

FORÆLDREKØB





# INDHOLD

---

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

## FORÆLDREKØB

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

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

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

## KØB AF LEJLIGHED

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

## UDLEJNING

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

## BOLIGSIKRING

Den unge er berettiget til boligsikring efter de sædvanlige regler. Reglerne om boligsikring er forholdsvis komplicerede, men som udgangspunkt ydes der en støtte på 15% af huslejen til lejere uden børn, dog maksimalt kr. 10.308 i 2008. Hvis der er børn i husstanden, stiger boligsikringen væsentligt. Hvis lejligheden er større end 65 m<sup>2</sup> brutto, ydes der kun en forholdsvis støtte. Grænsen på 65 m<sup>2</sup> forhøjes med 20 m<sup>2</sup> for hver yderligere person, som bor i lejligheden. Hvis lejen er ”for høj”, ydes boligsikring kun i forhold til markedslejen eller en leje fastsat med udgangspunkt i reglerne om omkostningsbestemt leje. Den konkrete størrelse af boligsikringen kan beregnes på [www.borger.dk](http://www.borger.dk)

## DEN UNGES SKATTEFORHOLD

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

## FORÆLDRENES SKATTEFORHOLD

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

## VIRKSOMHEDSSKATTEORDNINGEN

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

## KAPITALAFKASTORDNINGEN

Som et alternativ til virksomhedsskatteordningen kan forældrene anvende kapitalafkastordningen. Kapitalafkastordningen indebærer, at forældrene i stedet for at fratække de faktiske renteudgifter i den personlige indkomst fratækker et beløb opgjort som en procent (for 2007 4%) af lejlighedens kontantværdi ved anskaffelsen uden fradrag af eventuel prioritetsgæld. Samtidig tillægges det samme beløb forældrenes kapitalindkomst.

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

## FORTJENESTE ELLER TAB VED SALG AF LEJLIGHEDEN

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

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

## ET REGNESTYKKE

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

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

## EKSEMPEL

<b>Købspris (kontantværdi)</b>	<b>1.500.000 kr.</b>
Realkreditlån	1.200.000 kr.
Pantebrev	225.000 kr.
Udbetaling	75.000 kr.

<b>Resultatbudget</b>	<b>År 1</b>	<b>År 5</b>
Lejeindtægt	42.000 kr.	42.000 kr.
Ejendomsskatter	-2.000 kr.	-2.000 kr.
Fællesudgifter	-13.200 kr.	-13.200 kr.
Renter	-75.640 kr.	-74.533 kr.
Resultat før skat	-48.840 kr.	-47.733 kr.

<b>Likviditetsbudget</b>	<b>År 1</b>	<b>År 5</b>
Resultat før skat	-48.840 kr.	-47.733 kr.
Skatteværdi, 60%	29.304 kr.	28.640 kr.
Afdrag lån	-2.970 kr.	-4.077 kr.
Likviditetsunderskud	-22.506 kr.	-23.170 kr.
Pr. måned	-1.876 kr.	-1.931 kr.
Heraf opsparing	248 kr.	340 kr.
Pr. måned efter opsparing	-1.628 kr.	-1.591 kr.

Boligsikring	6.300 kr.	6.300 kr.
--------------	-----------	-----------

<b>Samlet likviditet forældre og barn</b>	<b>År 1</b>	<b>År 5</b>
Leje	-42.000 kr.	-42.000 kr.
Boligsikring	6.300 kr.	6.300 kr.
Likviditetsunderskud – forældre	-22.506 kr.	-23.170 kr.
Samlet likviditetsunderskud	-58.206 kr.	-58.870 kr.

**Note:** I eksemplet er anvendt virksomhedsskatteordningen, og der er ikke taget højde for eventuelle omkostninger til revisor, som anslås til cirka kr. 2.500 plus moms årligt. Realkreditlånet er et afdragsfrit rentetilpasningslån (F1K) med 30 års løbetid. Pantebrevet er et 25-årigt lån på 8% p.a. Der er ikke for år 5 taget højde for eventuelle prisstigninger.

## ET ALTERNATIV TIL FORÆLDREKØB

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

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

<b>Likviditetsbudget</b>	<b>År 1</b>	<b>År 5</b>
Ejendomsskatter	-2.000 kr.	-2.000 kr.
Fællesudgifter	-13.200 kr.	-13.200 kr.
Renter	-75.640 kr.	-74.533 kr.
Skatteværdi af rentefradrag, 32%	24.205 kr.	23.851 kr.
Ejendomsværdiskat	-10.000 kr.	-10.000 kr.
Afdrag	-2.970 kr.	-4.077 kr.
Likviditetsunderskud	-79.605 kr.	-79.959 kr.

# VILSØE

BOLIGADVOKATER

## KØBENHAVN

Kgs. Nytorv 15, 1. sal  
1050 København K

Tlf.: 7027 1707  
Fax: 7027 1708

[vilsoe@vilsoe.dk](mailto:vilsoe@vilsoe.dk)  
[www.vilsoe.dk](http://www.vilsoe.dk)

## HILLERØD

Torvet 9, 1. sal  
3400 Hillerød

Tlf.: 7027 1707  
Fax: 7027 1705

[vilsoe@vilsoe.dk](mailto:vilsoe@vilsoe.dk)  
[www.vilsoe.dk](http://www.vilsoe.dk)

## LYNGBY

Lyngby Hovedgade 17, 1. sal  
2800 Kgs. Lyngby

Tlf.: 7027 1707  
Fax: 7027 1709

[vilsoe@vilsoe.dk](mailto:vilsoe@vilsoe.dk)  
[www.vilsoe.dk](http://www.vilsoe.dk)

## NÆSTVED

Riddergade 7  
4700 Næstved

Tlf.: 7027 1707  
Fax: 7027 1703

[vilsoe@vilsoe.dk](mailto:vilsoe@vilsoe.dk)  
[www.vilsoe.dk](http://www.vilsoe.dk)

## ROSKILDE

Stændertorvet 2, 2. sal  
4000 Roskilde

Tlf.: 7027 1707  
Fax: 7027 1704

[vilsoe@vilsoe.dk](mailto:vilsoe@vilsoe.dk)  
[www.vilsoe.dk](http://www.vilsoe.dk)

## ÅRHUS

Vester Allé 7, 2. tv.  
8000 Århus C

Tlf.: 7027 1707  
Fax: 7027 1701

[vilsoe@vilsoe.dk](mailto:vilsoe@vilsoe.dk)  
[www.vilsoe.dk](http://www.vilsoe.dk)

## SVERIGE

Sturegatan 32  
114 36 Stockholm

Tlf.: 7027 1707  
Fax: +46 8 545 665 80

[vilsoe@vilsoe.dk](mailto:vilsoe@vilsoe.dk)  
[www.vilsoe.dk](http://www.vilsoe.dk)

Åbningstider: Man-fre 9-17