvens for barnet. Den offentlige ejendomsværdi er på nuværende tidspunkt baseret på vurderinger tilbage fra 2011. Der bliver i øjeblikket arbejdet på et nyt vurderingssystem, som vil være medvirkende til, at handelsprisen samt den offentlige ejendomsvurdering er mere tilsvarende hinanden. I større byer, hvor boligmarkedet er stigende, kan det have stor betydning for den offentlige ejendomsvurdering, hvorfor det kan være en god idé at overveje fordelene ved at afstå lejligheden til barnet inden.

En undtagelse til +/- 15 % reglen er, hvis der foreligger særlige omstændigheder ved afståelsen af lejligheden. Hvad særlige omstændigheder indebærer er svært at definere. Ifølge Skattestyrelsens styresignal foreligger der en særlig omstændighed, hvis ét eller flere punkter, som peger på at ejendomsvurderingen ikke udtrykker ejendommens handelsværdi. Et bindende svar fra Skattestyrelsen vil være en fordel, hvis der er tvivl.

Hvis barnet har overtaget lejligheden fra forældrene med bopælshensigt, er der mulighed for en skattefri afståelse til en tredjepart. I sådan en situation, skal barnet være opmærksom på, at bevisbyrden ligger hos barnet, hvorfor bopælshensigten skal kunne dokumenteres. Hvis det ikke kan dokumenteres, risikerer barnet at blive gavebeskattet med 15 %, af differencen mellem afståelsessummen og barnets anskaffelsessum, ved et efterfølgende salg.

Hvis et selskab skal sælge en lejlighed til hovedaktionæren efter at have haft fordel af denne, skal det ske til markedspris. Salget af lejligheden vil blive beskattet hos selskabet hvis de opnår en fortjeneste. Hvis selskabet derimod får et tab ved salget af lejligheden, kan dette trækkes fra fortjeneste fra salg af andre ejendomme. Dette kan ske i året for tabet eller året efter. De skattemæssige konsekvenser for hovedaktionæren er, at vedkommende kan risikere, at blive beskattet som maskeret udlodning, hvis lejligheden købes for mindre end handelsværdien.

15.0 Kendelser

1961

- UfR1962, 356.HRD - Højesterets dom af 27. marts 1962 i sagen II 175/1961

2002

- SKM2002.547.HR - Højesteretsdom af 29. oktober 2002, j.nr. 496/2001 - Udlejning af ejerlejlighed til datter - Fikseret lejeindtægt

2008

- SKM2008.132SR - Bindende svar af 22. januar 2008, j.nr.08-023835 - Bolig nr. 2 anvendt af arbejdsmæssige årsager
- SKM2008.981.LSR - Landsskatterettens kendelse af 05. december 2008, j.nr. 07-01650 - Hovedaktionær - lejlighed udlejet til hovedaktionærs datter

2010

- SKM2010.831 Retten i Lyngbys dom af 8. november 2010, j.nr. BS 150-2038/2008 - ejendom til rådighed

2011

- SKM2011.18.SR. Skatterådets bindende svar af 14. december 2010, j.nr. 10-060457 - Ikke skattefrihed ved salg af bolig nr. 2
- SKM2011.386.ØLR - Østre Landsrets dom af 9. maj 2011, j.nr. B-628-10 - Ejendomsavance - parcelhusreglen - beboelse i ejerperiode - ophold 4 måneder - tilbageflytning tidligere bopæl - salgsbestræbelser

2012

- SKM2012.502.BR - Retten i Viborgs dom af 12. juni 2012, j.nr. BS 1-1297/2011- Maskeret udlodning - udlejning lejlighed - hovedanpartshavers barn

2013

- SKM2013.488.VLR. Vestre Landsrets dom af 17. maj 2013, j.nr. B-1549-12 - Hovedaktionær - Maskeret udlodning - udlejning lejlighed - hovedanpartshavers barn
- SKM2013.841.HR. - Højesterets dom af 27. november 2013, j.nr. 32/2012 - Ejendomssalg - selskab til hovedanpartshaver - handelsværdi - vurderet som ikke-fri - udlejning til familie - maskeret udlodning

