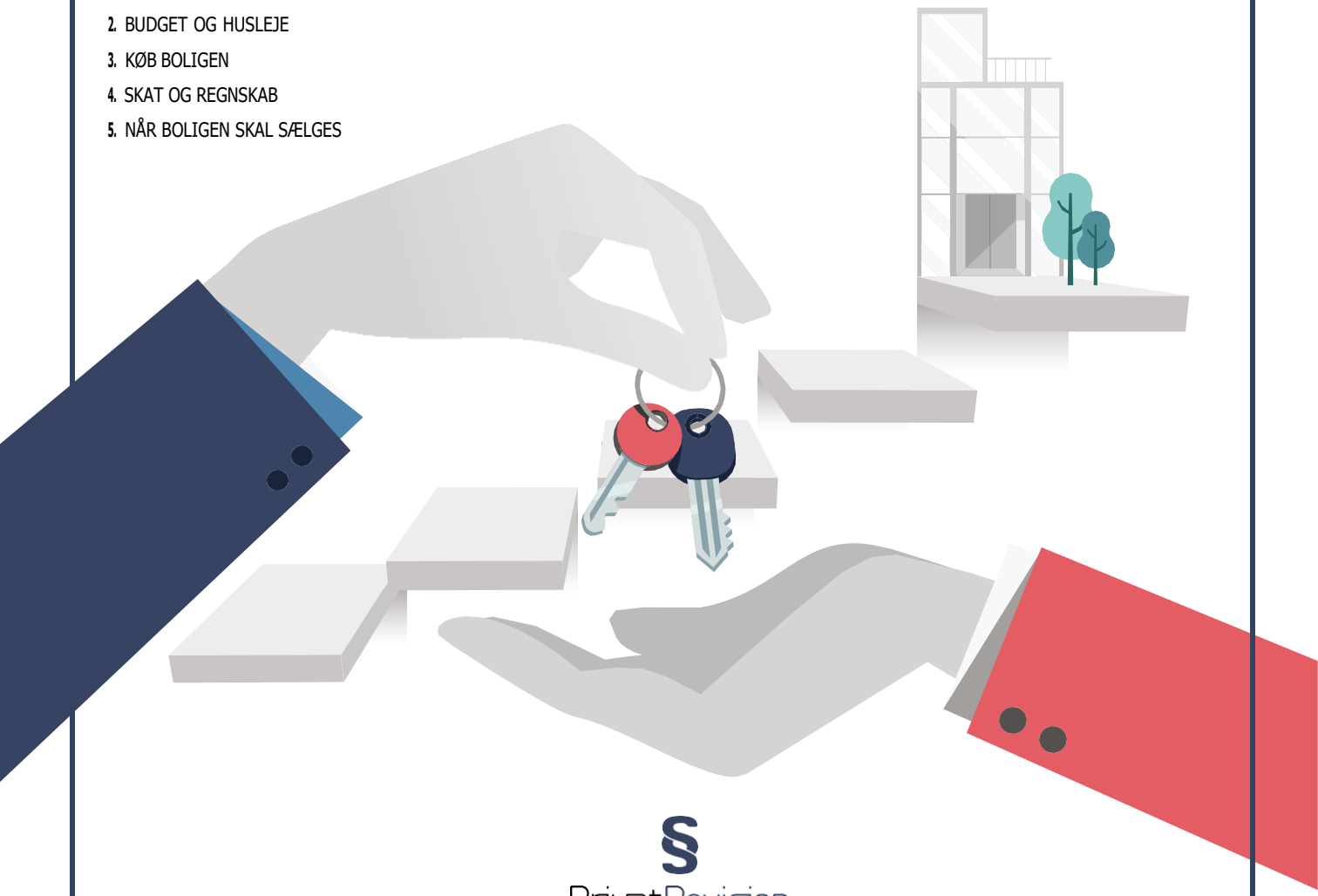
Forældrekøbsguiden

2025 – De fem trin

1. FIND EGNET BOLIG
2. BUDGET OG HUSLEJE
3. KØB BOLIGEN
4. SKAT OG REGNSKAB
5. NÅR BOLIGEN SKAL SÆLGES



PrivatRevision

SKAT / REGNSKAB / EJENDOM

Forældrekøbsguiden
2025 – De fem trin

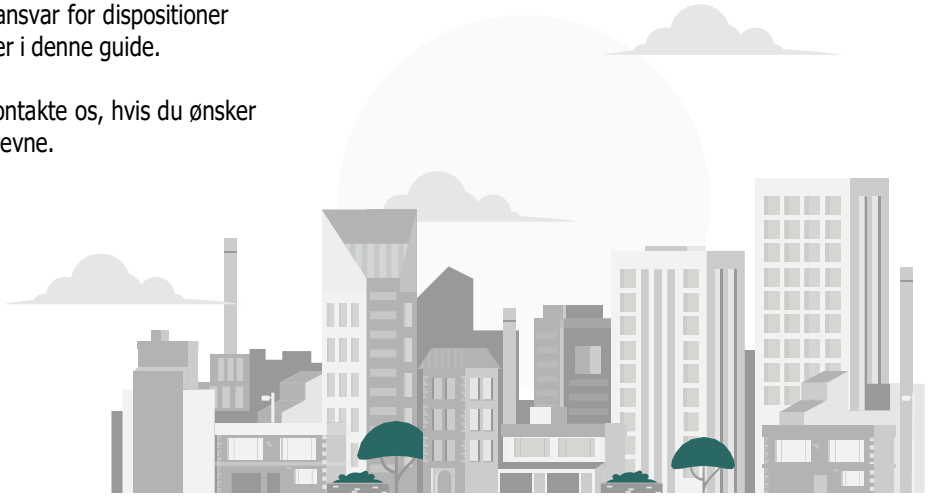
Denne guide er til dig, der overvejer at købe bolig til dit barn. Guiden giver et overblik over, hvilke overvejelser, du skal gøre, før du beslutter dig for forældrekøb.

Guiden fortæller lidt omkring køb, salg og huslejefastsættelse samt nogle af de skattemæssige fordele, du kan få ud af at leje en bolig ud til dit barn.

VIGTIGT! Denne guide er tænkt som inspiration og generel oplysning for dig, som enten overvejer at købe eller allerede har en forældrekøbsbolig. Der er tale om generelle beskrivelser, der ikke er udtømmende for retstilstanden og eksempler, som er fiktive og hvor forholdene kan være anderledes i andre tilfælde.

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

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



PrivatRevision
– førende på forældrekøb

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 100-metermestre i forældrekøb. Hos PrivatRevision har vi igennem en årrække fokuseret på at tilbyde højt specialiserede ydelser indenfor alle de discipliner, der knytter sig til et forældrekøb – budget, køberrådgivning, skøde, huslejefastsættelse, lejekontrakt, regnskab, skattemæssig rådgivning, samejekontrakter, ægtepagter, familieoverdragelser og hvad der ellers tilstøder.

Alt dette har vi indrettet i et koncept, hvor vi kan hjælpe hele vejen fra start til slut – og hvor du kan stige på eller af, når du vil.

