

Kære nybagte udlejer

- det bør du vide om forældrekøb



TALIUM
Regnskab & Rådgivning



KÆRE NYBAGTE UDLEJER

Tillykke med købet og med at have valgt at gøre tilværelsen for dit barn en smule mere gnidningsfrit – i hvert fald i relation til boligsituationen.

Denne brochure er udarbejdet med det formål at besvare bare nogle af de spørgsmål, der måtte være opstået i forbindelse med jeres køb af bolig til udlejning.

Fokus er på udlejning til børn, de såkaldte forældre-køb, men finder også anvendelse til besvarelse af spørgsmål ved udlejning til tredjemand.

Det forudsættes, at købet er foretaget personligt, og ikke i f.eks. et selskab. Derudover er fokus på reel udleje til barnet, men der er også mulighed for at give barnet lejligheden som gave (med deraf følgende gaveafgift) eller at låne barnet pengene til lejligheden. De to sidstnævnte vil dog ikke blive behandlet i det efterfølgende.

FASTSÆTTELSE AF HUSLEJEN

Når du har købt en lejlighed med henblik på at udleje den til dit barn, skal du have fastsat huslejen.

Lejen skal fastsættes til markedslejen – altså til den værdi som du ville have opkrævet, hvis du skulle leje lejligheden ud til tredjemand.

Fastsættes lejen lavere end markedslejen vil det betyde, at differencen mellem den faktiske leje og markedslejen vil blive anset som en gave til barnet,

hvilket vil betyde, at der skal betales gaveafgift af den del af differencen der overstiger kr. 74.100 (2024).

Desuden bør det bemærkes, at det vil være markedslejen, der tages udgangspunkt i ved opgørelsen af resultatet af udlejningen og ikke kun den faktisk betalte leje.

Fastsættes lejen højere end markedslejen, vil det betyde, at du teoretisk set kan få problemer med Huslejenævnet, men det kan derudover også give problemer for barnet vedr. evt. boligsikring, da boligsikringen i så fald vil være udbetalt på et forkert grundlag.

Det er min anbefaling, at du lader det lokale Huslejenævn forhåndsgodkende huslejens størrelse. Gebyret herfor udgør kr. 596 (2024), og det er endvidere min overbevisning at SKAT vil tillægge forhåndsgodkendelsen betydelig vægt ved en evt. vurdering af, om huslejen er fastsat til markedslejen.

HUSLEJEKONTRAKT

Det er min klare anbefaling, at der laves en egentlig lejekontrakt (Typeformular A) – også selv om der er tale om, at du udlejer til dit barn. Både så der er styr på formaliteterne (herunder huslejens størrelse, evt. depositum og forudbetalt husleje), men også så dit barn har mulighed for at søge boligsikring, idet der her er krav om, at der foreligger en lejekontrakt.

Du kan finde den seneste version af typeformular A gratis på bl.a. Social- og Boligstyrelsens hjemmeside (sm.dk).

FRADrag FOR OMKOSTNINGER

Lige som hvis du havde haft en egentlig virksomhed, har du mulighed for at fradrage de afholdte driftsomkostninger.

Det være sig f.eks. omkostninger til forsikring, ejendomsskat, vedligeholdelse, ejerforening og regnskabsmæssig assistance.

BESKATNING

Ved udlejning er der tre beskatningsformer at vælge imellem – de almindelige skatteregler (personskatteloven), kapitalafkastordning og virksomhedsordning.

Når der udlejes til nærtstående er der dog i realiteten kun mulighed for at vælge mellem de almindelige regler og virksomhedsordning. Dertil skal der ske rentekorrektion og ske beregning af en begrænsning på et eventuelt kapitalafkast, når virksomhedsordningen anvendes.

Hvad der bedst kan svare sig, og lade sig gøre, for lige netop dig vil bero på en konkret vurdering – en vurdering jeg meget gerne hjælper med at foretage.



DE ALMINDELIGE SKATTEREGLER (PERSONSKATTELOVEN)

Vælger du at gøre brug af de almindelige skatteregler, vil overskud af udlejningen (lejeindtægten fratrasket de fradragsberettigede driftsomkostninger) blive beskattet som personlig indkomst, mens renteudgifterne på et evt. lån vil blive fratrasket i kapitalindkomsten – altså præcis som renterne på de realkreditlån, du har i dit hus eller lejlighed.

