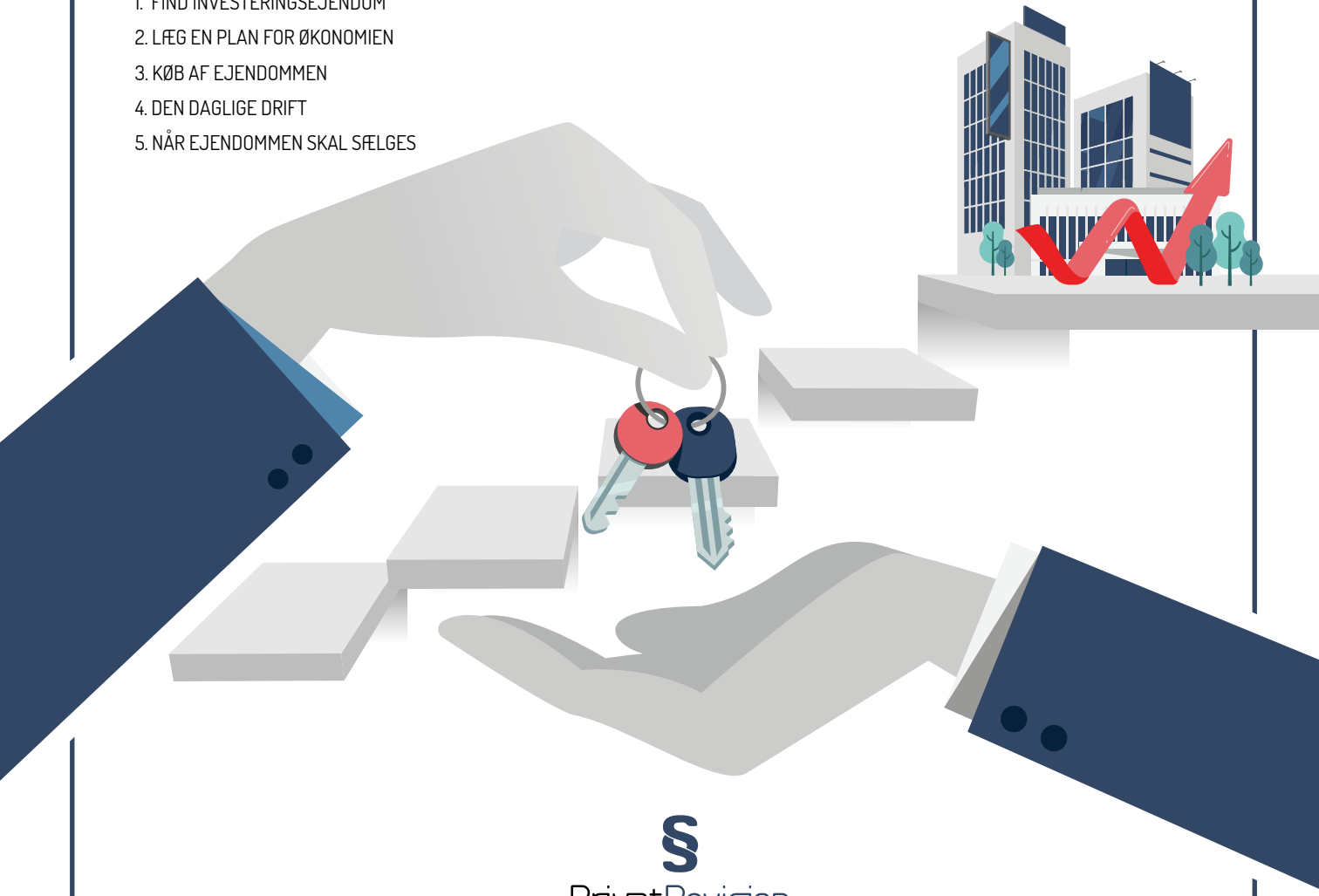
InvesteringsGuiden

De 5 trin som "ejendomsinvestor light"

1. FIND INVESTERINGSEJENDOM
2. LÆG EN PLAN FOR ØKONOMIEN
3. KØB AF EJENDOMMEN
4. DEN DAGLIGE DRIFT
5. NÅR EJENDOMMEN SKAL SÆLGES



PrivatRevision

SKAT / REGNSKAB / EJENDOM

InvesteringsGuiden

De 5 trin som "ejendomsinvestor light"

Denne guide er til dig, som overvejer at investere i fast ejendom som privat. Du kan være helt grøn på området. Det kan også være, at du allerede har en eller to udlejningsejendomme og ønsker inspiration. Du er velkommen under alle omstændigheder.

InvesteringsGuiden har fokus på de muligheder du har, og på nogle af de ting, du skal være opmærksom på, hvis du som almindelig privatperson med lidt økonomisk råderum overvejer eller allerede er i gang med at investere i fast ejendom med henblik på udlejning.

Der vil i det følgende blive taget udgangspunkt i, at man har et almindeligt velkonsolideret økonomisk udgangspunkt, hvor der er en fornuftig løbende indkomst fra lønnet job eller fra egen virksomhed, og hvor der også er noget opsparing eller belåningsmulig friværdi i egen bolig eller andre reserver, man kan trække startkapital fra.

Sagt på jysk, er det altså en rigtig god idé, at du har lidt fri opsparing eller noget friværdi, så du kan rejse nogle penge her og nu. Og så er det nødvendigt, at du af din løbende indkomst eller øvrige formue vil kunne spæde til, hvis tingene ikke går helt som forventet med din udlejningsejendom.

Vi har delt InvesteringsGuiden op i 5 grundlæggende trin, som repræsenterer hovedforhold, du bør overveje, inden du går i gang.

InvesteringsGuiden er tænkt som inspiration. Der er tale om helt generelle beskrivelser, der ikke er udtømmende for retstilstanden og om eksempler, hvor forholdene vil være forskellige fra case til case. Beskrivelser af retsregler og praksis er ofte forenklet for at give et overblik over området. I de fleste situationer bør der søges individuel rådgivning.

PrivatRevision påtager sig intet ansvar for dispositioner udført på baggrund af oplysninger i denne guide.

Du er eget velkommen til at kontakte os, hvis du ønsker vores hjælp til noget af det beskrevne.

PrivatRevision
– din sparringspartner med fast ejendom

Hos PrivatRevision er vi specialiserede i skat og fast ejendom, og vi er specialiserede i rådgivning af private.

Vi tør godt sige, at vi er rigtig gode til rådgivning omkring stort set alle aspekter omkring privates investering i fast ejendom – uanset om det er med henblik på udlejning til fremmede, som forældrekøb, med henblik på senere brug selv, eller om man blot har fuldt fokus på over længere tid at realisere en værdistigning.

Vi har indrettet et koncept, hvor vi tilbyder højst specialiseret rådgivning til faste priser. Vi tilbyder blandt andet hjælp til at finde en relevant ejendom, budgettering, køberrådgivning, lejekontrakt, skatteregnskab, skatteplanlægning, optimering ved salg m.m. Dertil kommer naturligvis mulighed for mere specialiseret rådgivning til en fair og gennemskuelig timetakst.

Vi har rigtig mange investerings- og udlejningscases igennem hvert år, og du er derfor sikker på, at vi besidder både den omfattende erfaring og den faglige ballast, som sikrer dig et hensigtsmæssigt resultat.

PrivatRevision ejes og drives af Christian Bækmark, revisor, cand. merc.aud og Master i skat, LLM. Christian er forfatter til flere videnskabelige afhandlinger og artikler omkring netop skattemæssig optimering af forældrekøb, udlejning af fast ejendom samt om fritagelse for beskatning af ejendomsavancer.

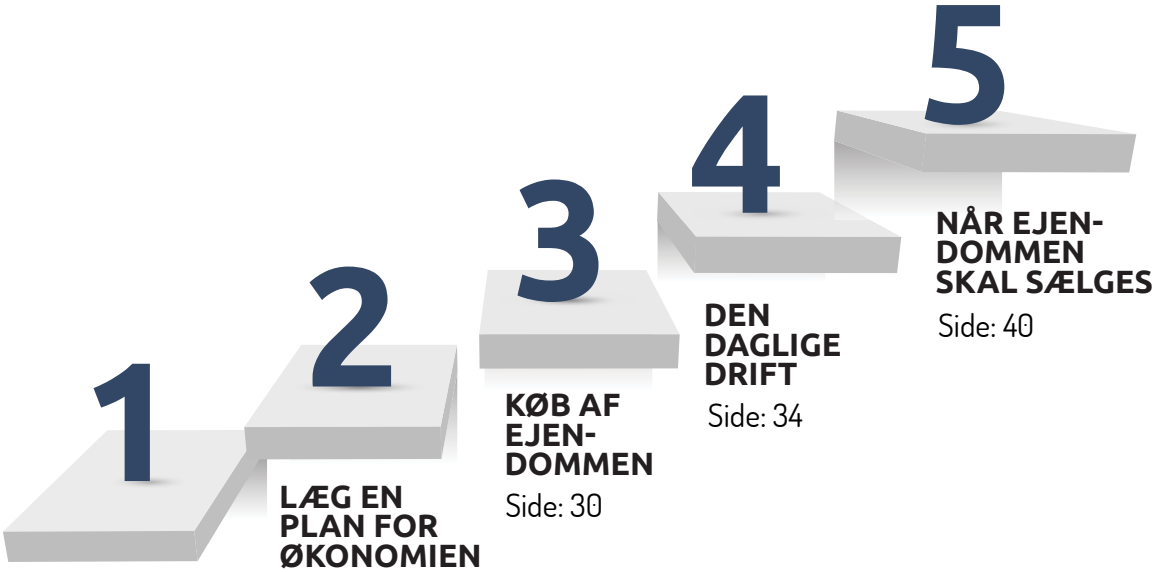
PrivatRevision beskæftiger desuden flere skattejurister og ejendomsmæglere samt supportpersonale, som alle er klar til at servicere dig med din investeringscase.

© PrivatRevision

Christian Bækmark

De fem trin

GUIDE TIL INVESTERING – TRIN FOR TRIN



1 FIND INVESTERINGS-EJENDOM
Side: 16

2 LÆG EN PLAN FOR ØKONOMIEN
Side: 22

3 KØB AF EJEN-DOMMEN
Side: 30

4 DEN DAGLIGE DRIFT
Side: 34

5 NÅR EJEN-DOMMEN SKAL SÆLGES
Side: 40

Læs mere om investering på www.privatrevision.dk

InvesteringsGuiden – De fem trin 2
Om PrivatRevision 3
Er investering i fast ejendom for alle? 6
Regneeksempel 8
Er priserne ikke på deres højeste lige nu? 12
TRIN 1 – Find investeringsejendom 16
TRIN 2 – Læg en plan for økonomien 22
TRIN 3 – Køb af ejendommen 30
TRIN 4 – Den daglige drift 34
TRIN 5 – Når ejendommen skal sælges 40

Er investering i fast ejendom for alle?

Investering i fast ejendom er ikke for alle. Men det er for mange. Det er også for mange, som måske ikke umiddelbart ville tro, at de var i målgruppen for denne guide.

Hvis man vil investere i fast ejendom skal man gøre sig klart, at det kræver, at man har lidt økonomisk modstandskraft. Det kan være formue eller en løbende indtjening. Det er vigtigt, at man fra starten gør sig klart, at man ikke skal være afhængig af at sælge, hvis markedet pludseligt er ugunstigt i nogle år.

Grundlæggende skal du kunne rejse noget startkapital og helst mindst 10-20% af ejendommens værdi. Dertil skal du være i stand til at tilføre likviditet, hvis noget ikke går som ventet. Dette betyder ikke, at du skal forvente, at alt går galt på én og samme tid. Men der skal være noget luft, til hvis du pludseligt står uden lejer, eller til hvis taget blæser af ejendommen, eller hvis renterne stiger.

Men ellers er investering i fast ejendom – i hvert fald i mindre målestok – ikke så forskelligt fra det at eje sin egen bolig. Det kommer næppe bag på mange, at det at eje sin egen bolig er en stor og væsentlig grundsten under manges private formuer. Når man ejer sin egen bolig, fravælger man at bo til leje. Man løber en risiko, og der er meget, der kan gå galt. Man kan naturligvis sikre sig en del via forsikringer og forskellige låntyper. Men en risiko vil der være.

Når dette meget ofte går godt, skyldes det for det første, at man som udgangspunkt kun har mulighed for at finansiere en bolig, som man har rimelig mulighed for at beholde, også selvom tingene ikke går som planlagt. Dertil kommer, at man ved at eje sin egen bolig har en stor eksponering på boligmarkedet. En eksponering der som hovedregel er gearet i kraft af belåning af ejendommen. Dermed er en investering i egen bolig på f.eks. 600.000 kr. suppleret at et realkreditlån på 2.400,000 kr. i princippet en gearet investering, hvor man samlet investerer 3.000.000 kr. Dette indebærer naturligvis en risiko, hvis priserne falder meget, på mere end det beløb, man har investeret forlods – de 600.000 kr. Til gengæld har man også en position på boligmarkedet, hvor man har en ejendom til 3.000.00 kr., der værdiudvikler sig. Anser man de 600.000 kr. som investeringen, vil en stigning i boligprisen på blot 10% selvsagt medføre en gevaldig forrentning af de 600.000 kr.

