



BRANDT
revision & rådgivning

Forældre som boligudlejer 2016

Frichsparken, Søren Frichs Vej 36 L, 8230 Åbyhøj | Tlf. 87 40 60 00 | www.brandtrevision.dk | heru@brandtrevision.dk

THISTED | HURUP THY | HANSTHOLM | NYKØBING MORS | FJERRITSLEV | SKIVE | KOLDING | FREDERICIA | ESBJERG | AARHUS | KØBENHAVN

An independent member of Moore Stephens International Limited

Som følge af de meget store vanskeligheder, der kan være forbundet med at skaffe sit barn en bolig under studierne, har det efterhånden medført, at mange forældre i stedet vælger at købe en lejlighed for derefter at udleje den til sin søn/datter.

Vi har efterfølgende foretaget beregninger, som viser de skattemæssige konsekvenser for forældre ved køb af en ejerlejlighed, der skal udlejes til søn/datter.

Eksempelvis købes en ejerlejlighed i det centrale Århus på 77 m² til en nom. pris på kr. 2.400.000 inkl. handelsomkostninger, der finansieres således:

Kreditforeningslån 2,5 % obligationslån	1.920.000
Sælgerpantebrev/boliglån, rente 6 %	380.000
Kontantudbetaling	<u>100.000</u>
	<u>2.400.000</u>

En person - som ejer en lejlighed, som udlejes - kan med fordel vælge at anvende reglerne i **virksomhedsordningen** eller **kapitalafkastordningen**.

Fordelen ved at anvende **virksomhedsordningen** er, at et eventuelt skattemæssigt underskud inkl. prioritetsrenter ved udlejningen kan modregnes i ejerens personlige indkomst. Derved bliver skattebesparelsen af underskuddet normalt på ca. 51,95 %, hvis ejeren er topskatteskyder.

Topskatteyder er man ved en personlig indkomst på over kr. 467.300 efter fradrag af AM-bidrag (2016), men tillagt positiv kapitalindkomst over kr. 41.900.

Det skrå skatteloft - ekskl. kirkeskat - udgør i 2016 51,95 %.

Såfremt man driver anden selvstændig virksomhed, kan det skattemæssige underskud ved udleje af lejligheden modregnes i overskuddet af anden virksomhed, hvorved man også opnår besparelse vedrørende arbejdsmarkedsbidrag (marginalsatsen bliver herefter 55,79 %).

Ved anvendelse af **kapitalafkastordningen** opnår man som regel næsten samme effekt med hensyn til skattebesparelse.

Den enkelte ejers konkrete indkomstforhold afgør, hvilken ordning der er mest hensigtsmæssig.

Ved oplysning om konkrete indkomstforhold vil vi hurtigt kunne rådgive om, hvilken af ordningerne der er mest hensigtsmæssig.

For begge opgørelsesmetoder gælder, at udlejer har fradrag for alle driftsudgifter til ejendomsskat, fællesudgifter samt vedligeholdelse ved opgørelsen af det skattemæssige resultat. Forbedringsudgifter tillægges ejendommens anskaffelsessum.

Der skal ikke betales ejendomsværdiskat af ejerlejligheder, som udlejes.

Den husleje - et barn som en nærtstående lejer - skal betale til sine forældre - fastsættes til markedslejen. Dvs. den leje, som uafhængige parter (ikke i familie) ville have aftalt – eller markedslejen.

Såfremt huslejen mellem nærtstående sættes for lavt, kan skattemyndighederne korrigere, således at udlejer bliver beskattet af markedslejen, ligesom barnet vil blive gaveafgiftspligtig af den derved modtagne gave.

Højesteret har stadfæstet princippet om, at leje skal fastsættes til markedsværdi.

Den skattemæssige opgørelse for førnævnte lejlighed på 77 m² ser således ud:

Lejeindtægt, 77 m ² x kr. 1.000	77.000
Obligationslån, prioritetsrenter	-48.000
Boliglån, renter	-22.800
Ejendomsskat	-3.000
Fællesudgifter ekskl. varme og el	-18.000
Vedligeholdelse (skøn)	-2.500
Regnskabsmæssig assistance	<u>-5.000</u>
SKATTEMÆSSIGT UNDERSKUD	<u><u>-22.300</u></u>

Såfremt ejeren har en personlig indkomst for 2016 over kr. 467.300 efter fradrag af arbejdsmarkedsbidrag, udgør SKATTEBESPARELSEN (51,95 %) ekskl. kirkeskat 11.585

Likviditeten for ejeren ser således ud:

Prioritetsydelse, 30 år	-91.036
Boliglån, 15 år	-38.480
Ejendomsskat	-3.000
Fællesudgifter, vedligeholdelse, regnskab	<u>-25.500</u>
	-158.016
Lejeindtægter	77.000
Skattebesparelse	<u>11.585</u>
NETTOUDGIFT	<u><u>-69.431</u></u>
PR. MÅNED	<u><u>-5.786</u></u>
Heraf udgør opsparing i form af afdrag på lån kr. 58.716/12	<u><u>4.893</u></u>

Valg af finansiering kan påvirke ovenstående taleksempel væsentligt.

Foranstående regler kan eventuelt kombineres med, at lejeren udlejer en del af lejligheden. Såfremt lejeindtægten ikke overstiger 2/3 af den betalte husleje er lejeindtægten skattefri.

Lejeren kan søge om boligstøtte efter de gældende regler. Der gives ikke boligstøtte til værelser.

Aarhus, februar 2016

BRANDT

STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSKAB



Henrik Rummenhoff
statsautoriseret revisor