

Valg af beskatningsform ved udlejning af fast ejendom skal foretages på baggrund af forældrenes konkrete skattemæssige forhold samt de konkrete udlejningsforhold. I denne artikel beskrives de overordnede regler for udlejning af fast ejendom i Danmark ved forældrekøb.

REGLER FOR UDLEJNING VED FORÆLDREKØB

Tekst: Statsautoriseret revisor Jack Skov, senior manager og Carsten Hviid-Hansen, tax manager, Deloitte, Birkerød / Foto: Arkiv

I det nuværende marked, hvor udlånsrenten er forholdsvis lav, kan det være attraktivt at investere i fast ejendom, som udlejes til ens børn. I den forbindelse er det relevant at have kendskab til de skattemæssige regler på området.

Når ejendomme udlejes til børn, er forældrene oftest interesserede i at minimere lejeindtægten mest muligt, da børnene typisk har en lav indkomst, f.eks. i form af SU. Dette er imidlertid ikke altid i overensstemmelse med de skattemæssige regler, da lejeindtægten skal fastsættes til markedsværdien.

I tilfælde af, at SKAT finder, at lejeindtægten ikke er på markedsniveau, beskattes forældrene på baggrund af markedsværdien. Børnene er som udgangspunkt gaveafgiftspligtige af forskellen mellem markedslejen og den faktiske betalte leje, medmindre forskellen inklusive øvrige gaver er mindre end grænsen for, hvornår der skal betales gaveafgift (58.700 kr. fra hver forælder for 2010). Derfor kan det være en god idé at kontakte f.eks. ejendomsmægleren eller huslejenævnet for at få en indikation af lejeniveauet i området.

Ved udlejning af fast ejendom bliver resultatet beskattet som personlig indkomst, da det sidestilles med en personlig virksomhed i skattemæssig forstand. Forældrene beskattes således

af lejeindtægten fratrukket udgifter, som er forbundet med udlejningen, såsom ejendomsskat, kontingent til ejerforeningen, vedligeholdelse som påhviler udlejer mv. Som udgangspunkt bliver udgifter, som er anvendt til at bringe ejendommen i samme stand som ved erhvervelsen, betragtet som vedligeholdelse. Hvis ejendommens stand bliver forbedret, er der tale om forbedringsudgifter, som skal tillægges ejendommens anskaffelsessum og modregnes i avancen ved salg.

Valg af beskatningsform

Når udlejning af fast ejendom bliver betragtet som en personlig virksomhed, kan forældrene vælge, om resultatet skal beskattes efter reglerne i personskatteloven, virksomhedsordningen eller kapitalafkastordningen. Forskellen mellem disse beskatningsformer for denne type udlejning er oftest fordelingen mellem personlig indkomst og kapitalindkomst i forhold til resultatet fra udlejningen.

Hvis udlejningsresultatet beskattes efter reglerne i personskatteloven, bliver resultatet før renter beskattet som personlig indkomst, og renteudgifterne fradrages i kapitalindkomsten. Anvendes derimod kapitalafkastordningen, beregnes der en fiktiv forrentning af ejendommens anskaffelsessum

(4 pct. for 2009), som modregnes i den personlige indkomst og tillægges kapitalindkomsten. Der gælder dog visse begrænsninger, som vi ikke kommer ind på i denne artikel.

Ved valg af virksomhedsordningen fradrages renteudgifterne i den personlige indkomst. Herudover er der andre fordele og begrænsninger, som er uden for denne artikels formål.

Da resultatet fra udlejningen indgår i forældrenes samlede skattepligtige indkomst, skal valg af beskatningsform således foretages individuelt, hvor der bl.a. skal henses til forældrenes øvrige personlige indkomst (løn, honorar mv.) og kapitalindkomst (renteindtægter, renteudgifter mv.). For at vælge en beskatningsform er det således vigtigt at have kendskab til skattesatserne og fradragsværdien i forhold til personlig indkomst og kapitalindkomst.

Nye skatteprocenter

I 2009 blev den såkaldte "Forårspakke 2.0" vedtaget. I forhold til personlig indkomst og kapitalindkomst har lovændringen bl.a. følgende virkninger:

- Marginalskatten på personlig indkomst er reduceret til cirka 56 pct. eksklusive kirkeskat, hvilket har virkning fra og med 2010. Grænsen for topskat er 389.900 kr. efter

AM-bidrag i 2010. Negativ personlig indkomst har en fradragsværdi på 51,5 pct. eksklusive kirkeskat.