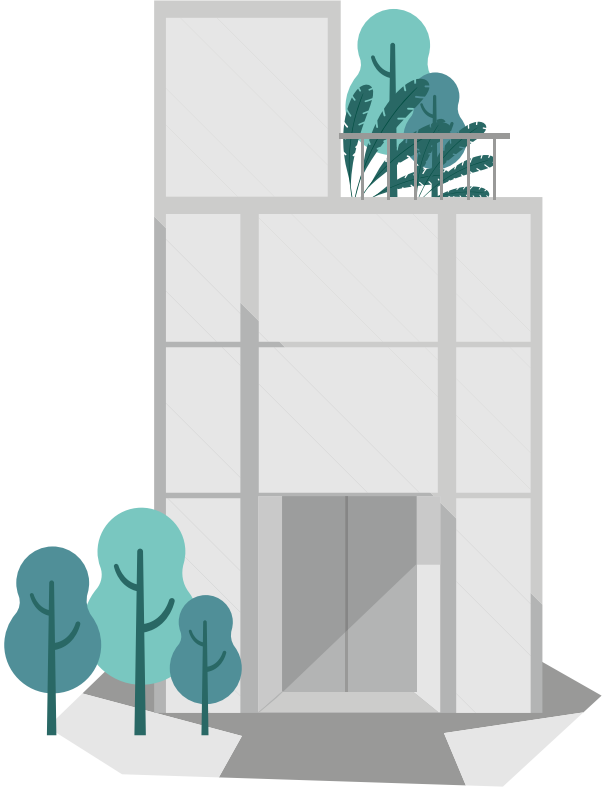
Når man køber fast ejendom som investering, løber man også en risiko. Der kan komme uventede udgifter og der kan komme perioder, hvor lejeindtægterne ikke er som forventede. Det skal der være luft til. Men til gengæld har

man også en position på ejendomsmarkedet, der netop i kraft af gearingen/belåningen, giver mulighed for meget store afkast i forhold til den kapital, man selv har fundet og sat i projektet. Dette vil vi komme ind på i et regneeksempel lige straks.

Den store forskel på ejerboligen og en investeringsejendom er, at alternativet til at eje sin egen bolig er, at man skulle betale husleje et sted. Derfor har man den implicitte besparelse på ikke at skulle betale husleje, som man skal veje op mod udgiften og risikoen ved at eje egen bolig. I en investeringsejendom er det nogle andre, der skal betale denne leje. Men ellers er forskellen ikke så stor.

Der er naturligvis en risiko for, at markedet går den forkerte vej i en periode. Her er risikoen naturligvis større, hvis man har en håndfuld investeringsejendomme, end hvis man blot har sin private ejerbolig. Modsat er gevinsten også tilsvarende stor, når markedet stiger. Det er her, man skal have råd til at beholde sin ejendom og vente med at sælge, til markedet er bedre.

Det er derfor helt nødvendigt, at man ved investering i fast ejendom enten har eller kan tåle en tidshorisont på 5-10 år, hvor man er forpligtet af ejendommen.



Regneeksempel

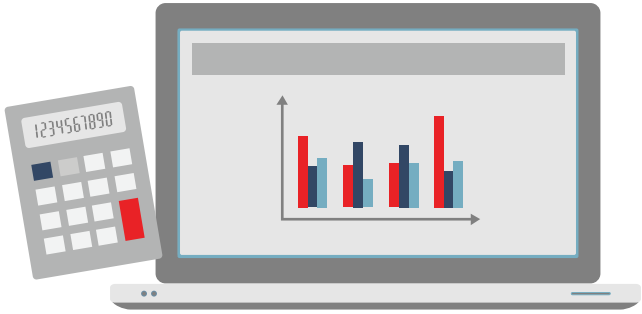
Der kan opstilles et utal af eksempler på de økonomiske konsekvenser ved investering i og udlejning af fast ejendom. Imidlertid vil beregninger frem i tid basere sig på nogle forudsætninger, som kræver en udvikling i fremtiden, man af gode grunde ikke kender endnu. Derfor er det vigtigt, at man ved beregninger på værdiudvikling og løbende driftsøkonomi gør sig klart, at forudsætningerne kan ændre sig, og at der skal være luft til forandringer.

EKSEMPEL 1, UDLEJNINGSLEJLIGHED TIL 2,5 MIO. KR. FOR 60 M2 I AARHUS C

KØBSPRIS	2.500.000 kr.
EGENFINANSIERING, 20%	500.000 kr.
HUSLEJE	100.000 kr.
DRIFT, EJERFORENING, EJENDOMSSKAT M.V.	25.000 kr.
ÅRLIGE FINANSIERINGSOMKOSTNINGER FOR 2 MIO. KR., FAST RENTE	45.000 kr.
OVERSKUD FØR SKAT	30.000 kr.
ESTIMERET VIRKSOMHEDSSKAT, 22%*	6.600 kr.
LIKVIDITET	23.400 kr.

**foreløbig beskatning i virksomhedsordning eller selskabsskat*

Isoleret er dette ikke nogen imponerende forrentning af den indskudte kapital. Heller ikke hvis man alene betragter egenbetalingen på 500.000 kr. som indskudt kapital, under den antagelse at aktivet altid formodes at kunne dække gælden, som her er 80% af aktivets købspris.



På lidt længere sigt kan det dog være mere lukrativt:

LIKVIDITET GENERERET VED 10 ÅRS UDLEJNING, ALT ANDET LIGE	234.000 kr.
AFVIKLING AF GÆLD FORUDSAT	0 kr.
VÆRDISTIGNING, ANSLÅET 2% PR. ÅR, AKKUMULERENDE	546.000 kr.
SAMLET AFKAST UDEN EJENDOMSAVANCESKAT OG HÆVESKAT	780.000 kr.
UDESTÅENDE POTENTIEL HÆVESKAT	53.800-82.000 kr.
UDESTÅENDE POTENTIEL EJENDOMSAVANCESKAT	240.000-370.000 kr.
WORST CASE EFTER SKAT	328.000 kr.
BEST CASE, HÆVNING AF OVERSKUD UNDER TOPSKATTEGRÆNSE OG SKATTEFRITAGELSE FOR EJENDOM	726.200 kr.

De fleste lander nok et sted derimellem

Dermed bliver investeringen på 500.000 kr. fordoblet over 10 år, forudsat forudsætningerne holder.

Ovenstående er et stærkt simplificeret eksempel, med en ejendom med en lav husleje i forhold til ejendommens pris, men hvor der er en formodning om værdistigning, kan udgøre en attraktiv case. Det er klart, at viser der sig en prisstigning på 4-5% på boligen pr. år, er casen særdeles attraktiv. Er der et prisfald over eksemplet med 10 års ejertid, er casen naturligvis mindre spændende. Der er dog afkastet i form af overskud på udlejningen, som hjælper på det samlede billede.

EKSEMPEL 2, UDLEJNINGSLEJLIGHED TIL 650 TKR. FOR 60 M2 I RANDERS C

KØBSPRIS	650.000 kr.
EGENFINANSIERING, 20%	150.000 kr.
HUSLEJE	60.000 kr.
DRIFT, EJERFORENING, EJENDOMSSKAT M.V.	15.000 kr.
ÅRLIGE FINANSIERINGSOMKOSTNINGER FOR 520 TKR. FAST RENTE	11.000 kr.
OVERSKUD FØR SKAT	34.000 kr.
ESTIMERET VIRKSOMHEDSSKAT, 22%*	7.500 kr.
LIKVIDITET	26.500 kr.

**foreløbig beskatning i virksomhedsordning eller selskabsskat*

Isoleret er dette en mere tilfredsstillende forrentning af den indskudte kapital – særligt hvis man alene betragter egenbetalingen på 150.000 kr. som indskudt kapital, under den antagelse at aktivet altid formodes at kunne dække gælden.

På lidt længere sigt kommer ejendomsavancen i spil:

LIKVIDITET GENERET VED 10 ÅRS UDLEJNING, ALT ANDET LIGE	265.000 kr.
AFVIKLING AF GÆLD FORUDSAT	0 kr.
VÆRDISTIGNING, ANSLÅET 0,5% PR. ÅR, AKKUMULERENDE	33.000 kr.
SAMLET AFKAST UDEN EJENDOMSAVANCESKAT OG HÆVESKAT	298.000 kr.
UDESTÅENDE POTENTIEL HÆVESKAT	61.000-93.000 kr.
UDESTÅENDE POTENTIEL EJENDOMSAVANCESKAT	0 kr.
WORST CASE EFTER SKAT	205.000 kr.
BEST CASE, HÆVNING AF OVERSKUD UNDER TOPSKATTEGRÆNSE OG SKATTEFRITAGELSE FOR EJENDOM	237.000 kr.

De fleste lander nok et sted derimellem

Ovenstående er et stærkt simplificeret eksempel, hvor en ejendom med en høj husleje i forhold til ejendommens pris, kan udgøre en attraktiv case. Her er det driften og indtægten fra driften, der er afgørende. Til gengæld sætter man sin risiko på et marked, hvor der ikke er samme sikkerhed for udlejning, og hvor det kan være vanskeligt at sige ret meget om priserne om 10 år.

Der kan laves utallige regneeksempler. Man bør hæfte sig ved, hvor stor en kapital man skyder i projektet, hvilken risiko man påtager sig og i det lys se på, om man synes, at forrentningen af det indskudte beløb er tilfredsstillende. I begge ovenstående eksempler vil mange måske synes, at forrentningen af det beløb, man skyder ind i projektet, er helt tilfredsstillende – forudsat man anser det som sikkert, at boligens værdi til enhver tid kan bære at indfri den finansiering, man optager.

Hos PrivatRevision bistår vi med detaljerede beregninger, likviditetsforecast og estimater på skatten, således at du – under de givne forudsætninger – har et overblik over de langsigtede konsekvenser. Desuden kan vi rådgive om, hvordan du lægger luft ind i projektet, således at du kan tåle udsving i ejendomspriser eller tomgang uden lejer.

Når du har læst denne guide, og du måske har gjort dig nogle overvejelser om, hvilket marked du har interesse i, kan det give mening af regne på et par konkrete eksempler, inden man går videre.

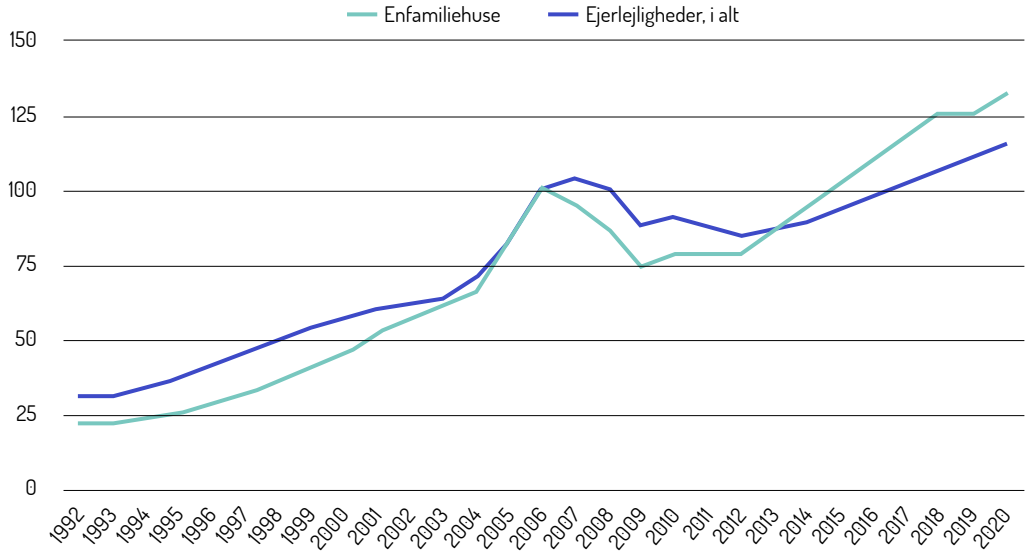
Er priserne ikke på deres højeste lige nu?

Det korte svar er "jo". Boligpriserne i de større byer set under ét har aldrig været højere. Dette kan dog ikke ses isoleret. Hvis man udjævner toppen af prisudviklingen omkring 2007, vil de fleste næppe se nogen eksplosiv prisstigning over det lange løb. Priserne på fast ejendom i Danmark har i historisk perspektiv udviklet sig én vej: Op. Naturligvis vil der være udsving, og naturligvis kan der komme en korrektion til næste år eller om fem år. De nuværende priser for hele

PRISUDKLING PÅ ENFAMILIEHUSE OG EJERLEJLIGHEDER

Enfamiliehuse og ejerlejligheder (2006=100)

Salg og indeks: Prisindeks, almindelig fri handel. Ejendomskategori:



Kilde: Danmarks statistik

landet skal dog ses i lyset af et historisk lavt renteniveau og en ganske god købekraft hos de grupper, der sædvanligvis bevæger sig på ejerboligmarkedet. Forudsætningerne er således til stede for noget højere priser, end man så før finanskrisen omkring 2007-2008. Dertil kommer dog en strammere kreditmæssig regulering.