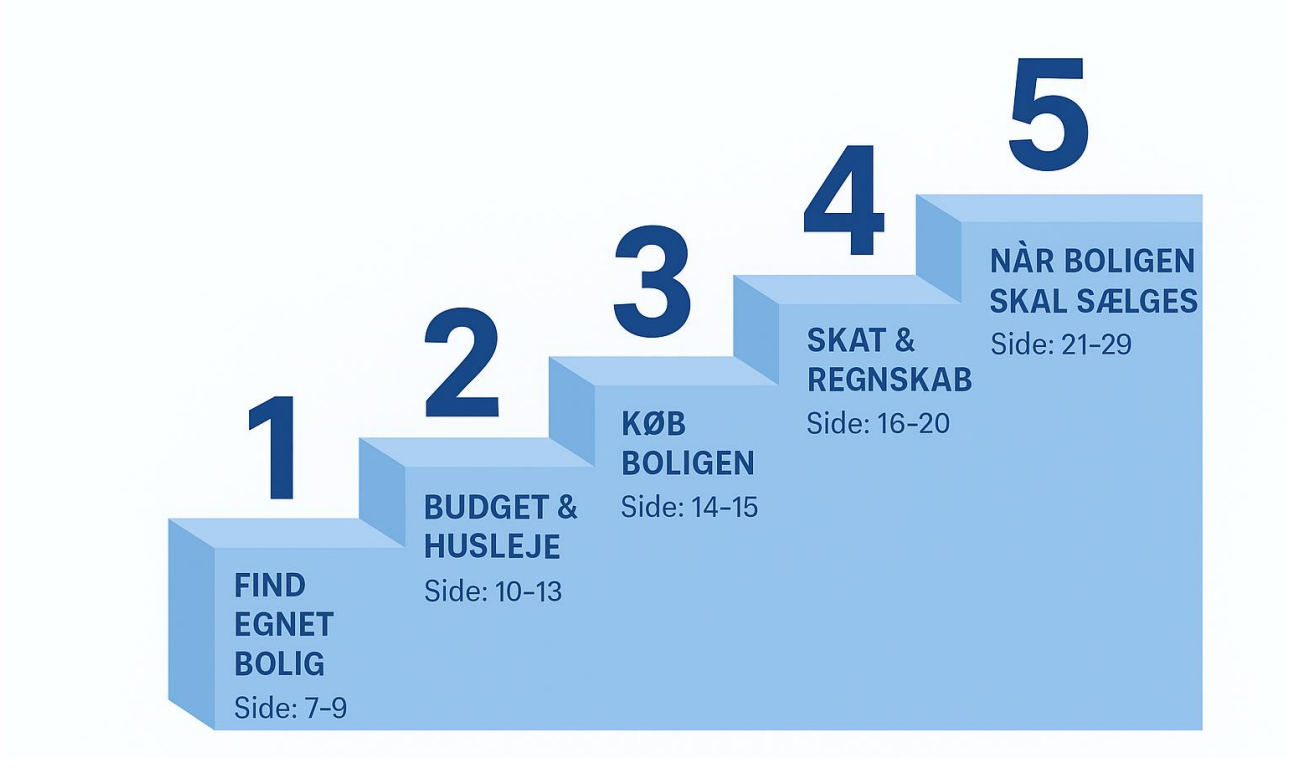
PrivatRevision ejes og drives af Christian Bækmark, revisor, cand. merc.aud. og Master i skat, LLM. Christian skrev sin kandidat-afhandling i skattemæssig optimering af forældrekøb og masterafhandling i fritagelse for beskatning af ejendomsavancer. PrivatRevision beskæftiger 12 personer herunder jurister, revisorer og køberrådgiver med dyb specialviden og erfaring indenfor forældrekøb.

© PrivatRevision 2025

Christian Bækmark

De fem trin

GUIDE TIL FORÆLDREKØB – TRIN FOR TRIN



Læs mere om forældrekøb på www.privatrevision.dk

Forældrekøbsguiden 2025 – De fem trin 2
Om PrivatRevision 3
Forældrekøb - en god investering? 6

TRIN 1 – Find bolig

Find den rigtige bolig? 7
Om lejlighedstyper 8

TRIN 2 – Budgetfasen

Læg et budget 10
Finansiering af forældrekøb 11
Find den rigtige husleje 13

TRIN 3 – Købsfasen

Køb af boligen 14

TRIN 4 – Regnskab

Skatteregnskab er (ofte) et must 16
Forældrekøb kan stadig indgå i virksomhedsordningen 17
Hvad kan jeg trække fra i skat? 18

TRIN 5 – Salg

Når dit barn flytter ud igen 21
Udlejning til fremmede 22
Hvor meget må man tage i husleje,
når man lejer ud til andre end sine børn? 23
Familieoverdragelse 26
Vil du flytte ind i lejligheden selv? 28

Omvendt forældrekøb 30
Hvad med ejendomsskatterne? 31
Er du bosat udenfor Danmark 32
Hvad nu hvis...? 34
Forældrekøb checkliste 35

Forældrekøb - en god investering?

Forældrekøb har i efterhånden mange år været en populær disciplin blandt forældre til boligsøgende unge. Efter en faldende efterspørgsel ved rentestigningerne og sværere lånemuligheder i 2022 og 2023, er forældrekøb igen blevet en højaktuel måde at hjælpe sine børn på.

At foretage et forældrekøb er ofte tilgængeligt, hvis man har en fornuftig indkomst og man måske tillige har noget friværdi i sin egen ejerbolig, man kan belåne. Har man kontant formue, er dette naturligvis også godt. Det er nok en temperamentssag.

En populær model er, hvor man finansierer sin forældrekøbsbolig med 60-80% belåning i selve forældrekøbet og hvor man finansierer resten ved et tillægslån i sin eksisterende ejerbolig. For andre kan der være en situation, hvor man har overskudslikviditet enten privat eller i sin private virksomhed og derfor har rådighed til at investere i en forældrekøbsejendom.

