

Viden om:

Skat og forældrelejligheder

Hvert år omkring studiestart er der mangel på boliger til unge studerende.

Mange forældre løser dette problem ved at købe en ejerlejlighed og derefter udleje denne til deres studerende søn eller datter. Sådanne lejligheder omtales ofte som "forældrelejligheder". Andre forældre giver deres barn en økonomisk håndsrækning, så den unge selv kan købe en lejlighed.

Nedenfor beskriver vi først de skattemæssige regler, der gælder, når forældre køber en lejlighed. Dernæst de tilfælde hvor barnet selv køber. Vi beskriver også kort reglerne for værelsesudlejning, da det kan være attraktivt for den unge at udleje et værelse fx til en medstuderende.

Forældrene køber

Når forældrene køber lejligheden og udlejer den til søn/datter, er især de skattemæssige spørgsmål af interesse, herunder:

1. Hvad skal huslejen fastsættes til?
2. Hvilken skatteberegningsmodel skal anvendes?
3. Hvad med udgifter til istandsættelse af lejligheden?
4. De skattemæssige konsekvenser ved et senere salg?
5. Hvilke skatteregler gælder ved værelsesudlejning?

Lejefastsættelsen

Ved fastsættelse af den månedlige husleje vil forældre ofte være tilbøjelige til at tage udgangspunkt i den unges økonomi. Hvad kan denne bære? Skattereglerne er imidlertid indrettet sådan, at forældrene skal betale skat af markedislejen. Det vil sige den leje, som kan opnås, hvis der lejes ud til en fremmed. Dette gælder også, selvom forældrene rent faktisk kræver en mindre leje af den unge.

Skatteberegningsmodel

Hvis forældrene anvender den særlige virksomhedsskatteordning, kan det skattemæssige underskud vedrørende lejligheden fratrækkes i den personlige indkomst. Derved opnås en høj skatteværdi af fradraget. Det gælder dog ikke for renteudgifter.

Siden 2021 har der skulle beregnes en såkaldt rentekorrektion for renteudgifter vedrørende forældrelejligheder i virksomhedsskatteordningen. Det betyder, at skatteværdien af renteudgifterne reduceres til samme værdi som renteudgifter, der fratrækkes i kapitalindkomst.

Brugen af virksomhedsskatteordningen forudsætter, at virksomhedsøkonomien - det vil sige indtægterne og udgifterne ved udlejning af lejligheden - holdes fuldstændig adskilt fra privatøkonomien. I praksis kan dette fx gøres ved at oprette en særskilt konto - evt. en kassekredit, hvorpå huslejen indsættes, og hvorfra alle udgifterne betales. Kapitalafkastordningen kan ikke anvendes for forældrelejligheder.

Generelt gælder, at forældrene får skattemæssigt fradrag for ejerforeningsbidrag, ejendomsskatter og vedligeholdelsesudgifter. Forældrene skal ikke betale ejendomsværdiskat af ejerlejligheden.

Tax Legal

Januar 2025



Siden 2021 har der skulle beregnes en såkaldt rentekorrektion for renteudgifter vedrørende forældrelejligheder i virksomhedsskatteordningen.

Denne publikation er skrevet i generelle vendinger og skal alene betragtes som generel vejledning. Publikationen dækker ikke specifikke situationer, og du bør ikke handle - eller undlade at handle - uden at have fået professionel rådgivning. Kontakt venligst BDO for at drøfte de specifikke problemstillinger. BDO, vores partnere og medarbejdere påtager os ikke ansvar for tab foranlediget af en handling, der er taget - eller ikke er taget - på baggrund af oplysningerne i denne publikation.

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, en danskejet rådgivnings- og revisionsvirksomhed, er medlem af BDO International Limited - et UK-baseret selskab med begrænset hæftelse - og del af det internationale BDO netværk bestående af uafhængige medlemsfirmaer. BDO er varemærke for både BDO netværket og for alle BDO medlemsfirmaerne. BDO i Danmark beskæftiger mere end 1.400 medarbejdere, mens det verdensomspændende BDO netværk har mere end 115.000 medarbejdere i 166 lande.

Udlejning af en andelsbolig anses for at være fremleje af en lejelejlighed. Efter praksis er fremleje af en lejelejlighed ikke erhvervsmæssig virksomhed, og derfor kan virksomhedsskatteordningen ikke benyttes. Et overskud ved udlejningen er alligevel skattepligtigt, hvorimod et underskud ekskl. renter ikke kan fratrækkes.