Der kan naturligvis være lokale bobler drevet af spekulation, af lokale forhold – eller af andre strømninger i samfundet.

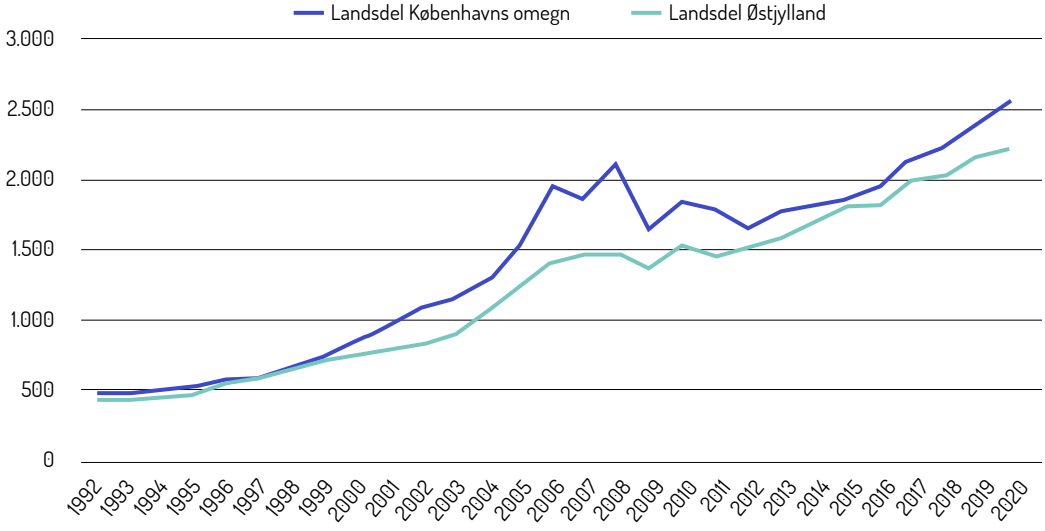
En øget tilflytning til byerne har uden tvivl skubbet til priserne i de største byer, imens mellemstore byer og mindre byer ofte ikke har været med til festen i samme omfang.

Billedet i Danmark er langt fra enkeltstående. Ser man på vores nabolande, er særligt ejerlejligheder og huse omkring de største byer også steget til meget høje prisniveauer. Selv i Københavns mere attraktive kvarterer, må man stadig kigge misundeligt på priserne i f.eks. Oslo, Stockholm eller London.

PRISUDVIKLING I HOVEDSTADSOMRÅDET OG ØSTJYLLAND

Ejendomssalg

Overdragelsesformer: Almindelig fri handel. Nøgletal: Gennemsnitlig pris pr. ejendom (1.000 kr.).
Ejendomskategori: Ejerlejligheder fri. Område:



Kilde: Danmarks statistik

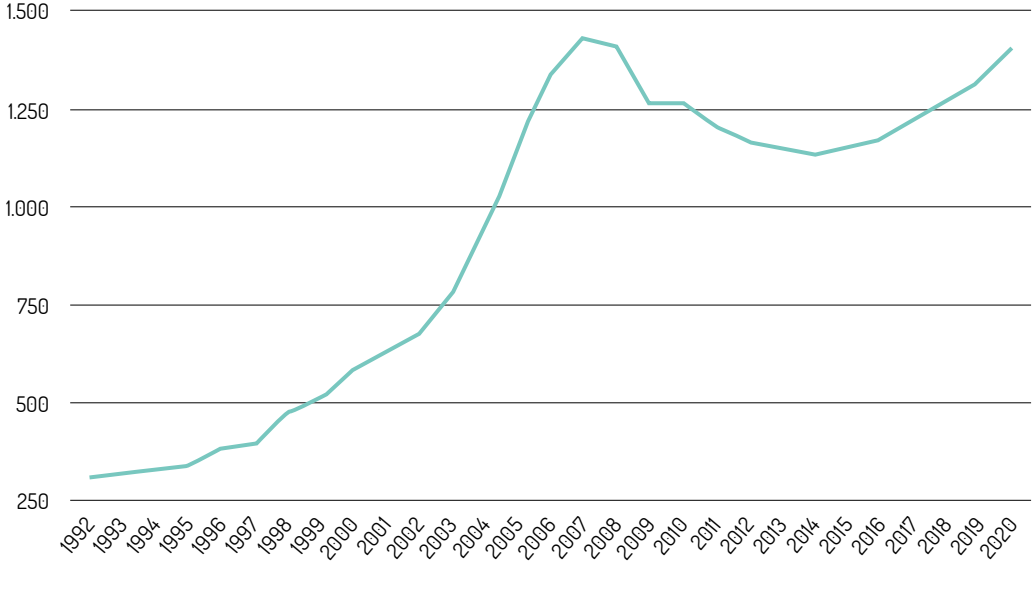
Det er naturligvis en god historie, når man kan fortælle om eksplosive prisstigninger på Østerbro og næsten udsolgte sommerhuse.

Dette er dog langt fra altid ensbetydende med, at priserne er på deres højeste alle steder. Et udmærket eksempel er sommerhusmarkedet, hvor et overudbud har holdt priserne på et mere moderat niveau – om end manglende varer på hylderne hos mæglerne muligvis for en stund vil presse priserne længere op. For sommerhusmarkedet som sådan er det først i marts 2021, at priserne har passeret niveauet fra 2007. Til forskel fra 2007 er der dog i dag en lavere rente samt mulighed for 75% belåning. I 2007 var grænsen 60% belåning i realkredit.

PRISUDVIKLING SOMMERHUSE

Ejendomssalg

Overdragelsesformer: Almindelig fri handel. Nøgletal: Gennemsnitlig pris pr. ejendom (1.000 kr.). Ejendomskategori: Sommerhuse. Område: Hele landet.



Kilde: Danmarks statistik

Prisudviklingen fremover på ejendomsmarkedet er rent gætteri, og statistik er som bekendt taknemmeligt. Man kan ofte udlede, hvad man ønsker. Men tilbage står, at nok er ejendomspriserne høje. Det har de været før. Tendensen over de seneste 30 år – eller for den sags skyld over de sidste 100 år er dog ikke til at tage fejl af. Priserne har igen og igen slået nye rekorder – afbrudt af kriser og med en geografisk tyngde henimod de større byer.

Du kan selv trække en række relevante informationer og prisstatistikker på f.eks. ww.statistikbanken.dk og på www.boliga.dk.

TIP

Du kan i et vist omfang "forsikre" dig delvist mod prisfald som følge af mulige rentestigninger. Finansierer du med et fastforrentet lån, vil indfrielseskursen på lånet normalt falde, hvis renterne stiger. Dermed kan et muligt prisfald på en bolig som følge at rentestigninger ofte delvist absorberes af et kursfald på den bagvedliggende gæld. Denne hedging er da også et væsentligt argument for at optage en vis fastforrentet finansiering i sin investeringsejendom.

Find investeringsejendom

Hvis du overvejer at investere i fast ejendom, skal du først finde et marked eller den ejendomstype, du ønsker at gå videre med.

1a. Ejerlejligheder i de større byer

Investering i ejerlejligheder særligt i de største byer har medført massive gevinster i form af prisstigninger for mange privat investorer. Har du for 10 år siden investeret 600.000 kr. i en lejlighed i de største studiebyer til 3.000.000 kr. (med tilhørende realkreditlån på 2.400.000 kr.) har du med stor sandsynlighed opnået en gevinst på 100-300% (af de 600.000 kr.), hvis du sælger i dag.

Man bør indledningsvist overveje, om man vil investere i den nyere eller i den ældre boligmasse.

Den ældre boligmasse

Boliger som er opført eller taget i brug første gang inden d. 1. januar 1992, hører i de større byer under begrebet "den ældre boligmasse". Dette er centralt, da der på mange ejerlejligheder i den ældre boligmasse er begrænsninger på, hvor meget man lovligt kan opkræve i husleje. Ganske vist ser man ikke mange slagtilbud på lav husleje i de større byer. Men har man en lejer, som går til Huslejenævnet, risikerer man at blive pålagt at opkræve en leje, som er noget lavere, end man havde forestillet sig. De større byer er nemlig reguleret af Boligreguleringsloven. Og selvom denne lov primært retter sig mod lidt større udlejningsejendomme, er den medvirkende til, at huslejen også for enkeltstående lejligheder i lignende byggerier ikke kan ansættes helt frit.

Er den pågældende bolig blevet gennemgribende renoveret, vil det dog ofte være muligt at opkræve en leje, som svarer til "det lejedes værdi". Denne husleje vil ofte kunne placeres i nærheden af, hvad tilsvarende lejemål henset til beliggenhed, alder og stand, bliver udbudt til. Er boligen ikke renoveret, kan det vise sig vanskeligere at opnå en høj husleje.

Den ældre boligmasse er desuden kendetegnet ved, at ejendommene netop er – ældre. Dermed kan der være mange forhold omkring vedligeholdelse og opdatering af ejendommene, som man skal være opmærksom på, når man lægger den økonomiske plan.

Disse risici kan naturligvis afspejle sig i prisen på ejendommen. Ofte vil valget af en bolig i den ældre boligmasse dog mere knytte sig til det område, man ønsker at købe i. Har man besluttet sig for at købe på indre Østerbro i København eller i de bedste gader på Frederiksbjerg i Aarhus, findes der ikke ret meget nyere boligmasse. Der kan være mange årsager til, at man vælger en konkret beliggenhed og lever med, at det så er en ældre ejendom – med de risici men også den charme dette indebærer.

Den nye boligmasse
Er en ejerlejlighed opført eller taget i brug første gang efter d. 1. januar 1992, vil der som udgangspunkt være fri fastsættelse af huslejen. Dette er selvsagt en fordel, hvis man ønsker at udleje med størst mulig gevinst. Desuden må drifts- og vedligeholdelsesomkostninger i nyere byggeri antages at være lettere at forudse.

Dertil kommer, at mange projektlejligheder har vist pæne prisstigninger umiddelbart efter færdigopførelse. Der kan således være en ekstra gevinst ved at købe på projektstadiet – men også en risiko ved, at man binder sig til en bestemt købspris 1-2 år ud i fremtiden.

I forbindelse med køb af lejligheder i de største byer vil der ofte være en bagvedliggende overvejelse om, at boligen på et tidspunkt vil kunne benyttes af børn eller af en selv. Dermed vil der være nogle skattemæssige overvejelser – herunder omkring mulig skattefritagelse af en værdistigning – som kan bidrage væsentligt til den langsigtede mulige gevinst.

1b. Småhusejendomme

Med småhusejendomme menes ejendomme med 3-6 boliger.

Det er et større arbejde at eje og udleje en småejendom, end det er at udleje en enkeltstående lejlighed eller to. I de større byer er der ofte ingen prisforskel på, om man køber en hel mindre ejendom, eller om man køber et tilsvarende antal lejligheder med forskellige beliggenhed.

I en småejendom har man selv muligheden for at udvikle ejendommen. Dette kan medføre nogle gevinstmuligheder, som ikke nødvendigvis er til stede ved investering i enkeltstående lejligheder. Til gengæld er der den ulempe, at alle boligerne ligger i samme ejendom, som kun kan ejes eller sælges samlet, og hvor lejerne måske også kan finde frem til fælles holdninger.

Derfor er investering i enkeltstående lejligheder ofte en mere fleksibel og skalérbar investeringsform for private end investering i småhuse. Men man har ikke samme indflydelse, som man har, når man ejer hele ejendommen, som man gør ved investering i småhusejendomme.

Hos PrivatRevision vil vi meget ofte anbefale private investorer med almindelige formuer holde sig til enkeltstående boliger/lejligheder – i hvert fald så længe vi befinder os i de større byer.

Anderledes kan det forholde sig i mellemstore og i mindre byer, hvor forskellen på det antal kvadratmeter man kan købe som småhusejendom eller som enkeltbolig varierer meget mere. Her får man ofte meget for pengene ved at købe en samlet småejendom – og så er det naturligvis noget, som skal med i kalkulen.

1c. Villaer og rækkehuse

Villaer og rækkehuse er langt fra så populære investeringsobjekter til udlejning som ejerlejligheder er. Der vil ofte være en mindre og mere spredt målgruppe til denne type lejeboliger, og ofte er udlejning af villaer og rækkehuse da også ofte noget, man ser, når folk fraflytter uden at kunne sælge til en tilfredsstillende pris. Sådan behøver det dog ikke at være.