- Positiv nettokapitalindkomst op til 40.000 kr. (2010-niveau) beskattes med cirka 38 pct., uanset den øvrige indkomst. Den del, som overstiger 40.000 kr., beskattes med maksimalt 51,5 pct. eksklusive kirkeskat. Dette har virkning fra og med 2010. Regeringen har foreslået, at skatteprocenten på positiv nettokapitalindkomst nedsættes yderligere over de næste fem år fra 51,5 pct. til 42 pct. Vi forventer, at lovforslaget bliver vedtaget i den nuværende form.
- Fradragsværdien for negativ nettokapitalindkomst som overstiger 50.000 kr. nedsættes med 1 procentpoint hvert år i perioden 2012 til og med 2019. Fradragsværdien reduceres fra cirka 33 pct. til cirka 25 pct. eksklusive kirkeskat (afhængig af kommuneskatten).

Der er væsentlige forskelle på, om indkomsten beskattes som personlig indkomst eller kapitalindkomst (fra 56 til 42 pct.), og om renteudgifterne fradrages i én af disse indkomsttyper (51,5 til 25 pct. i 2019). Forældrene bør derfor foretage en konkret vurdering og eventuelt søge rådgivning herom, da der kan være penge at spare.

I langt de fleste tilfælde vil det ikke være hensigtsmæssigt at anvende reglerne i personskatteloven. Derimod vil det oftest være en fordel at anvende enten kapitalafkastordningen eller virksomhedsordningen. Valget mellem disse beskatningsformer kan afhænge af, om det beregnede kapitalafkast i kapitalafkastordningen er større eller mindre end renteudgifterne vedrørende udlejningsejendommen. Såfremt kapitalafkastet er lavere end renteudgifterne, vil der som "tommelfingerregel" opnås størst skattefordel ved at anvende virksomhedsskatteordningen og vice versa. Det er dog alene generelle betragtninger, hvorfor der altid skal foretages en konkret vurdering.

For at illustrere dette har vi foretaget to beregninger, hvor kapitalafkastet i kapitalafkastordningen er henholdsvis

højere og lavere end renteudgifterne vedrørende udlejningsejendommen. I begge situationer har vi lagt til grund, at udlejer betaler topskat og har en negativ nettokapitalindkomst. Da det er vores erfaring at hovedparten af denne type udlejning giver et skattemæssigt underskud efter renter, har vi endvidere lagt dette til grund.

Flere facetter

Udlejning af ejendom til børn påvirker således forældrenes skattemæssige

indkomstforhold, som kan optimeres ved valg af de forskellige beskatningsprincipper. Vi har i denne artikel beskrevet de overordnede regler for beskatningsprincipperne, men vi skal gøre opmærksom på, at der er flere facetter ved hvert valg, som der bør tages hensyn til – f.eks. udvidede regnskabskrav ved anvendelse af virksomheds- eller kapitalafkastordningen, sambeskatning mellem ægtefæller mv.



I det nuværende marked kan det være attraktivt at investere i fast ejendom, som udlejes til ens børn.



Renteudgifterne er større end kapitalafkastet

	Personskatteloven kr.	Kapitalafkast- ordningen kr.	Virksomheds- ordningen kr.
Resultat før renter	20.000	20.000	20.000
Renteudgifter	(50.000)	(50.000)	(50.000)
Resultat efter renter	(30.000)	(30.000)	(30.000)
Kapitalafkast	0	40.000	0
Indkomstfordeling			
Personlig indkomst			
Resultat før renter	20.000	20.000	20.000
Renteudgifter	-	-	(50.000)
Kapitalafkast	-	(40.000)	-
	20.000	(20.000)	(30.000)
Kapitalindkomst			
Renteudgifter	(50.000)	(50.000)	-
Kapitalafkast	-	40.000	-
	(50.000)	(10.000)	-
Skatteeffekt			
Personlig indkomst	11.200	(10.300)	(15.450)
Kapitalindkomst	(16.500)	(3.300)	-
Merskat/(skattebesparelse)	(5.300)	(13.600)	(15.450)

Renteudgifterne er lavere end kapitalafkastet

	Personskatteloven kr.	Kapitalafkast- ordningen kr.	Virksomheds- ordningen kr.
Resultat før renter	20.000	20.000	20.000
Renteudgifter	(30.000)	(30.000)	(30.000)
Resultat efter renter	(10.000)	(10.000)	(10.000)
Kapitalafkast	0	40.000	0
Indkomstfordeling			
Personlig indkomst			
Resultat før renter	20.000	20.000	20.000
Renteudgifter	-	-	(30.000)
Kapitalafkast	-	(40.000)	-
	20.000	(20.000)	(10.000)
Kapitalindkomst			
Renteudgifter	(30.000)	(30.000)	-
Kapitalafkast	-	40.000	-
	(30.000)	10.000	-
Skatteeffekt			
Personlig indkomst	11.200	(10.300)	(5.150)
Kapitalindkomst	(9.900)	3.300	-
Merskat/(skattebesparelse)	1.300	(7.000)	(5.150)

Eksemplerne tager udgangspunkt i skatteprocenterne for 2010.