Det må konstateres, at langt de fleste forældrekøbere ikke skal foretage nogen voldsom gearing af deres økonomi for at muliggøre et forældrekøb, men at de blot skal omplacere eller ombelåne nogle af de aktiver, de allerede har.

Det centrale spørgsmål for mange er derfor også, om de kan få en fornuftig løbende likviditet (drift), og om man på lang sigt kan opnå en gevinst – eller i det mindste kan undgå et tab.

For så vidt angår den løbende drift og likviditet, vil vi i det kommende dykke ned i en række emner, der har betydning herfor. Ønsker man et mere detaljeret overblik, inden man foretager sit forældrekøb, kan det for mange være en god idé at købe rådgivningspakken Forældrekøb Opstart https://privatrevision.dk/foraeldrekoeb/foraeldrekoeb-opstart/

Med hensyn til udsigten til en værdistigning – eller risikoen for et tab – må vi konstatere, at de seneste mange år har budt på meget få år med prisfald og rigtig mange år med prisstigninger. De stigende priser understøttes af flere forhold.
Men man kan i en vis udstrækning gardere sig mod rentestigninger ved optagelse af fastforrentede lån, hvor indfrielseskursen svinger modsat renterne.

Det er næppe til at overse, at tilstrømningen til de større byer har været vedvarende og at al historik de seneste hundrede år peger i samme retning. Der bliver stadig større efterspørgsel på boliger i byerne og selvom enkelte kriseår, corona-årene, renteændringer, sikkerhedspolitisk uro og andre hændelser kan få vandet til at skvulpe, er der stadig en tydelig og langvarig tendens til, at boligerne i de større byer bliver stadigt mere efterspurgte – og dyrere.

TRIN 1

Find den rigtige bolig

Inden du begynder at kigge efter bolig, skal du selvfølgelig lægge et budget, så du ved, hvad der er at gøre med. Ikke blot for det første år - men for en årrække frem. Det er vigtigt, at du ikke bliver nødt til at sælge på et dårligt tidspunkt, indenfor hvad der med rimelighed kan planlægges.

Ved samme lejlighed skal det afklares, om dit barn ønsker at bo alene eller vil dele en lejlighed med en eller flere venner – mere herom i afsnittet om fremleje.

Man skal naturligvis også finde det prisleje, der passer til de ønsker og muligheder man har.

Sæt dig godt ind i markedet lokalt – særligt, hvis du køber lejlighed i en by, du ikke har et stort kendskab til.

Pas på med at købe for billigt. Hvis en lejlighed er prissat et stykke under tilsvarende lejligheder, er der ofte en grund til det. Måske er der en trafikeret vej eller jernbane lige i nærheden. Det kan også være, at kvarteret bare ikke er så spændende.

En beliggenhed så centralt, som muligt for den unges gøremål, giver livskvalitet og letter hverdagen. Et attraktivt kvarter er for de fleste rarere at bo i – og i øvrigt som regel lettere at udleje og sælge, når man måtte komme dertil.

På den anden side får man ofte mere plads, hvis man går på kompromis med beliggenheden. Det er en afvejning, man bør tage.

Endelig bør man være særdeles opmærksom på ejerforeningsforhold, servitutter på ejendommen m.v. Det kan være, at en lejlighed er attraktivt prissat, men det viser sig, at en køber skal påregne en udgift på 400.000 kr. til nyt tag, facaderenovering, faldstammer eller at der er hjemfaldspligt.

Du bør derfor altid få en køberrådgiver til at gennemgå handlens dokumenter https://privatrevision.dk/foraeld-rekoeb/koeberraadgivning/

PAS ISÆR PÅ:

- Er der **fælleslån?**
- Er der udsigt til **store vedligeholdelsesarbejder?**
- Er der **hjemfaldspligt?**
- Er tag, vinduer, facade og murværk i god stand?
- Har ejerforeningen en økonomisk buffer?
- Er der "orden i penalhuset" i ejerforeningen?
- Taglejligheder: Check grundigt for råd og svamp
- Er der ulovlige el- eller VVS-installationer?
- Må man udleje, som man vil?