En variant af villaudlejning er udlejning af halvdelen af et tofamiliehus, hvor man selv bebor den anden halvdel. Dette er på mange måder begunstiget rent skattemæssigt, og samtidig er der den fordel – eller ulempe – at man som udlejer er lige i nærheden.

Søg altid konkret rådgivning, hvis du overvejer at investere i en villa eller et rækkehus til udlejning.

1d. Sommerhuse

Investering i sommerhuse kan være en særdeles lukrativ forretning for private. Men man skal være forberedt på konjunkturudsving.

Sommerhusmarkedet er forbeholdt privatpersoner. På næsten alle andre ejendomstyper vil man som lille privat investor være i konkurrence med mere professionelle og kapitalstærke investorer. Sommerhuse er derimod forbeholdt privates investeringer med private og beskattede midler. Desuden må man kun eje to sommerhuse, som udlejes. Er man et par, må man eje fire til udlejning. Dertil kommer, at man også selv skal huske at benytte sommerhuset en gang i mellem, ligesom man kun må udleje det på korttidslejemål. Sommerhuse må udlejes i maksimalt 43 uger pr. år fordelt på 34 uger fra 1. marts – 1. november uden begrænsninger og i vinterperioden 1. november – 1. marts i 9 uger – og højst 4 uger i træk til samme lejer.

Af ovenstående grunde er de professionelle investorer ude, og du kan blandt andet af den årsag erhverve en ganske attraktiv udlejningscase.

EKSEMPEL 3, SOMMERHUS NÆR FERIEPARK TIL 1,6 MIO. KR.

KØBSPRIS	1.600.000 kr.
EGENFINANSIERING, 25%	400.000 kr.
HUSLEJE	120.000 kr.
DRIFT, EJERFORENING, EJENDOMSSKAT M.V.	35.000 kr.
ÅRLIGE FINANSIERINGSOMKOSTNINGER FOR 1,2 MIO. KR., FAST RENTE	27.000 kr.
OVERSKUD FØR SKAT	58.000 kr.
ESTIMERET SKAT MODREGNET RENTEFRADRAG	3.000 kr.
LIKVIDITET EFTER SKAT	55.000 kr.

Hvis man ser indskuddet på 400.000 kr. som investeringen og de 55.000 kr. efter skat som den årlige forrentning, ville mange være tilfredse med dette. Der er naturligvis en risiko. P.t. er der mangel på sommerhuse til udlejning. Dog må behovet for en feriebolig anses om mere volatilt end behovet for en bolig, som er grundlaget for det øvrige boligmarked. Mønstret er dog ikke altid lige forudsigeligt. For på den ene side er det at leje en feriebolig i Danmark et luksusgode. Men på den anden side, kan det for mange være et billigere alternativ til en charterrejse.

Som ved det øvrige ejendomsmarked er det også for sommerhuse gældende, at beliggenheden har afgørende betydning. Det kan være en god idé at være opmærksom på udbuddet, liggetiderne og udlejningspriserne i de forskellige sommerhusområder, inden man beslutter sig. Selvom der i årene i coronaens skygge er stor efterspørgsel efter sommerhuse, må man nok forvente, at der er en vis sandsynlighed for, at markedet svinger tilbage til, at det især er de eftertragtede områder, der er rift om – både til køb og til leje.

Fordelene ved investering i sommerhus begrænser sig dog ikke alene til muligheden for et pænt årligt afkast. Dels er der mulighed for selv at benytte sommerhuset, hvis man er til det. Dertil kommer, at der kun skal meget begrænset eget brug til, for at hele værdistigningen på sommerhuset bliver skattefri. Det er således væsentligt lettere at gøre fortjenesten på et eller flere sommerhuse skattefri, end det er at gøre fortjenesten på en helårsbolig skattefri.

1e. Erhvervsejendomme og blandede ejendomme

Blandede ejendomme med bolig og erhverv eller mindre erhvervsejendomme kan i mange tilfælde byde på højere afkast og højere leje i forhold til investeringen, end en boligejendom i samme område. Dette skal ses i sammenhæng med en ofte øget risiko.

Det følsomme ved blandede ejendomme er ofte, hvem man har eller kan få som erhvervslejer – medmindre man selv kan bruge erhvervslokalet og spare husleje et andet sted.

Som privat investor er det typisk enten mindre blandede ejendomme med små erhvervslejemål, man er i markedet for. Ved investering i erhvervsejendom, skal man nok overveje, om handelslivet i den by, man investerer i, er i vækst eller det modsatte. Udviklingen mod mere online-handel og stadigt flere kædebutikker er også nogle af de forhold, man kan overveje, når man ser på erhvervslokaler som investering. Risikoen vil ofte være større, og det skal afkastet afspejle.

Tomme erhvervslokaler har været et bekosteligt bekendtskab for ikke så få mindre private ejendoms-investorer. Så er advarselsflaget vist hejst. Men går det godt, kan der være en særdeles lukrativ drift i en blandet ejendom eller i en mindre erhvervsejendom. Blot man har fuld udlejning.

På erhvervsejendomme kan der ligeledes være nogle muligheder for som ejer at afskrive på ejendommen. Dette foregår lidt forenklet ved, at man tager 4% af ejendommens kostpris og trækker fra i sin skattepligtige indkomst. Det giver noget likviditet. Men er der ikke tale om en tilsvarende værdiforringelse af ejendommen (det er derfor man får afskrivningen), er pengene kun til låns. Indbringer en ejendom mere ved et salg, end den er afskrevet til, beskattes man af genvundne afskrivninger. Det vil sige, at de afskrivninger, der har reduceret ens skattepligtige indkomst, nu tillægges den skattepligtige indkomst. Men indtil da, er der likviditet i det.

1f. Hvad så med K/S og I/S-projekter

Kommanditselskaber og ikke mindst interessentskaber er populære konstruktioner, når private uden større egen arbejdsindsats ønsker at investere i fast ejendom. Projektmagerne udbyder ofte 10-dele eller andre andele i boligejendomme eller i erhvervsejendomme med en enkelt eller få lejere i, som ofte er de store butikskæder.

I prospekterne markedsføres ofte ganske pæne forrentninger. Disse forrentninger eller afkast skal dog holdes op imod de forrentninger eller afkast i f.eks. de eksempler, der findes i denne guide. Det er klart, at betragter man sin investering, som skal forrentes, som det beløb, man putter i projektet kontant, kan man ved både de her nævnte ejendomsinvesteringer og ved investeringer igennem K/S- og I/S-projekter få udsigt nogle ganske flotte forrentninger. Det forudsætter naturligvis fuld eller næsten fuld udlejning og til den forudsatte leje, som projektudbyderne sjældent sætter lavt.

Imidlertid er der en risiko. Risiko for tomgang og risiko for værditab. Disse risici er alt andet lige væsentligt højere for en erhvervsejendom med en T Hansen eller en Harald Nyborg (som jo kan lukke eller gå online), end den er ved boligejendom.

Dertil kommer, at man i mange af 10-mandsprojekterne hæfter for væsentligt mere end ens egen andel af ejendommens gæld. Dette er dog meget forskelligt fra projekt til projekt. Her vil der typsik være fuld solidarisk hæftelse i et I/S-projekt, imens man som kommanditist i et K/S-projekt typisk kun hæfter med sit indskud eller med et nærmere afgrænset beløb.

Man skal gøre sig klart, at man ikke selv har den samme kontrol over ejendommens drift, lejere, belåning m.v., som man har ved at investere selv.

Endelig skal man gøre sig klart, at man ved indtræden i et projekt med flere deltagere risikerer at blive låst til sit ejerskab. Det kan vise sig vanskeligt at sælge sin andel igen – særligt hvis projektet ikke går godt, eller hvis det bliver dårlige tider. Desuden risikerer man, at nogle af de øvrige deltagere bliver presset økonomisk, eller de kan gå konkurs, afgå ved døden eller blive skilt. Hver gang risikerer man enten at sidde med en ny ejer i kredsen eller, at de øvrige deltagere skal kunne løfte den ledige anpart også.

1g. Hvad skal man så vælge?

Det er et godt spørgsmål.

Nogle investorer samler deres investeringer i et bestemt område og på en bestemt ejendomstype. Det kan være nybyggeri i Aarhus – i formodning om en sikker udlejning grundet tilflytning og dermed også langsigtet værdistigning. Eller det kan være udlejningsejendomme i mindre byer eller i udkanten af de større byer, hvor det er den løbende likviditet fra driften, der er i fokus.

Har man flere investeringsejendomme, kan der tillige være stordriftsfordele ved at koncentrere sig i ét område. Modsat kan der argumenteres for, at man spreder sig på forskellige aktivklasser. En privat investor, med en mere almindelig størrelse formue og en begrænset risikovilje, kan i det lys overveje, om man vil sprede sin risiko på et par lejligheder i de største byer i kombination med et par i en

mindre by eller i et par sommerhuse. Det er langt fra givet, at disse forskellige dele af ejendomsmarkedet udvikler sig ens. Desuden kan det være lettere for private at opnå finansiering særligt i realkredit, hvis de placerer sig på forskellige aktivklasser.

For en privat investor kan det være et udmærket set up, hvis man ejer sin private villa, en forældrekøbslejlighed, yderligere en lejlighed der udlejes til fremmede (som man måske selv vil flytte ind i en dag) suppleret af et eller to sommerhuse i forskellige områder. Andre foretrækker at eje flere lejligheder i samme bebyggelse. Det er en afvejning af mange forhold.

Hos PrivatRevision beskæftiger vi os indgående med udlejning af fast ejendom. Vi kan indgå i en drøftelse af overvejelser om muligheder, hensyn, tidshorisont og risiko, tilpasset din situation. Der er næppe noget rigtigt eller forkert. Det er nærmere en afvejning af muligheder og risici.

Læg en plan for økonomien
– Finansiering, afkast og budget

2a. Hvor meget kan jeg finansiere?

Et af de første spørgsmål, man bør stille sig selv, er hvor meget man vil risikere, og hvor meget man kan eller vil finansiere.

Selve risikovurderingen er meget individuel. Hvis man har udset sig en bestemt ejendom eller ejendomstype, og hvis man i øvrigt tror på markedet – udlejningen eller værdistigning – vil man ofte være tilbøjelig til ikke at se den store risiko i sit projekt. Dette kan penge- og kreditinstitutter dog godt have en anden holdning til. Det er der ikke så meget at sige til, eftersom de jo også er interessent i risikoen i dit projekt i det ene eller det andet omfang.

Egenfinansiering

Det vil normalt være et krav, at man kommer med en vis egenfinansiering, hvis man ønsker at købe fast ejendom til investeringsformål. Egenfinansieringen kan være i form at kontante midler eller i form af (synlig) friværdi i aktiver, man kan belåne – eksempelvis sin egen bolig eller andre ejendomme.

Det er mange steder en tommelfingerregel, at man skal kunne rejse 20% af købesummen selv. Dermed er der luft til at imødegå prisfald, hvis man bliver nødt til at sælge. Dels er det også et klart signal om, at man selv "har hånden på kogepladen" og ikke kun spiller med bankens og kreditforeningens penge.

Det er da også ofte dyrt, hvis man skal ud at finansiere de sidste 20% af et ejendomskøb. Ofte kan udgifterne til den yderste finansiering medføre, at der ikke kan skabes positiv likviditet de første år. Og så skal man måske overveje at vente, til man kan stille med en tilpas egenfinansiering selv.

TIP

Den gamle læresætning "It´s all about cash flow" gælder i særdeleshed ved investering i fast ejendom. Det er grundlæggende vigtigt, at du kan skabe positive cashflows. Du kan naturligvis vælge at afdrage mere eller mindre voldsomt, og du kan vælge at istandsætte ejendommen. Men grundlæggende skal du med din investeringsejendom meget hurtigt være i stand til at skabe positiv likviditet hvert år. Så kan du nemlig sidde med ejendommen, selvom det skulle blive dårlige tider.

Lånegrænser
Som udgangspunkt giver realkreditlovgivningen mulighed for at finansiere

- 80% af en boligejendom
- 60% af en erhvervsejendom (dog 70% på landbrug, skovbrug, gartneri)
- 75% af en sommerhusejendom
- Normalt med en maksimal løbetid på 30 år

Har man brug for yderligere finansiering, må man således alliere sig med sit pengeinstitut, belåne andre aktiver eller skaffe ekstern kapital f.eks. via familielån eller pantebreve.

Man skal dog overveje, hvor meget man vil finansiere, og hvad man er villig til at betale for finansieringen.

Gældsfaktor
En konsekvens af finanskrisen i 2008-2009 og årene efter er, at penge- og kreditinstitutter er blevet pålagt meget strenge krav til, hvor meget de må låne ud – og herunder hvor meget de må låne ud til private køb af fast ejendom. Kravene skal især hindre en overophedning af markedet med efterfølgende risiko for kollaps.