2016

- SKM2016.279.HR - H.K. 8. marts 2016 i sag 104/2015 (2. afd.) - Skattemyndighederne kunne trods reglerne i værdiansættelsescirkulæret om værdiansættelse af fast ejendom i dødsboer forlange en sagkyndig vurdering af handelsværdien af to ejendomme, som i boet var udlagt til en arving, der samtidig havde meddelte delvis arveafkald
- SKM2016.95.BR - Retten i Viborgs dom af 15. december 2015, j.nr. BS 1-51/2015 - Ejendomsavance - bolig - ejerperiode

2017

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

2018

- SKM2018.551.LSR - Landsskatterettens afgørelse af 28. september 2018, j.nr. 17-0708255 - Værdi af gave ved overdragelse af ejendom

2019

- SKM2019.281.LSR - Landsskatterettens afgørelse af 04. april 2019, j.nr. 16-0467941 - Afståelsessum for ejendom - Værdiansættelsescirkulæret
- LSR2019.15-1381827 - Landsskatterettens afgørelse af 17. juni 2019, j.nr. 15-1381827 - Skatteansættelse - udlejningsværdi - nedsættelse af fradrag for vedligeholdelsesudgifter - ikke fradrag for advokatregning

2020

- SKM2020.137.LSR. LSR af 04.12.2019, j.nr. 16-1307283 - Nedsætning af objektiv udlejningsværdi - ændring af SKATs afgørelse - én husstand - boligfællesskab

16.0 Tabel- og figuroversigt

Tabel 1 - Skattepligtig indkomst

Tabel 2 - Personlig indkomst

Tabel 3 - Kapitalindkomst

Tabel 4 - Ligningsmæssige fradrag

Tabel 5 - Topskat

Tabel 6 - Oversigt over bundfradrag

Tabel 7 - Forældrekøbt lejlighed i gave

Tabel 8 - Oversigt over barnets gæld

Tabel 9 - Skattepligtig værdi for hovedaktionær/forældre

Tabel 10 - Bundfradrag fremleje

Tabel 11 - Eksempel fremleje

Tabel 12 - Boligstøtte 1

Tabel 13 - Boligstøtte 2

Tabel 14 - Gaveafgiftsoversigt

Tabel 15 - Opgørelse af afståelsessum og anskaffelsessum

Tabel 16 - Afståelsessum

Tabel 17 - Resultat af udlejning

Tabel 18 - Landsskatterettens afgørelse

Tabel 19 - Forhøjelse i skattepligtig indkomst 2002

Figur 1 - Specialestruktur

Figur 2 - Ejendomsavance

Figur 3 - tidslinje

17.0 Litteraturliste

A

Andersen, S. B. (18. 03 2017). *Hvem bør stå på lejekontrakten i forældrekøbsarrangementer?*

Hentet fra Foraeldrekoebsguidne.dk:

<https://foraeldrekoebsguiden.dk/2017/03/18/hvem-boer-staa-paa-lejekontrakten-foraeldrekoebssarrangementer/>

Andreasen, H. R. (15. 10 2018). *Depechen-artikel: Værd at vide om familielån og skat*. Hentet

fra BDO.dk: <https://www.bdo.dk/da-dk/faglig-info/depechen/depechen-artikler-2018/vaerd-at-vide-om-familielaan-og-skat/artikel-bdo>

Aslak, J. D. (2021). *Forældrekøb i skattemæssigt perspektiv*. Hentet fra 2.deloitte.com:

<https://www2.deloitte.com/dk/da/pages/tax/solutions/Foraeldrekoeb-i-skattemaessigt-perspektiv.html>

B

Banknordik. (u.d.). *Forskelle på ejer- og andelsbolig* . Hentet fra Banknordik.dk:

[https://www.banknordik.dk/privat/dit-liv/bolig/koebe-bolig/forskelle-paa-ejer-og-andelsbolig#:~:text=En%20ejerbolig%20\(hus%20eller%20ejerlejlighed,ydelser%20p%C3%A5%20et%20eventuelt%20boligl%C3%A5n.](https://www.banknordik.dk/privat/dit-liv/bolig/koebe-bolig/forskelle-paa-ejer-og-andelsbolig#:~:text=En%20ejerbolig%20(hus%20eller%20ejerlejlighed,ydelser%20p%C3%A5%20et%20eventuelt%20boligl%C3%A5n.)