Om lejlighedstyper

Langt de fleste forældrekøb foretages i lejligheder i de store studiebyer. Her er der – ud over beliggenhed – en række generelle forhold, man bør være opmærksom på, inden man køber.

Delevenlig

For mange kan det være en god ide at finde en lejlighed, som kan deles imellem to, som ikke nødvendigvis er et par. Delevenlige lejligheder er lettere at komme af med igen, når lejligheden en dag skal sælges. Desuden kan den være lettere at udleje til andre – f.eks. andre studerende, hvis boligen ikke lige skal sælges, når ens barn flytter.

Imens ens eget barn bebor lejligheden, kan der være perspektiver i at lade barnet udleje et værelse. Det er naturligvis et spørgsmål om temperament. Det kan for nogle være en god løsning at have en roomie.

Dit barn kan som lejer skattefrit fremleje et værelse i egen bolig og opkræve op til 2/3 af det, de selv betaler i leje.
Dermed kan dit barn bo ganske billigt og du kan som forælder oppebære en acceptabel lejeindtægt.

Lejligheder i den ældre boligmasse

De større byer er ofte kendetegnet ved, at en stor del af den bynære boligmasse består af ældre byggeri. Dette medfører, at mange forældrekøbere må købe sig ind i ældre ejendomme, hvor der er usikkerhed omkring fremtidige vedligeholdelses-omkostninger. Samtidig er de større studiebyer omfattet af regler for lejefastsættelse.
Dette medfører, at der er grænser for, hvor meget man må opkræve i leje.

Dermed har den ældre boligmasse den fordel, at man kan leje forholdsvist billigt ud til sine børn. Skattemyndighederne må således acceptere, at man udlejer til sine børn til den leje, som maksimalt ville kunne opkræves lovligt fra andre. Samtidig har noget af den ældre boligmasse en beliggenhed, som er ganske værdifast. De små sidegader på Frederiksbjerg i Aarhus eller på Østerbro i København er som regel altid attraktive.

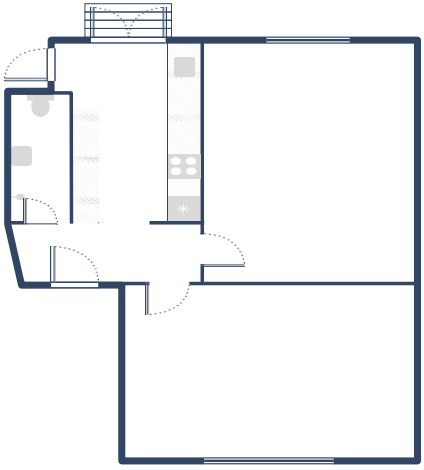
Kigger man i periferien af byen, kan man ofte få temmelig meget lejlighed for pengene, hvis man kigger i den ældre boligmasse.

Nyere lejligheder

Nyere lejligheder har modsat den fordel, at vedligeholdelses-udgifterne er kendte. De er ofte bedre isolerede og der er længe til, at der skal nyt tag på eller skal skiftes faldstammer.

Boliger opført efter 1. januar 1992 er ikke underlagt samme begrænsninger for, hvad der kan kræves i husleje. Derfor kan skattemyndighederne forlange, at man opkræver en markedsmæssig leje overfor sine børn. Dette er til gengæld en fordel, hvis man skal leje ud til fremmede. En fremmed lejer vil nemlig have en vanskelig opgave, hvis de indklager deres udlejer for Huslejenævnet for at opkræve for høj husleje, hvis boligen er opført efter d. 1. januar 1992.

Der er således både fordele og ulemper alt efter, om man vælger nyere eller ældre boliger.

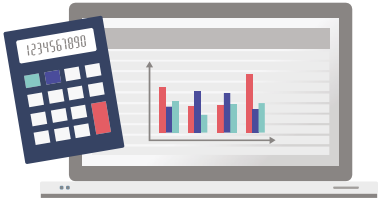


Projektlejligheder

De nyopførte og ofte topmoderne lejligheder hører normalt til i den dyrere ende af boligmarkedet, når de står færdige. Da en projektmager ofte skal kunne sælge en vis portion lejligheder (som endnu ikke eksisterer) på én gang, vil man som køber i mange tilfælde få mulighed for at købe en bolig til en pris, som er lavere, end den pris boligen vil kunne indbringe, når byggeriet står færdigt. Således ses ikke sjældent investorer, der køber en eller flere lejligheder på projektstadiet – blot for at sælge dem igen, når projektet står færdigt.