Som udgangspunkt vil man som privatperson blive bedømt efter den såkaldte gældsfaktor, når man vil låne hos penge- og kreditinstitutter. Reguleringen er konstant udvikling. I skrivende stund kan du gå ud fra at

- Låner du mere end 4 gange din årsindkomst (gæld i alt), skal du kunne tåle, at dine aktiver falder 10% i værdi og stadig have positiv formue. Dertil kommer, at du i Aarhus og København kun kan vælge nogle bestemte lån og, at du – som altid – skal kunne godtgøre positiv likviditet
- Låner du mere end 5 gange din årsindkomst, skal du kunne tåle, at dine aktiver falder med 25% samt ovenstående.
- Skal du låne maksimalt 60% i ejendommen er reglerne mere lempelige.
- Der anlægges for det meste også en helhedsvurdering, hvor din formue, indtjening, jobsikkerhed og historik også spiller en rolle
- Du skal til enhver tid kunne skabe positive cash flows i din totale økonomi, og din øvrige økonomi skal have robustheden til at sidde med en forpligtelse af den pågældende størrelse.

TIP

Som privat er det ofte noget nemmere at blive kreditgodkendt til en forældrekøbslejlighed eller til et sommerhus, end det er at blive godkendt til at finansiere en egentlig investeringsejendom. Det ene behøver imidlertid ikke at udelukke det andet.

Desuden er det billigere at låne som privat, end hvis du kommer som mere professionel og risikovillig ejendomsinvestor. Selvom renten er den samme, kan bidragene nemlig være meget forskellige.

2b. Afkast og rentabilitet

En investering skal måles på dens evne til at generere penge. Dette skal afvejes mod den risiko, man løber.

I investeringstermer vil man skulle afklare, hvad man ellers kunne få i rente uden risiko som alternativ til investeringen. Dernæst skal man have en pris for sin risiko – det såkaldte risikotillæg. Dette giver den minimumsforrentning, man kan acceptere. Er forrentningen i en case højere end minimumsforrentningen, er den pågældende case principielt en god investering.

For boligudlejningsejendomme med de mest "sikre" placeringer accepterer investorerne for tiden en forrentning på mellem 2 og 4%. Rykker man over i erhvervsejendomme eller i boliger i mindre "sikre" områder, vil risikoen og dermed kravet til forretning øges. Man rammer hurtigt 7-8% på ejendomme med en vis risiko.

Det kan være kompliceret at beregne den eksakte rentabilitet på en investeringsejendom. Ofte går man da også den anden vej og beregner ejendommens værdi ud fra afkastet – rentabiliteten på en given pris, drift og forventet forrentningsfaktor.

En investeringsejendom man meget forsimplet værdiansætte som nettolejen multipliceret med markedets krav til sikker forrentning + risikotillæg divideret med 100.

Ud fra nedenstående model kan en ejendom da også få en helt anden værdisætning som udlejet, end markedsprisen som fri bolig, som måske er den pris, man skal sælge til igen, når boligen på et passende tidspunkt bliver fri.

Køber man f.eks. en fri ejerlejlighed (fri bolig og fri for lejere), skal man også regne efter en gang eller to, inden man sætter en lejer ind. Er ejendommen udlejet på en ikke tidsbegrænset kontrakt, vil kreditforeningen typisk kun belåne ejendommen som en udlejningsejendom.

EKSEMPEL 4 – VÆRDIANSÆTTELSE AF INVESTERINGSEJENDOM

HUSLEJEINDTÆGT	200.000 kr.	
DRIFTSUDGIFTER, IKKE RENTER	50.000 kr.	
NETTOLEJE	150.000 kr.	
MARKEDETS KRAV TIL FORRENTNING 2% + RISIKOTILLÆG 3% = 5%	5%	
EJENDOMMENS PRIS	150.000 / 0,05	Pris = 3.000.000 kr.

Eksempel X: En nyere 2-værelses lejlighed i det centrale Aarhus, der kan indbringe 90.000 kr. i nettoleje, kan fint være 3 mio. kr. værd som udlejningsejendom, hvis man sætter forretningen til 3% Dette kan meget vel afspejle markedsprisen som fri bolig.

Eksempel Y: En ældre og ikke renoveret 2 værelses lejlighed i Aarhus, der lovligt kan indbringe 50-60.000 kr. i nettohusleje er naturligvis ikke det samme værd som udlejningsejendom som en, der kan indbringe 90.000 kr. – selvom den udmærket kan have en pris tilsvarende eksempel X ovenfor som fri bolig.

Lejer man ud, og kan man ikke få lejer ud, skal man være klar over de konsekvenser, det kan give i en salgssituation. Køberskaren til en udlejet bolig er noget mindre, og prissætningen er en rå beregning på rentabilitet.

Rentabilitetsberegningen benyttes også, når penge- eller kreditinstitut skal yde lån til ejendommen. Det er klart, at ud fra ovenstående model vil en huslejestigning eller en lidt lavere forrentningsprocent have stor betydning for prissætningen – og dermed for hvad man kan låne i en given ejendom.

I det lys kan man jo tænke over, hvorfor mange ejere af blandede ejendomme med erhverv og bolig på de attraktive butiksstrøg hellere lader deres lejemål stå tomme i lang tid fremfor at sætte huslejen ned. En strøgejendom kan falde voldsomt i værdi, hvis man sætter en lejer ind i det bærende erhvervslejemål med en 25% lejereduktion.

VIGTIGT

Køber du en bolig som er fri for lejere på købstidspunktet, værdiansættes den typisk som en fri bolig. En sådan bolig prissættes til det, en boligkøber forventes at være villig til at betale i det gældende marked. Får du herefter installeret en lejer på en almindelig tidsubegrænset lejekontrakt, skal lejemålet som udgangspunkt prissættes efter en rentabilitetsvurdering som en udlejningsejendom– og altså ikke som en fri bolig.

Det kan have store konsekvenser, hvis boligen er fuldt belånt som en fri bolig, og huslejen slet ikke kan trække en værdiansættelse i samme niveau som udlejningsejendom. I det tilfælde kan kreditforeningen nemlig kræve lånet og belåningsgraden reguleret, således at ejendommen alene kan belånes efter værdien som udlejningsejendom. Det er derfor vigtigt, at man har kommunikeret helt på plads med sit penge- eller kreditinstitut, hvordan en udlejningscase kommer til at se ud.

2c. Lejeren

Det er lejeindtægten og sikkerheden i lejeforholdet, som afgør værdien på en ejendom, som skal udlejes.

Som gennemgået har den estimerede leje afgørende betydning for værdiansættelsen af en investeringsejendom, der skal udlejes. Positive cashflows har også stor betydning, når man ejer en investeringsejendom. Her er den faktiske leje, som kommer ind på bankkontoen selvsagt af stor betydning. Det er her kvaliteten af lejeren kommer ind i billedet.

De forskellige ejendomstyper tiltrækker forskellige lejere. Man skal ikke være blind for, at mavefornemmelse og almindelig sund fornuft kan være gode redskaber, når man vurderer, om en lejer passer til ens investeringsejendom og den sikkerhed for stabil husleje, man ønsker.

Boliglejere

Folk der lejer deres bolig har ofte to grundhensyn bag dette. Enten har de kun behov for at bo i et bestemt område i en begrænset periode. Eller også har de ikke mulighed for eller lyst til at købe deres egen bolig (vi beklager hvis vi dermed støder nogen). Der kan naturligvis også være tale om begge forhold – f.eks. ved unge studerende, som ikke har økonomien til at købe selv, og heller ikke altid ved, hvor de skal bo på længere sigt.

Særligt i studiebyerne er det populært at udleje til studerende. Denne lejertype har nemlig den indbyggede fordel, at de som regel flytter igen indenfor en overskuelig årrække. Dermed har man som investor med mellemrum en fri lejlighed, man så kan overveje at sælge eller benytte til sig selv eller til familiemedlemmer, hvis dette skulle vise sig gunstigt på det tidspunkt.

Af samme årsag er det også populært at udleje til udlændinge, der er udstationeret i Danmark i nogle få år, hvorefter de rejser hjem igen.

Der er naturligvis en risiko i form af ekstraordinært slid som følge af ungdomsfester, manglende erfaring med at passe et hjem eller blot andre skikke, hvor hjemmets vedligehold ikke er førsteprioritet. Sikrer man sig med de maksimale 3 mdr. depositum, er man dog allerede et stykke vej i forhold til at udbedre de mest almindelige slitageskader.

Vælger man at udleje til en enlig uden børn på 42 år, kan det give mange års udlejning til den samme lejer, hvor lejligheden bliver behandlet pænt. Det er godt, hvis man vil have en stabil og langsigtet lejeindtægt – men man risikerer at være bundet af lejemålet de næste 20-30 år.

Vælger man at udleje en ældre bolig til en jurastuderende, må man nok også forberede sig på, at huslejeniveauet kan blive afprøvet.

Udlejer man til folk, der har vanskeligt ved struktur og aftaler eller som kommer fra en konflikt med sin udlejer, må man nok også forvente, at der kan være en risiko for, at man er den næste, som vedkommende får en uoverensstemmelse med.

I markedet for de dyrere lejligheder, villalejligheder og villaer udlejes typisk til folk med højere indkomster. Her er erfaringerne hos vores klienter mangeartede – fra problemfri udlejninger til erhvervsfolk med midlertidigt boligbehov og til mindre succesfuld udlejning til lejere, som af den ene eller den anden årsag er afskåret fra at eje deres egen bolig.

Tag gerne et baggrundscheck på cvr.dk eller få professionel hjælp til at udvælge lejer.

2d. Hvor meget kan man tage i husleje

Som udlejer har man en naturlig interesse i at få den højst mulige husleje.

Den nye boligmasse

For boliger, der er opført eller ibrugtaget første gang senere end 1. januar 1992, er der som udgangspunkt fri prisdannelse. Her kan man med fordel orientere sig om priserne i lokalområdet for tilsvarende boliger og herefter lægge sin prisstrategi. En husleje i den lave ende kan sikre hurtig og fuld udlejning, imens en husleje er den høje ende kan gøre det lidt vanskeligere at finde en lejer – men selvsagt indebærer den fordel, at man får flere penge i kassen.

Den ældre boligmasse

I de fleste større byer gælder Boligreguleringsloven. Boligreguleringsloven regulerer, hvor meget du kan tage i husleje i boliger i den ældre boligmasse fra før 1992.

Omkostningsbestemt husleje

Er boligen ikke gennemgribende renoveret, kan du som udgangspunkt kun lovligt opkræve en husleje beregnet efter principperne for "omkostningsbestemt husleje". Dette medfører ofte en meget lav husleje.

Ved et hurtigt blik på markedet vil man kunne se, at mange lejemål, som formentlig ikke er gennemgribende renoverede, udlejes til priser, som ikke synes særligt lave i forhold til andre og nyere boliger. Dertil må man konstatere, at mange udlejere "tager chancen", når de udlejer. Mange udlejere sætter huslejen til det, de kan opnå i markedet, uanset reguleringen. Hvis lejer klager, risikerer de at komme til at sætte huslejen ned.

Reglerne for omkostningsbestemt husleje gælder i udgangspunktet kun for ejendomme med 7 eller flere lejemål. Imidlertid skeler de stedlige huslejenævn ofte meget til netop de regulerede lejemål, når det skal afgøres, om den husleje, en mindre privat udlejer opkræver, er "rimelig".

Det lejedes værdi

I den ældre boligmasse er det for udlejere ganske populært at lade lejemålene undergå en såkaldt "gennemgribende renovering" i overensstemmelse med Boligreguleringslovens § 5 stk. 2. Dette medfører, at lejemålet skal være renoveret for mindst 2.300 kr. pr. m2 eller for mindst 270.000 kr. som sådan efter nærmere regler og indenfor en periode på maksimalt 24 måneder. Reglen gælder for større ejendomme, men også ved lejefastsættelse for enkeltstående lejligheder må man forvente, at der sammenlignes med lejeniveauet i boliger i større ejendomme, hvor den pågældende bolig er gennemgribende renoveret.

Opfylder lejemålet kriterierne for at være gennemgribende renoveret, kan man som udlejer opkræve en husleje svarende til "det lejedes værdi". Dette er et gennemsnit af den husleje, der opkræves i tilsvarende lejemål i lokalområdet, hvilket selvsagt nærmer sig markedslejen – uagtet at der dog ikke er helt frit løb til at sætte huslejen, så højt som man vil.

Søg altid rådgivning til huslejefastsættelse, hvis du er ny som udlejer, eller hvis du er i tvivl om, hvor meget du kan eller bør opkræve.

Udlejning til nærtstående
Som privat udlejer af et enkelt eller få lejemål, vil man ofte komme ud for, at det kan være mere eller mindre oplagt at udleje til familiemedlemmer eller til nogen, man kender – eller til deres familiemedlemmer og venner.