VIRKSOMHEDSORDNINGEN

Vælger du at gøre brug af virksomhedsordningen, vil du, foruden de almindelige driftsomkostninger, også kunne fradrage rentekomkostningerne i din personlige indkomst.

Brug af virksomhedsordningen kræver en fuldstændig adskillelse mellem privatøkonomi og virksomhedens økonomi, og der er derudover krav om, at der føres et egentligt regnskab der overholder de i lovgivningen opstillede krav.

Dertil skal der tages højde for den førnævnte rentekorrektion og den eventuelle begrænsning i kapitalafkastet.

KAPITALAFKASTORDNINGEN

Kapitalafkastordningen, der som nævnt kun kan anvendes ved udlejning til tredjemand, minder på nogle punkter om virksomhedsordningen, om end der dog ikke stilles samme regnskabsmæssige krav.

Ved anvendelse af kapitalafkastordningen vil overskuddet før renter blive indregnet i din personlige indkomst, mens renteudgifter vil blive fratrasket i kapitalindkomsten.

Der hvor det særlige element kommer ind i kapitalafkastordningen er, at der beregnes et kapitalafkast af lejlighedens værdi, som fratrækkes i den personlige indkomst og tillægges kapitalindkomsten.

Hvis du vælger at få assistance fra Talium, vil jeg hvert år foretage en simuleret beregning af, hvad der er den mest fordelagtige ordning for dig.

SALG AF LEJLIGHEDEN

Når barnet på et senere tidspunkt fraflytter lejligheden, kan man vælge enten at leje den ud til tredjemand (her vil de foranstående sider igen være aktuelle), man kan selv flytte ind i lejligheden eller man kan vælge at sælge lejligheden.

Vælger man at sælge lejligheden, og har man ikke selv boet i lejligheden i løbet af ejer tiden, vil der skulle opgøres en skattepligtig avance af salget.

Om salget foretages til tredjemand eller til nærtstående (f.eks. barnet der har boet i lejligheden) er uden betydning for, om man skal opgøre en skattepligtig avance.

TALIUM

Jeg har bl.a. specialiseret sig mig assistance med den regnskabs- og skattemæssige side af forældre-køb (små udlejningsejendomme), og kan derfor tilbyde en forældre-købspakke til kun kr. 5.000. inkl. moms, uanset hvilken skatteordning der vælges.

Pakken omfatter i hovedtræk gennemgang af forskudsopgørelse, bogføring en gang årligt, udarbejdelse af skatteregnskab samt vejledning til indberetning af selvangivelsen. Derudover er også inkluderet besvarelse af dagligdags spørgsmål af regnskabs- eller skattemæssig karakter, i det omfang det ikke kræver nærmere undersøgelser eller beregninger.

Jeg står gerne til disposition for et gratis og uforpligtende møde, hvor vi kan drøfte nogle af de spørgsmål der kan være opstået. Du kan booke et møde ved at ringe på tlf. 4222 1666 alle hverdage i tids

Det der dog kan spille ind er, at man ved salg til barnet kan handle lejligheden til op mod 15 % under offentlig vurdering – hvilket ofte vil være lavere end prisen ved salg til tredjemand.

Konsekvensen heraf er, at du opnår en lavere avance end ved salg til tredjemand og dermed en lavere beskatning.

Barnet, der jo bor eller har boet i lejligheden, kommer forholdsvis billigt til en ejendom, som endog kan sælges med en skattefri fortjeneste på et senere tidspunkt.



rummet kl. 9-16, eller ved at sende en mail på info@talium.dk.

Held og lykke med udlejningen, og tak fordi du tog dig tid til at læse brochuren.

Med venlig hilsen
Talium


Claus Fraussing Nielsen
cand.merc.aud.



TALIUM
Regnskab & Rådgivning

LILLERINGVEJ 20, 8462 HARLEV J | TLF: 4222 1666 | WWW.TALIUM.DK