Banknordik. (u.d.). *Hvad er forældrekøb?* . Hentet fra Banknordik.dk:

<https://www.banknordik.dk/privat/dit-liv/bolig/foeraeldrekoeb/hvad-er-foraeldrekoeb>

Boligsiden. (12. 8 2020). *Hvad er ejendomsværdiskat?* Hentet fra Boligsiden.dk:

<https://www.boligsiden.dk/guides/bliv-klogere-paa-boligskat/hvad-er-ejendomsvaerdiskat/>

Bujandric, D. Y. (5. 5 2020). *Udkast til styresignal vedrørende +/- 15 pct. -reglen, særligt hvornår der foreligger særlige omstændigheder*. Hentet fra Skat.dk:

<https://skat.dk/skat.aspx?oid=2295820>

Bækmark, C. (6. 5 2020). *Pas på disse faldgruber, når du sælger en forældrekøbslejlighed til dit barn*. Hentet fra Foraeldrekoebsguiden.dk:

<https://foraeldrekoebsguiden.dk/2020/05/06/faldgruber-ved->

familieoverdragelse/#:~:text=Efter%20den%20efterh%C3%A5nden%20ret%20kendt
e,%2B%2F%2D%2015%25%20af%20vurderingen

C

Centret, S. (u.d.). *Skabelon til gældsbrief 2021- rentefrit familielån*. Hentet fra

Skoedecentret.dk: <https://www.skoedecentret.dk/dokumenter/anfordringslan-skabelon-til-gaeldsbrev-rentefrit-familielan/>

Christiansen, B., & Christiansen, T. V. (24. 9 2016). *Forældre køb - prisfastsættelse ved salg til barnet. Når seneste ejendomsvurdering +/-15 pct. ikke kan anvendes*. Hentet fra V.dk: <https://v.dk/artikel/foraeldrekoeb-prisfastsaettelse-ved-salg-til-barnet-naar-seneste-ejendomsvurdering-15-pct-ikke-kan-anvendes/?pdf-viewer>

Christiansen, B., & Christiansen, T. V. (18. 8 2018). *Skat og forældre køb i selskabsform*. Hentet fra V.dk: <https://v.dk/artikel/skat-og-foraeldrekoeb-i-selskabsform/?pdf-viewer>

Christiansen, B., & Christiansen, T. V. (26. 5 2020). *Når familien flytter ind - beskatning af udlejer*. Hentet fra V.dk: <https://v.dk/artikel/naar-familien-flytter-ind-beskatning-af-udlejer/?pdf-viewer>

Christiansen, T. (23. 1 2009). *Pas på, når et selskab køber bolig*. Hentet fra Finans.dk: <https://finans.dk/artikel/ECE4114321/Pas-p%C3%A5,-n%C3%A5r-et-selskab-k%C3%B8ber-bolig/?ctxref=ext>

D

Damsholt, T. (u.d.). *Bopælspligt: Hvad er reglerne?* Hentet fra Advodan.dk:

<https://www.advodan.dk/da/privat/viden-til-dig/bopaelspligt-hvad-er-reglerne/>

Den juridiske vejledning, punkt C.A.2.2.3. (2021-1).

Den juridiske vejledning, punkt C.A.6.1.7. (2021-1).

Den juridiske vejledning, punkt C.A.6.2. (2021-1).

Den juridiske vejledning, punkt C.B.3.5.4.3. (2021-1).

Den juridiske vejledning, punkt C.C.5.2.2.7. (2021-1).

Den juridiske vejledning, punkt C.H.2.1.15.8. (2021-1).

Den juridiske vejledning, punkt C.H.2.3.1. (2021-1).

Den juridiske vejledning, punkt C.H.3.2.2.2.1. (2021-1).

Den juridiske vejledning, punkt C.H.3.2.3.4.4. (2021-1).

Den juridiske vejledning, punkt C.H.3.5.4. (2021-1).

E

Evald, J. (2019). *At tænke juridisk* (5 udg.). DJØF Forlag.