I skatteretten afgrænses begrebet nærtstående i relation til udlejning som personer, man er i familie med i lige linje. Uanset hvor meget man faktisk opkræver i leje, skal man beskattes, som om man har modtaget markedslejen. Det har været genstand for fortolkning i skatteretten, hvad "markedslejen" så er. De seneste års praksis viser dog det billede, at det er et gennemsnit af det stedlige lejeniveau men med den væsentlige modifikation, at man naturligvis ikke bliver beskattet af en husleje, som er højere, end den man lovligt ville kunne opkræve.

Dette har stor betydning i de større byer, hvor Boligreguleringsloven og huslejenævnenes praksis sætter den maksimale husleje meget langt under den leje, der ville kunne opnås i markedet – i hvert fald når vi taler ikke gennemgribende renoverede boliger i den ældre boligmasse. Af samme årsag er netop ikke fuldt renoverede lejligheder i den ældre boligmasse (før 1992) attraktive, hvis man vil udleje meget billigt til sine børn eller til sine forældre.

OPSTARTSPAKKE MED BUDGET OG NOTAT
Budgettet er et vigtigt værktøj, når investeringen skal vurderes – af dig og af dit pengeinstitut.

kr. 3.900 inkl. moms.

2e. Budget og fremskrivning

Inden du begiver dig ud i en ejendomsinvestering, er det vigtigt at danne et overblik over de økonomiske konsekvenser.

PrivatRevision anbefaler, at der udarbejdes et budget
- For opstartsåret med de ekstraordinære udgifter der er i et sådant
- For et modelår hvor man kan få et overblik over forventet drift på et normalår
- En fremskrivning over 10 år, hvor man over en vis tidshorisont kan se konsekvenserne for

- Skat
- Likviditet
- Opsparing/afkast

Budgettet ledsages normalt af et notat, som redegør for forudsætningerne i budgettet. Dette kan f.eks. være valg af finansiering, forventet inflation, afdrag m.v.. Desuden indeholder notatet en række praktiske informationer om det at udleje en mindre fast ejendom. Særligt nye eller let øvede ejendomsinvestorer kan have glæde heraf. Er du erfaren ejendomsinvestor, vil selve budgetfremskrivningen måske være tilstrækkelig.

Køb af ejendommen

3a. Købsprocessen

Når du har besluttet dig for en ejendom eller en ejerlejlighed til udlejning, er det vigtigt at få gennemgået handlens dokumenter, inden beslutningen bliver endelig.

Du kan trygt skrive under – med et rådgiverforbehold
Typisk vil det lyde: "Der tages forbehold for købers rådgivers godkendelse af handlen i sin helhed." Herefter med angivelse af, hvem købers rådgiver er samt en tidsfrist for indsigelser.

PrivatRevision bistår dagligt med køberrådgivning og herunder især med mindre udlejningsenheder og med forældrekøb – som grundlæggende er omfattet af samme regelsæt.

Når købsaftalen er underskrevet, vil sælgers ejendomsmægler indenfor kort tid sørge for, at handlens dokumenter stilles til rådighed for den valgte køberrådgiver. Det vil naturligvis også være nærliggende, at man selv tager kontakt til rådgiver lige før eller lige efter, at man har underskrevet. Med PrivatRevision køberrådgiver er det ikke et krav, at man har indgået aftale med køberrådgiveren, inden man skriver under. Der skal blot indgås aftale, når dokumenterne fra ejendomsmægler kommer – naturligvis med det samme, således at køberrådgiver kan nå at sætte sig ind i handlen og drøfte denne med dig indenfor tidsfristen for indsigelser.

Der skal gennemgås en række dokumenter, hvilket afviger fra handel til handel. For ejerlejligheder vil der ofte skulle afklares forhold omkring ejerforening, adgang til udlejning m.v., imens der for selvstændigt beliggende ejendommen typisk vil være tilstandsrapport eller andre forhold, som kræver særlig opmærksomhed. Endelig er der naturligvis selve aftalegrundlaget og herunder de økonomiske vilkår i købsaftalen, som det kan være klogt at have en erfaren rådgiver med inde over.

Når handlens dokumenter er gennemgået, udarbejder PrivatRevision en køberrådgivningsskrivelse, hvor vi gør dig opmærksom på

– Forhold vi mener, der bør tages som forbehold for godkendelse af handlen (hvis der er nogen)

- Det kan f.eks. være, at det er uklart, om ejendommen må eller kan udlejes, eller om du kan finansiere ejendommen. Her tages så forbehold for, at disse forhold afklares tilfredsstillende som betingelse for, at vi som din rådgiver godkender handlen. Kan handlen herefter ikke godkendes, vil det sædvanligvis ikke medføre yderligere omkostninger at trække dig ud af handlen

– Forhold vi mener, du skal være særligt opmærksom på, men som ikke efter vores opfattelse bør tages som forbehold for at godkende handlen

- Det kan f.eks. være, at taget står foran udskiftning. Dette er formentlig et vilkår som indgår prisfastsættelsen og i dine overvejelser, men hvor du naturligvis skal være særligt opmærksom på, at dette grundvilkår er der. Man får næppe sælger til at udskifte taget som forudsætning for handlens gennemførelse – men du skal være klar over, hvad du går ind til.

De fleste handler glider forholdsvist stilfærdigt igennem. Det er vores udgangspunkt som rådgivere, at du har besluttet dig for, at du ønsker at købe den pågældende ejendom, forudsat vi ikke støder på forhold, som gør, at dine forudsætninger ændres, og forudsat at finansieringen falder på plads.

Efter køberrådgivningsskrivelsen er drøftet med dig, fremsendes enten

- Betinget godkendelsesskrivelse hvorefter betingelserne eller forbeholdene afklares

- Godkendelsesskrivelse hvor handlen godkendes

Herefter igangsættes berigtigelsen af handlen med skødeudarbejdelse og -ekspedition. Afhængig af indeholdet af købsaftalen er det enten sælgers ejendomsmægler eller købers rådgiver, som står herfor. Det bliver stadig mere udbredt, at det er sælgers ejendomsmægler, som står herfor. Skal du som køber betale for skødeekspeditionen, vil det ofte være lettest og økonomisk fordelagtigt, at lade PrivatRevision eller anden valgt køberrådgiver varetage dette.

Desuden hjemtages naturligvis finansiering i samarbejde mellem dig, dit pengeinstitut og den part, som udarbejder skødet.

KØBERRÅDGIVNING
(for enkeltstående boliger indtil 8 mio. kr. i handelspris – alternativt kontakt os for individuel prisaftale).

kr. 6.900 inkl. moms.

SKØDEEKSPEDITION

kr. 3.900 inkl. moms.

3b. Få styr på lejeforholdene med det samme

En investeringsejendom har to grundforudsætninger for at være en investering

- Der skal være en rentabel udlejning

- Der skal (helst) være en værdistigning på sigt (eller en meget rentabel udlejning)

Værdistigningen kan være vanskelig af forudse. Men et rentabelt set up med udlejning kan tilrettelægges med rimelig sikkerhed – evt. med en kalkuleret risiko for tomgang imellem lejere.

Det er helt afgørende for en god ejendomsinvestering, at der kan skabes positive cash flows. Den bedste sikkerhed for dette er en stabil og lukrativ lejeindtægt.

Lejeloven beskytter i vidt omfang lejer med en række ufravigelige beskyttelsesbestemmelser. Men der er naturligvis også en række rettigheder og forholdsregler, man som udlejer kan holde sig til.

I de fleste større byer gælder tillige et samspil med Boligreguleringsloven, ligesom en række andre regelsæt også kan komme i spil.

Der gælder en række begrænsninger for, hvor meget man kan tage i husleje, ligesom mulighederne for lejeregulering er nøje fastlagte. Dertil kommer lejers rettigheder for at blive i lejemålet uden tidsbegrænsning – hvilket man som udlejer af forskellige årsager ikke altid er interesseret i.

PrivatRevision kan hjælpe dig med at få det lejemæssige set up skruet rigtigt sammen – typisk ved udarbejdelse af en lejekontrakt samt drøftelser med dig omkring dine ønsker og tidshorisont.

Imens lejekontrakter til børn og andre nærtstående kan være mere eller mindre risikofri, kan det være forbundet med store risici at udarbejde lejekontrakter til tredjemand. Dette gælder også, selvom man udlejer på standardformularer.

LEJEKONRAKT TIL NÆRTSTÅENDE

fra 1.500 kr. inkl. moms

LEJEKONTRAKT TIL FREMMEDE

fra 3.000 kr. inkl. moms

3C. Skal du have hjælp til at finde og installere en lejer?

Vi kan desuden hjælpe dig med at finde en lejer med en relevant profil. Det kan f.eks. være en udstationeret medarbejder til et tidsbegrænset lejemål, eller det kan være studerende til mindre lejligheder, hvor man har en rimelig forventning om, at de kun bliver boende i et begrænset antal år.

Det kan være vanskeligt som mindre erfaren udlejer at identificere, hvilke typer lejere, der med en vis sandsyn-

lighed matcher ens ønsker bedst. Der er altid en risiko ved at udleje fast ejendom. Hos PrivatRevision har vi omfattende erfaring med udlejning, og det vil ofte være en fordel at have os til at bistå med at finde en relevant lejer.

Dertil kommer, at det kan give en vis tryghed, at det er en professionel part, der på dine vegne har dialogen med lejer omkring ind- og udflytning, udfører flyttesyn m.v.

Det koster typisk 1½-2½ måneders husleje at få PrivatRevision til at stå for at finde lejer, fremvise, lave ind og udflytningssyn m.v. – alt efter huslejens størrelse og sagens omfang i øvrigt.

Der kan desuden aftales et løbende vederlag for at varetage dialogen med lejer igennem lejeforholdet. Dette aftales individuelt efter lejemålets karakteristika.

Så er du godt hjulpet hele vejen, og du behøver ikke selv at engagere dig i udlejningen.

3d. Skal det være flere ejere?

I mange ejendomsinvesteringer indgår der flere ejere. Det kan f.eks. være, hvis der er tale om lidt større ejendomme – f.eks. en boligudlejningsejendom med en række lejemål eller en erhvervsejendom.

Det kan være en fordel – eller en forudsætning – at der er flere til at løfte finansieringen. Desuden vælger mange også mindre ejendomsinvestorer at risikosprede ved at investere i flere ejendomme sammen med andre fremfor at investere i en eller to ejendomme selv.

Der bør være meget faste rammer omkring rettigheder og pligter, som typisk vil blive reguleret igennem en samejekontrakt, en interessentskabskontrakt, aktionæroverenskomst eller andet formelt aftaledokument. Allerede her er det naturligvis implicit, at man ikke som delejer kan gøre, som man vil. Man er bundet til de øvrige investorer og af de indgåede aftaler. Skal man opbygge en mindre udlejningsvirksomhed – eller skal man blot have enkelte udlejningsenheder som pensionsopsparing – kan det være langt mere praktisk og fleksibelt af stå med ejerskabet selv.

Der vil desuden ofte være nogle kreditmæssige begrænsninger, hvis man hæfter solidarisk for ens medinvestorers gæld i ejendommen, selv om man kun ejer en ideel andel af samme ejendom.

Der er ofte mange afvejninger. PrivatRevision kan hjælpe med at belyse fordele og ulemper. Desuden kan vi bistå med samejekontrakter og andre aftaledokumenter, som kan sikre en så hensigtsmæssig fordeling af ejerskab, rettigheder og pligter som muligt.

PRIVATREVISION TILBYDER SAMEJEKONTRAKT

fra 4.000 kr. inkl. moms

Den daglige drift

4a. Er det besværligt?

Der er mange myter omkring det at eje en udlejningsejendom med et eller få lejemål. Imens det kan være en større opgave at administrere en større portefølje af udlejningsejendomme, vil enkeltstående lejemål sjældent være videre arbejdskrævende.

PrivatRevision kan bistå med at finde en lejer, med at stå for selve udlejningsprocessen og for det løbende årlige regnskab. Med stabile lejere og få lejemål kommer der sjældent større øvrige opgaver.

Anderledes forholder det sig selvsagt for en investor med 20 eller 50 lejemål. Her må en egentlig ejendomsadministrator anbefales.

For den private investor, som investerer i enkelte udlejningsenheder – som er denne guides primære målgruppe – vil en egentlig ejendomsadminstration ofte være skudt over målet.

Tag en snak med PrivatRevision om, hvad du skal forvente dig af arbejde med et givet antal lejemål. Herefter kan vi give dig råd om, hvordan denne portefølje kan administreres på en hensigtmæssig måde – med eller uden ejendomsadministrationsselskab inde over.

4b. Skatteregnskab

Når du udlejer fast ejendom driver du erhvervsmæssig virksomhed i skattemæssig forstand. Dette betyder, at du har pligt til at opgøre din skattepligtige erhvervsindkomst efter de skatteretlige regler, ligesom du omfattes af Ejendomsavancebeskatningsloven, ofte af Afskrivningsloven og meget ofte af Virksomhedsskatteloven.

Med et skatteregnskab sikrer du dig, at du overholder pligterne i forhold til indkomstopgørelse og indberetning. At din driftskonto stemmer med et skatteregnskab, som stemmer med din årsopgørelse ved Skattestyrelsen, og at der er orden i penalhuset med disse forhold.