Vedligeholdelse

Som nævnt kan udgifter til vedligeholdelse af lejligheden fratrækkes. Tilsvarende gælder ikke for udgifter til forbedring. I visse tilfælde kan det være svært at afgøre, hvorvidt istandsættelse af en lejlighed har karakter af vedligeholdelse eller forbedring. Skattemæssigt skal vurderingen foretages efter forholdene på købstidspunktet. Kun hvis lejligheden sættes i en bedre stand end ved købet, er der tale om forbedring.

I de første 3 år efter købet gælder der en særlig praksis. I denne periode kan udgifter til istandsættelse, som ikke overstiger 25 % af årslejen ekskl. varmebidrag, fratrækkes som vedligeholdelse. Hvis der ikke afholdes udgifter svarende til det maksimale fradrag, kan den uudnyttede del overføres til det efterfølgende år. Hvis de faktiske udgifter derimod overstiger det maksimale fradrag, er det ikke muligt at overføre den overskydende del til fradrag i et efterfølgende år. Derfor kan det ofte betale sig at planlægge udgifter til istandsættelse af en nyerhvervet forældrelejlighed.

Salg af lejligheden

Da forældrene har købt lejligheden med henblik på udlejning og ikke selv har beboet lejligheden, skal en eventuel fortjeneste ved salg beskattes. Fortjenesten opgøres som forskellen mellem den kontante salgssum med fradrag af sagsomkostninger og den kontante anskaffelsessum med tillæg af købsomkostninger. Anskaffelsessummen forhøjes med 10.000 kr. for hvert år, forældrene har ejet lejligheden (dog ikke for salgsåret) samt med evt. forbedringsudgifter udover 10.000 kr. årligt.

Hvis forældrene sælger lejligheden til den unge, skal salget ske til handelsværdien. Medmindre der er særlige omstændigheder, så anerkender skattemyndighederne normalt en overdragelsespris, som ligger inden for +/- 15 % af den seneste kontante offentlige ejendomsvurdering, forudsat lejligheden er vurderet som ikke-udlejet (fri). Når der kommer en ny offentlig ejendomsvurdering efter den nye ejendomsvurderings-lov, kan en forældrelejlighed som hovedregel overdrages til vurderingen +/- 20 %.

Salg af et andelsboligbevis beskattes efter reglerne for salg af aktier.

Barnet køber lejligheden

I stedet for at købe en lejlighed kan forældrene overveje at bidrage økonomisk til, at den unge selv køber en lejlighed. I så fald kan den unge dog ikke få boligsikring. Forældrenes økonomiske bidrag kan være kontante gaver/arveforsud eller lån til finansiering af købet. Et familielån på anfordringsvilkår må efter gældende praksis gerne være rentefrit.

Når den unge senere sælger lejligheden, skal der ikke betales skat af fortjenesten, fordi den unge selv har beboet lejligheden.

Værelsesudlejning

Normalt skal der betales skat af indtægter ved udlejning af værelser, men der gælder visse undtagelser. Lejere, der fremlejer en del af værelserne i egen lejlighed, skal kun betale skat, hvis fremlejeindtægten overstiger 2/3 af lejerens egen årlige husleje. Hvis den unge selv har købt lejligheden, er indtægten ved udlejning af et værelse skattefri, hvis bruttolejeindtægten ikke overstiger et bundfradrag på enten 24.000 kr. eller 1,33 % af ejendomsvurderingen.

Fremlejer/ejer kan også vælge at benytte et bundfradrag for 2024 på 12.700 kr. (32.300 kr. hvis lejeindtægten automatisk indberettes til Skattestyrelsen), hvorefter 60 % af den overskydende leje er skattepligtigt.

Har du spørgsmål?
Kontakt:



Steen Mørup
Director, Skat
Tlf. 30 64 19 10
stm@bdo.dk

Denne publikation er skrevet i generelle vendinger og skal alene betragtes som generel vejledning. Publikationen dækker ikke specifikke situationer, og du bør ikke handle - eller undlade at handle - uden at have fået professionel rådgivning. Kontakt venligst BDO for at drøfte de specifikke problemstillinger. BDO, vores partnere og medarbejdere påtager os ikke ansvar for tab foranlediget af en handling, der er taget - eller ikke er taget - på baggrund af oplysningerne i denne publikation.

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, en danskejet rådgivnings- og revisionsvirksomhed, er medlem af BDO International Limited - et UK-baseret selskab med begrænset hæftelse - og del af det internationale BDO netværk bestående af uafhængige medlemsfirmaer. BDO er varemærke for både BDO netværket og for alle BDO medlemsfirmaerne. BDO i Danmark beskæftiger mere end 1.400 medarbejdere, mens det verdensomspændende BDO netværk har mere end 115.000 medarbejdere i 166 lande.

BDO