H

Husleje-, B.-o. (u.d.). *Forhåndsgodkendt husleje*. Hentet fra KK.dk:

<https://www.kk.dk/artikel/forhaandsgodkendt-husleje>

Hviid. (u.d.). *Forældre køb og husleje - Fastsættelse af husleje*. Hentet fra Foraeldrekoeb-guide.dk: <https://foraeldrekoeb-guide.dk/husleje/>

Hviid. (u.d.). *Forældre køb og lejekontrakt*. Hentet fra Boligadvokater.info: <https://boligadvokater.info/foraeldrekoeb/lejekontrakt/>

K

Kristensen, A. D. (25. 11 2020). *Antallet af forældre køb stiger i landets største byer*. Hentet fra Boligsiden.dk: <https://www.boligsiden.dk/nyheder/2020/11/antallet-af-foraeldrekoeb-stiger-i-landets-stoerste-byer/>

Købersmægler. (23. 11 2018). *Hvad er forældre køb, hvad er fordelene og hvordan kommer man igang*. Hentet fra Koebersmaegler.dk: <https://koebersmaegler.dk/artikler/hvad-er-foraeldrekoeb-hvad-er-fordelene-og-hvordan-kommer-man-igang/>

L

Larsen, F. (12. 9 2020). *Salg af forældre købt lejlighed? Nye regler kan gøre det dyrt at vente*. Hentet fra Nykredit.dk: <https://www.nykredit.dk/dit-liv/formue/nyheder/2018/08/salg-af-foraldrekobt-lejlighed-nye-regler-kan-gore-det-dyrt-at-vente/#:~:text=15%20procent%2Dreglen%20g%C3%A5r%20ud, fra%20den%20seneste%20offentlige%20ejendomsvurdering>

Lauridsen, T., & F, K. (u.d.). *Fremleje ved forældrekøb fremleje af ekstra værelse*. Hentet fra Hviidadvokater.dk: <https://hviidadvokater.dk/fremleje-foraeldrekoeb/#:~:text=Fremleje%20af%20ekstra%20v%C3%A6relse&text=Det%20gi ver%20jer%20som%20for%C3%A6ldre,med%20barnet%20og%20ikke%20for%C3%A6ldrene>

LegalDesk. (12. 12 2020). *Offentlig ejendomsvurdering*. Hentet fra Legaldesk.dk: <https://www.legaldesk.dk/artikler/offentlig-ejendomsvurdering#:~:text=Den%20offentlige%20ejendomsvurdering%20er%20stat ens,mere%20om%20i%20denne%20artikel>

Lindgren, P. C. (u.d.). *Introduktion til forældrekøb*. Hentet fra Frederiksbergboligadvokater.dk: <https://frederiksbergboligadvokater.dk/4-ting-du-bor-vide-om-foraeldrekob/>

M

Minadvokat. (u.d.). *Familielån og overdragelse af fast ejendom*. Hentet fra Minadvokat.dk: <https://www.minadvokat.dk/ny-ejer/familielaan-og-overdragelse-af-fast-ejendom/>

Møller, B. (1. 12 2016). *Forældrekøb - Hvem er de unge? - og forældrene?*. Hentet fra Dst.dk: <https://www.dst.dk/Site/Dst/Udgivelser/nyt/GetAnalyse.aspx?cid=28073>

P

Pedersen, C., Pedersen, J. B., Davidsen, M., Hovesen, M., & Tinning, N. B. (28. 5 2021). *Hvornår skal jeg foretage familieoverdragelse af min ejendom?* Hentet fra Fremdrift.ey.dk: <https://fremdrift.ey.dk/2021/05/28/hvornar-skal-jeg-foretage-familieoverdragelse-af-min-ejendom/>

PrivatRevision. (u.d.). *Lejekontrakt*. Hentet fra Privatrevision.dk: <https://privatrevision.dk/foraeldrekoeb/lejekontrakt/>

R

Rasmussen, C. (u.d.). *Familieoverdragelse*. Hentet fra Juridiskservicecenter.dk: <https://www.juridiskservicecenter.dk/familieoverdragelse/>

Redaktionen. (24. 10 2018). *Forældrekøb af andelslejlighed og ejerlejlighed | Hvad skal du vide?* . Hentet fra Mybanker.dk: <https://www.mybanker.dk/artikler/hvordan-fungerer-foraeldrekoeb/>

Regeringen, Venstre, R., Folkeparti, S., Enhedslisten, & Alternativet. (2. 12 2019).