Samtidig sikrer du dig, at du stilles skattemæssigt hensigtsmæssigt i forhold til optimering af fradrag, beskatning af de løbende overskud, virksomhedsordning eller ikke, og hvad der ellers kræver skattefaglig indsigt for at afklare fyldestgørende. Det vil ofte kunne betale sig at få optimeret skattemæssigt.

Hos PrivatRevision har vi massiv erfaring med udlejningsregnskaber. Vi kan ofte kombinere overholdelse af pligter med opnåelse af skattemæssige fordele.

4c. Virksomhedsordningen

Virksomhedsordningen er for langt de fleste ejendomsudlejere en attraktiv beskatningsform. Man behøver ikke at etablere et CVR-nr. eller på anden måde etablere virksomhed. Man opretter blot en separat bankkonto og sørger i det hele for, at "virksomhedens" økonomi holdes adskilt fra privatøkonomien.

Virksomhedsordningen er en skatteberegningsmodel, hvor man blandt andet kan opnå fuld fradragsret for rente og bidrag – dvs. helt op til 57% skatteværdi fremfor 22-33% for de fleste som negativ kapitalindkomst. Desuden kan man i virksomhedsordningen opspare overskud til foreløbig beskatning på 22%. Dette er for at give private erhvervsdrivende samme muligheder for at opbygge kapital inde i virksomheden, som man kender fra større virksomheder i selskabsform. Dette er en fordel, hvis du vil beholde mest muligt af dine overskud i virksomheden – enten til afdrag eller til nye investeringer.

Virksomhedsordningen er med til at sikre den likviditet, som er så afgørende ved udlejning af fast ejendom.

PrivatRevision tager 3.900 kr. inkl. moms for skatteregnskab for første udlejningsenhed samt 2.000 kr. inkl. moms for hver ekstra udlejningsenhed.

For ejendomme med over 3 enheder indhent tilbud

Ønsker du bistand med skatteregnskab kan du komme på vores opfølgningsliste. Herefter skriver vi til dig hver år i januar samt sørger for indberetning til skattemyndighederne.

4d. Hvad kan jeg trække fra i skat?

Ved udlejning af fast ejendom er du omfattet af skattereglerne for selvstændig virksomhed – i hvert fald så længe du udlejer helårsbolig.

I erhvervsmæssig virksomhed kan du få skattefradrag for de udgifter "som medgår i årets løb til at erhverve, sikre og vedligeholde indkomsten" (Statsskattelovens § 6 litra a). Dette benævnes også "driftsomkostninger".

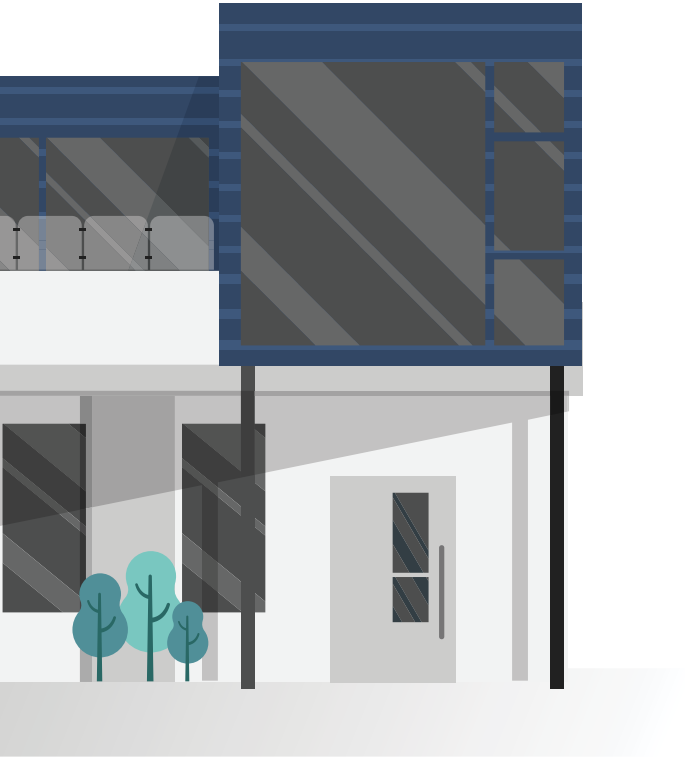
Derimod har man ikke fradrag for udgifter, som medgår til at etablere eller udvide sin forretning.

Udlejer du en ejendom, kan du eksempelvis få fradrag for ejendomsskat, visse forbrugsudgifter, ejerforening, revisor, vicevært m.v. Desuden er der fradrag for almindelige vedligeholdelsesudgifter.

Derimod kan du ikke få fradrag i den løbende indkomst for f.eks. installering af et nyt køkken, ligesom selve købet af ejendommen naturligvis heller ikke giver ret til fradrag.

Forbedringer og etablering (køb) af ejendommen samles under "ejendommens skattemæssige anskaffelsessum". Denne anskaffelsessum fradrager man i den salgspris, man opnår, den dag man sælger. Dermed får man alligevel fradrag for f.eks. et nyt køkken – men først når man sælger, og kun hvis gevinsten er skattepligtig.

Endelig skal du huske, at du slet ikke skal betale ejendomsværdiskat af en ejendom, som udlejes.



4d. Vedligehold vs. forbedringer

Som udlejer har du fradrag for udgifter til at vedligeholde ejendommen i den stand, den var I da du købte den, eller fra den dato, hvor du besluttede, at den skulle udlejes, hvis der er tale om din tidligere bolig.

Har du netop erhvervet en udlejningsejendom eller -lejlighed, har du således kun fradrag for småudgifter til f.eks. maling, småreparationer m.v.

I de første 3 ejerår gælder det, at der kan opnås fradrag for udgifter til vedligeholdelse svarende til 25%/35% af årslejen pr. år. Reglen gælder pr. 12 måneder efter erhvervelsen og ikke pr. kalenderår. Der kan opspares frem i tid men ikke tilbage i tiden indenfor de 3 første år. Reglen er 25% på lejligheder og 35% på andre ejendomme.

For større udgifter gælder en regel om forholdsmæssigt fradrag. Udskifter du køkkenet straks efter, at du har overtaget, er der ikke tale om vedligeholdelse men derimod om en forbedring af standen i forhold til den stand ejendommen var i, da du købte.

Har du f.eks. ejet en lejlighed i 4 år, og er levetiden på et køkken forventet 20 år, har du 4/20 fradrag for udgiften. Den del af udgiften, der ikke kan fradrages i årets skattepligtige indkomst, kan tillægges anskaffelsessummen. Dermed får du fradrag for resten af køkkenets pris, når du sælger – forudsat du ikke sælger med skattefri avance, hvor der jo så ikke er nogen skattepligtig avance at fradrage i.

Den forholdsmæssige fradragsregel er meget udbredt ved køkkener, badeværelser, vinduer, tage m.v. Det er dog ikke en regel uden undtagelser. Der findes en række eksempler, hvor en udlejer får fuldt fradrag for en udgift, som egentlig er en forbedring, men hvor der afholdes en udgift, som normalt ville blive afholdt af en udlejer, som er en nødvendighed for at ejendommen fungerer, og hvor udgiften er af en ikke umormal størrelse.

Dette gjaldt eksempelvis i en sag fra Landsskatteretten fra 2002 havde en udlejer for nyligt erhvervet en udlejningsejendom, hvor det 50 år gamle varmeanlæg brød sammen. Varmaanlægget virkede ved udlejers erhvervelse. Det var nødvendigt for driften af ejendommen. Installationen af et nyt fjernvarmeanlæg var en tidssvarende installtion, og udgiften var både normalt noget, en udlejer ville afholde, ligesom udgiften var af en ikke usædvanlig størrelse for den pågældende installation – et varmeanlæg til hele ejendommen. Følgelig havde udlejer fuld fradragsret i den skattepligtige indkomst for det nye varmeanlæg.

Endelig er der sædvanligvis fradragsret for reetablering og reparation efter skader. Kommer den en vandskade på gulvet, er det naturligvis fradragsberettiget at udbedre skaden. Det er heller ikke til hinder for fradrag, at man reetablerer med ny gulvbelægning, da man selvsagt næppe vil gå ud og finde noget gammel gulvbelægning eller nogle gamle gulvbrædder at montere.

4e. Udlejning af sommerhus

Ved udlejning af sommerhus gælder et særligt sæt regler.

Det er forbudt at udleje sommerhuse erhvervsmæssigt. Derfor kan udlejning af sommerhuse heller ikke gå under reglerne for erhvervsmæssig virksomhed og herunder med de fradragsregler, som gælder for disse. Man kan heller ikke benytte virksomhedsordningen på udlejning af sommerhuse (bortset fra i enkeltstående særlige tilfælde).

Bundfradragsreglen

Udlejer du gennem et anerkendt bureau, med indberetning til skatteforvaltningen, har du et bundfradrag, som i 2021 udgør 42.700 kr. Det er kun den lejeindtægt, som er herover, der skal indregnes til beskatning.

Ud af denne skatterelevante husleje beskattes kun 60%. De resterende 40% anses som fradrag, der skal dække alle udgifter.

Modtager du 80.000 kr. i leje, skal du således slet ikke medregne de første 42.700 kr. Dette giver 37.300 kr., hvoraf kun 60% anses som skattepligtig indkomst = 22.380 kr.

Indkomsten indgår som kapitalindkomst med en lav skat, som for de fleste ligger på ca. 33%, og som maksimalt

udgør 42% (+ evt. kirkeskat). Det vil sige en skattebetaling på 7.385 – 9.623 kr. ud af en lejeindtægt på 80.000 kr.

Anvendes bundfradragsmetoden, skal der betales ejendomsværdiskat.

Regnskabsmæssig metode
Som alternativ til bundfradragsmetoden kan der for hver enkelt sommerhusejendom vælges den regnskabsmæssige metode.

Ved regnskabsmæssig metode tages først huslejen. Heri fradrages de udgifter, som direkte relaterer sig til udlejningen. Dernæst fradrages en forholdsmæssig andel af driftsomkostningerne på ejendommen. Har ejendommen være udlejet i 100 dage på et år, fradrages således 100/360 af udgifterne.

Desuden kan ejendomsværdiskatten reduceres, således at der kun betales ejendomsværdiskat for de perioder, ejendommen ikke har været udlejet.

Den regnskabsmæssige metode er ofte populær for større sommerhuse med store driftsomkostninger og store lejeindtægter.

Valget er bindende for resten af ejertiden for den pågældende ejendom. Er der flere ejere, behøver de ikke alle at benytte den samme metode.

AirBnB
Nogle udlejere finder det attraktivt at udleje via f.eks. AirBnB, hvor der kan opnås en højere betaling for hyppige korttidslejemål, end det kunne opnås med en fast lejer.

Udlejes igennem en etableret virksomhed i virksomhedsordningen eller i selskabsform, er indkomsten at anse som erhvervsmæssig, og der vil skulle foretages den rette skatteretlige tilrettelæggelse, således at ejendommen ikke på noget tidspunkt anses som stillet til rådighed for privat brug.

Investerer man som privatperson med private midler, synes det imidlertid mere oplagt at anvende de skematiske regler i Ligningslovens § 15Q. Her gives et bundfradrag på 30.000 kr., hvis der udlejes igennem bureau og 11.000 kr., ved udlejning udenom bureau. Af den resterende indkomst efter bundfradraget beskattes 60% som kapitalindkomst med 33-42%. Modellen ligner således meget beskatning af sommerhusudlejning – dog med et mindre bundfradrag

Har man ikke selv adresse i boligen, og er der heller ikke andre, som har dette, skal man være opmærksom på, at Boligreguleringslovens § 45 gælder for boliger med bopælspligt i regulerede kommuner. Det betyder, at man risikerer, at kommunen sætter en lejer ind, hvis bopælspligten ikke opfyldes. Søg altid konkret rådgivning samt evt. bekræftelse fra kommunalforvaltningen vedr. bopælspligten.

Yderligere skal man ved udlejning via AirBnB være opmærksom på, at mange ejerforeninger ikke tillader denne form for udlejning.

end ved sommerhusudlejning. Dette vil ofte give en lavere beskatning, end hvis man udlejer erhvervsmæssigt med beskatning som virksomhed.

Også ved AirBnB-udlejing kan som alternativ til bundfradragsmetoden benyttes den regnskabsmæssige metode som beskrevet ovenfor.

Ved udlejning via AirBnB skal man være opmærksom på, at man skal betale moms af hele sin omsætning, hvis man udlejer for mere end 50.000 kr. pr. år. Dermed skal man også momsregistreres. Den betalte moms kan fradrages i den skattepligtige indkomst, ligesom man dermed også får adgang til momsfradrag for momsbelagte driftsomkostninger.

Når ejendommen skal sælges

5a. Ejendomsavancebeskatning

Når man sælger fast ejendom, skal fortjenesten for langt de fleste behandles efter Ejendomsavancebeskatningsloven.

Ejendomsavancebeskatningsloven har mange specialbestemmelser, men generelt kan man sige, at man skal beskattes af forskellen imellem "den skattemæssige afståelsessum" og "den skattemæssige anskaffelsessum".

Den skattemæssige afståelsessum består af den opnåede kontantomregnede salgspris med fradrag af salgsomkostninger.

Den skattemæssige anskaffelsessum er købsprisen med tillæg af købsomkostninger, forbedringer – herunder de forbedringer man ikke har kunnet opnå fradrag for i driften. Dertil kommer et tillæg på 10.000 kr. pr. ejerår samt visse reguleringer for ejendomme erhvervet før 1993.

Beregningen kan være kompleks, og den kræver ofte sagkyndig bistand.

Den beregnede ejendomsavance beskattes hos fysiske personer som kapitalindkomst med 33-42%, medmindre at ejendommen omfattes af virksomhedsordningen. Her er skatten på foreløbig skat på 22% og dertil fuld skat op til marginalskatten for personlig indkomst, når pengene en dag passerer til privatsfæren.

Det kan for fysiske personer ofte være hensigtsmæssigt at planlægge, hvilken beskatningsform, man benytter i saglsåret. For ægtefæller kan der desuden være fordelingsspørgsmål vedr. indkomst og beskatningsmodeller, som bør drøftes med rådgiver.

For selskaber indgår ejendomsavancen i selskabets skattepligtige indkomst.

Så vidt beskatningen af positiv ejendomsavance. Står man modsat med en negativ ejendomsavance efter et salg, kan denne ejendomsavance alene benyttes til modregning i andre positive ejendomsavancer, man som person, ægtepar eller selskab realiseret i samme eller efterfølgende indkomstår. Dette benævnes også et "kildeartsbe-

grænset tab". Har man indenfor samme juridiske enhed en ejendom, der kan sælges med tab, og en der kan sælges med gevinst, er det derfor vigtigt, at tage tabet først – eller i det mindste i samme år som gevinsten.

Som handelstidspunkt anses tidspunktet for endelig aftaleindgåelse ved købsaftale. Der kan succederes imellem samlevende ægtefæller, men der kan ikke overføres gevinster og tab imellem selskaber og deres hovedaktionærer.

Næring

Har man en mere intensiv handel med ejendomme, kan man efter nogle køb og salg komme ind under begrebet "ejendomsnæring". Her er særligt ejendomsmæglere, ejendomsudviklere, entreprenører og bygningshåndværkere ofte nemmere at sætte i ejendomsnæring end andre.

Fordelen ved ejendomsnæring er, at tab på fast ejendom ikke længere er kildeartsbegrænsede. Tab kan derimod modregnes i anden personlig indkomst, idet man i ejendomsnæring har køb og salg af fast ejendom (for egen regning) som sin hele eller delvise levevej.

Ulempen er, at man ikke beskattes efter Ejendomsavancebeskatningsloven. Dermed udelukkes muligheden for såvel tillæg for ejertid, skattefritagelse ved eget brug samt muligheden for kapitalindkomstbeskatning. Næring er personlig erhvervsindkomst eller selskabsindkomst.

Bemærk at ejendomsnæring ved køb og salg af fast ejendom ikke nødvendigvis er det samme som ejendomsnæring med udlejning af fast ejendom, hvor ejendommen er en del af anlægsformuen og ikke er et handelsaktiv.

Er du i tvivl, om hvorvidt du er omfattet af ejendomsnæring, er det en rigtig god idé at lade sagkyndig rådgiver vurdere dette og evt. bede om bindende svar herpå ved skattemyndighederne. Der skal dog en del til, før man kommer indenfor begrebet ejendomsnæring. Ofte ser vi, at der skal være tale om 4-5 ejendomshandler indenfor få år, før at næring bliver aktuelt.

5b. Familieoverdragelse

Har man en ejendom, der er steget i værdi, kan det være hensigtsmæssigt at se på, hvordan man kan minimere beskatningen af den fortjeneste, der kommer efter Ejendomsavancebeskatningsloven.

Begrundelsen

En familieoverdragelse kan benyttes som redskab til at få salgsprisen (den skattemæssige afståelsessum) langt ned under markedspris. Ofte med den konsekvens, at der slet ikke bliver nogen avance at beskatte. Tværtimod kan der ofte komme et tab, som kan benyttes til modregning i andre ejendomsavancer.

Den lave afståelsessum bliver så til en tilsvarende lav anskafffelsessum hos køber – ens barn. Men er ens barn efterfølgende skattefritaget af gevinsten – f.eks. fordi barnet tager bolig i ejendommen – kan familien under ét komme helt udenom beskatning af den pågældende ejendomsavance.

Ikke sjældent ses det, at en investor med to ejerlejligheder, der er steget i værdi, sælger den ene til sit barn (som måske allerede bor der) – med et tab forstås. Derefter sælges lejlighed nr. 2 på det fri marked med fortjeneste, hvori man modregner tabet fra lejlighed 1. Der skal ikke meget fantasi til at forestille sig, at to potentielt skattepligtige ejendomsavance som følge af værdistigninger dermed kan blive skattefri for familien set under ét.

Prisfastsættelsen

Når en ejendom skal videreoverdrages til børnene, skal der fastsættes en værdi for denne ejendom – og særligt her skal man være meget opmærksom på gældende skatteregler og retspraksis.

Hovedreglen er, at der skal handles på markedsvilkår, når nærtstående personer (familiemedlemmer) handler internt med hinanden. Det vil sige til en pris, som forældrene ville kunne sælge ejendommen til på det frie boligmarked.

Hvis man ikke kender salgsprisen, herunder ikke har fået ejendommen vurderet af en sagkyndig/ejendomsmægler, giver Skattestyrelsens værdiansættelsescirkulære fra 1982 dog mulighed for, at man kan værdiansætte ejendommen i prisintervallet +/- 15% af den senest kendte offentlige vurdering. Denne mulighed benævnes i daglig tale som "15%-relgen".

Det kan umiddelbart forekomme simpelt at forholde sig til – men det er det bestemt ikke. Desværre har retspraksis de seneste år vist, at der er stor usikkerhed omkring skatteyders mulighed for at anvende 15%-reglen.

Højesteret har dog i 2016 fastslået, at skatteyder som udgangspunkt har et krav på at overdrage en ejendom til den offentlige vurdering +/- 15% med mindre, at der foreligger "særlige omstændigheder".

Særlige omstændigheder kan f.eks. være, hvis:

- Ejendommen har været vurderet i forbindelse med overdragelsen
- Ejendommen belånes til højere værdier end overdragelsessummen
- Øvrige børn/arvtagere kompenseres ved gave eller testamente i forbindelse med overdragelsen

- Der er foretaget væsentlige forbedringer på ejendommen siden seneste vurdering, som ikke afspejles i vurderingen

Det er ikke præcist fastlagt, hvad "særlige omstændigheder" dækker over, og der er i skrivende stund flere verserende sager ved Skatterådet, Landsskatteretten og domstolene, som vedrører denne problematik.

Man skal således være særligt varsom, hvis man påtænker at overdrage en ejendom til næste generation efter 15%-reglen, og derfor er det vigtigt, at man allierer sig med en rådgiver, der har indgående kendskab til, hvad der lovmæssigt rører sig på dette område.

5c. Skattefritagelse

Avancer ved salg af fast ejendom skal som udgangspunkt beskattes. Der findes dog den meget væsentlige undtagelse til denne hovedregel, at fortjeneste på fast ejendom, som har tjent som bolig eller fritidsbolig for ejeren i dennes ejertid, ikke skal beskattes. Reglen kendes som "parcelhusreglen", "ejerlejlighedserglen" eller for fritidsboliger som "sommerhusreglen".

Denne skattefritagelse har i mange år været genstand for utallige sager imellem skatteydere og skattemyndigheder. Der findes derfor en særdeles righoldig praksis på området; men til trods herfor, synes skattefritagelsesspørgsmålet til stadighed at give grundlag for usikkerhed, forskellige fortolkninger m.v.

Det vil være for omfattende her at komme nærmere ind på praksis; men der kan kort oplistes en række grundbetingelser for skattefritagelse:

- Ejendommen skal være anvendt reelt som bolig af en vis varig karakter i ejerens ejertid

- Der stilles ingen tidsmæssige krav. Dog er det meget væsentligt særligt ved kortere ejertid at kunne godtgøre skatteyders hensigt om at benytte ejendommen som sin permanente bolig på købstidspunktet

- For fritidsboliger er der blot krav om, at ejendommen skal være anvendt til fritidsbrug i ejertiden, hvilket selvsagt er noget lettere at opfylde

- Ejendommens grundareal skal være under 1.400 m2

- Er grunden større, skal der være særlige forhold, for at skattefritagelse alligevel kan opretholdes – f.eks. at der ikke kan udstykkes eller, at udstykning medfører uforholdsmæssig stor værdiforringelse af den tilbageværende ejendom (!)

- Der skal være tale om en ejendom indeholdende et en- eller tofamiliehus, en ejerlejlighed eller et sommerhus

- Småejendomme med f.eks. 3 boliger kan derfor ikke omfattes

- Byggegrunde kan ikke omfattes, hvilket giver anledning til fortolkningsproblemer af, hvornår der reelt handles en byggegrund

Skattefritagelsesområdet er særdeles omfattende. Somme tider kan det synes enkelt, at man kan sælge sit parcelhus, som man har beboet som eneste bolig igennem 10 år, uden beskatning af avancen. Det kan man også meget ofte. Men har man eksempelvis lejet huset ud i de sidste 3 ejerår, hvor der tillige er udstykket en grund fra huset, kan man meget vel komme ud for, at ejendomsavancen er skattepligtig, fordi man ikke har boet på den nye ejendom, der opstod efter udstykningen – altså den tilbageværende ejendom.

Er du i tvivl, hvorvidt du kan skattefritages af en ejendomsavance, eller vil du gerne sikre dig at blive skattefritaget, bør du søge rådgivning, hvis der er blot den mindste tvivl omkring skattefritagelse eller skattepligt på en ejendomsavance.

Ny dom fra Højesteret vedr. 15%-reglen

Skattemyndighederne har gentagne gange forsøgt at hindre brugen af 15%-reglen ved at påstå, at det er en "særlig omstændighed" i sig selv, at de offentlige ejendomsvurderinger er tydeligt ude af trit med det aktuelle prisniveau.

Den 26. april 2021 tog Højesteret stilling hertil ved at udtale, at det forhold, at de offentlige ejendomsvurderinger i længere periode ikke var opdaterede, kunne IKKE udgøre en særlige omstændighed med den konsekvens, at 15%-reglen kunne tilsidesættes. Det forhold, at ejendomsvurderingerne ikke er opdaterede, er et generelt forhold, som ikke er en særlig omstændighed ved den pågældende ejendom. Skattemyndighederne må være nærmest til at bære risikoen for, at disse vurderinger ikke svarer til det aktuelle prisniveau. Desuden er selve grundlaget for værdiansættelsescirkulæret, som 15%-reglen udspringer af, at der skal være en betydelig forudberegnelighed for borgerne.

Med andre ord, har Højesteret nu fastslået, at det forhold, at de offentlige vurderinger er ude at trit med prisudviklingen, IKKE har indflydelse på, om 15%-reglen kan anvendes. Det kan den som udgangspunkt, når der ikke er særlige omstændigheder ved den pågældende ejendom

Tak fordi du ville bruge tid på at læse i Investeringsguiden

Vi håber, at du har fået lidt inspiration og måske noget ny viden.

Hos PrivatRevision er vi rigtig gode til investering i fast ejendom for private. Uanset om du påtænker at investere i en mindre boligejendom, en udlejningslejlighed, sommerhus eller anden fast ejendom til investering, kan vi ofte være en god sparringspartner. Både inden du går i gang, under den daglige drift, og når du skal sælge.

Vi har kompetencer til at kombinere det ejendomsretlige, lejeretlige, skatteretlige og formueretlige og herunder arveretlige. Således kan du hos os få et helhedsbillede, og så du kan få hjælpe et og samme sted i de forskellige faser, der kan komme.

Vi er ikke de billigste. Men vi er konkurrencedygtige på pris i forhold til kvalitet.

PrivatRevisions ydelser til private ejendomsinvestorer

- Sparring om investeringscase, strategi m.v.
- Budgettering, fremskrivning, økonomisk rådgivnig
- Køberrådgivning
- Udlejning
- Lejeret, lejekontrakter
- Sammensætning af portefølje
- Regnskab, indberetning til Skattestyrelsen
- Virksomhedsordning
- Skatteoptimering
- Familieoverdragelse
- Arveplanlægning

INVESTERINGSGUIDE

§

PrivatRevision

SKAT / REGNSKAB / EJENDOM

info@privatrevision.dk • www.privatrevision.dk • Tlf.: 7220 6655
M.P. Bruuns Gade 36, 1. • 8000 Aarhus C