Finansloven for 2020. Hentet fra Regeringen.dk:

<https://www.regeringen.dk/media/7705/aftale-om-finansloven-for-2020.pdf>

Ret&Råd. (u.d.). *Hvad er et rentefrit familielån - også kaldet anfordringslån?* Hentet fra Ret-raad.dk: <https://www.ret-raad.dk/privatraadgivning/laan-og-fuldmagter/familielaan-anfordringslaan>

S

Skatteforvaltningen. (27. 11 2020). *Boafgift*. Hentet fra Skat.dk:

<https://skat.dk/skat.aspx?oid=146517>

Skatteforvaltningen. (2021). *Satser* . Hentet fra Skat.dk:

<https://skat.dk/skat.aspx?oid=2035568>

Skatteforvaltningen. (u.d.). *Ejendomsvurdering*. Hentet fra Vurdering.skat.dk:

<http://www.vurdering.skat.dk/Ejendomsvurdering>

Skatteforvaltningen. (u.d.). *Forældrekøb*. Hentet fra Skat.dk.

Skatteforvaltningen. (u.d.). *Gaver*. Hentet fra Skat.dk:

<https://skat.dk/skat.aspx?oid=2234842>

Skattestyrelsen. (2. 6 2009). *Udlejningsejendomme*. Hentet fra Pro.karnovgroup.dk:

<https://pro.karnovgroup.dk/b/documents/7000407588>

Skattestyrelsen. (27. 02 2012). *Forældrekøb og -salg af lejlighed* . Hentet fra

Pro.karnovgroup.dk: <https://pro.karnovgroup.dk/b/documents/7000508259>

Skattestyrelsen. (u.d.). *Kapitalafkastsats*. Hentet fra Pro.karnovgroup.dk:

<https://pro.karnovgroup.dk/document/7000547439/1>

Sommerlund, M. (2. 12 2020). *Kan man lave forældrekøb gennem et selskab?* Hentet fra Ret-

raad.dk: <https://www.ret-raad.dk/blog/kan-man-lave-foraeldrekoeb-gennem-et-selskab>

Sørensen, O. B. (27. 5 2020). *Depechen-artikel: Måske slut med familierabat ved*

overdragelse af ejendomme. Hentet fra BDO.dk: <https://www.bdo.dk/da-dk/faglig->

info/depechen/depechen-artikler-2020/maaske-slut-med-familierabat-ved-overdragelse-af-ejendomme

T

Totalkredit. (u.d.). *Forældrekøb - Køb af lejlighed til dit barn*. Hentet fra Totalkredit.dk:

<https://www.totalkredit.dk/boliglan/kob-af-bolig/hvad-er-et-foraldrekob/#trak-driftsudgifterne-fra-i-skat>

U

Uggerhøj, E. (28. 5 2018). *Hvad skal du være opmærksom på ved forældrekøb af lejlighed via dit selskab?* Hentet fra PWC.dk:

<https://www.pwc.dk/da/services/sme/artikler/foraeldrekoeb-lejlighed-selskab.html#:~:text=N%C3%A5r%20du%20som%20hovedaktion%C3%A6r%20i,gavner%20eller%20fremmer%20selskabets%20kerneforretning.&text=Den%20skattepligtige%20v%C3%A6rdi%20neds%C3%A6ttes%20med%20>

Uggerhøj, E. (u.d.). *Hvad skal du være opmærksom på ved forældrekøb af lejlighed via dit selskab?* Hentet fra PWC.dk:

<https://www.pwc.dk/da/services/sme/artikler/foraeldrekoeb-lejlighed-selskab.html#:~:text=N%C3%A5r%20du%20som%20hovedaktion%C3%A6r%20i,gavner%20eller%20fremmer%20selskabets%20kerneforretning.&text=Den%20skattepligtige%20v%C3%A6rdi%20neds%C3%A6ttes%20med%20>

V

Vækstfondend. (u.d.). *Vigtig nyt vedrørende værdiansættelse af fast ejendom*. Hentet fra Pro.karnovgroup.dk:

https://pro.karnovgroup.dk/b/documents/7000851405?dq=v%C3%A6rdians%C3%A6ttelsescirkul%C3%A6re%202020#RR2020060006_20200518104931_18