Det kan være en god forretning at købe en projekt-lejlighed, hvis man køber på det rette tidspunkt. Hopper man ind tidligt i et projekt, kan man også ofte få stor valgfrihed omkring beliggenhed, etage m.v. Omvendt viser erfaringerne, at det kan være mere risikabelt at købe en bolig på projektstadiet, hvis man får bundet sig til et projekt og en pris, og renten efterfølgende stiger og/eller priserne falder, inden boligen står klar til indflytning. Dertil er der naturligvis forholdet omkring leveringstiden. Er boligbehovet akut, er man nødvendigvis nødt til at se på noget, som allerede ligger der.

Læg et budget



Når du har fundet en lejlighed, der kunne være den rigtige, er det altid en god ide at få regnet på, om økonomien nu også ser ud, som man har forventet – og om den unge beboer overhovedet har råd til at bo der.

Vi anbefaler, at der lægges et udførligt budget, som indeholder en estimeret leje, forventet forbrug, ejerforeningsudgifter, ejendomsskat, udgifter til vedligehold, administration samt uforudsete udgifter. Dertil naturligvis udgifter til renter, bidrag og afdrag samt indregning af de skattemæssige konsekvenser. Man kan eventuelt regne på flere forskellige boliger og flere forskellige låntyper for at finde det rette setup.

Budgettet bør udarbejdes for opstartsåret separat, da der næsten altid er ekstraordinære udgifter det første år. Desuden bør beregnes et "normalår" samt en konsekvensberegning eller fremskrivning over den forventede ejertid eller mindst 10 år frem.

Så ved alle parter, hvad de går ind til. Forældre, børn – og måske familiens pengeinstitut.

https://privatrevision.dk/foraeldrekoeb/foraeldrekoeb-opstart/

I forbindelse med budgetteringen er det også vigtigt, at man får planlagt den tidsmæssige placering af betalinger, låneoptagelser m.v., da dette både kan have væsentlige finansielle, økonomiske og skatteretlige konsekvenser. **Dette er især vigtigt, hvis du i forvejen har en aktiv virksomhedsordning med opsparet overskud.** Sørg gerne for at få en rådgiver i dit pengeinstitut, som har et godt kendskab til forældrekøb koblet ind over sagen – og/eller sæt din pengeinstitutrådgiver i forbindelse med din revisor eller advokat, så tingene tilrettelægges så godt som muligt for dig.

Hvis du vil have boligen på hånden, imens der regnes, kan du eventuelt underskrive en købsaftale **med et udtrykkeligt forbehold for din rådgivers godkendelse og med en frist på mindst 5-6 dage.** Så er der tid til at gennemgå beregninger og eventuelt også handlens dokumenter, inden rådgiver (f.eks. PrivatRevision) i dialog med dig godkender eller ikke godkender handlen.

Finansiering af forældrekøb

I mange forældrekøbsarrangementer er det populært at finansiere forældrekøbslejligheden med et realkreditlån på 60% af købesummen. De resterende 40% finder man ved optagelse af et separat lån (!) i sin private bolig. Dette kan medføre, at man sparer bidragsudgifter, hvis belåningen af begge ejendomme dermed holdes på maksimalt 60%.

Der kan naturligvis være situationer, hvor det er fordelagtigt eller blot ønskeligt at indskyde egenfinansiering. Det kan også være et krav fra medvirkende pengeinstitut. Selvom pengeinstituttet godt kan se, at man økonomisk kan bære et forældrekøb, kan der ofte være krav fra myndighedsside herunder fra Finanstilsynet eller i pengeinstituttets kreditgivningsregler, som medfører, at der skal præsteres en vis egenfinansiering.

Man bør her være opmærksom på, hvornår og hvordan man indskyder midlerne. For mange kan det være en fordel at indskyde midler som en mellemregning. Andre bør indskyde og få kapitalafkast.

Har man en virksomhedsordning med opsparede midler, kan disse fortsat benyttes til såvel køb som drift af forældrekøbslejlighed. Man skal blot være opmærksom på, at evt. finansiering af en forældrekøbsbolig i virksomhedsordningen medfører, at der skal rentekorrigeres, således at man kun har "normalt" fradrag i sin kapitalindkomst for renter og bidrag. Dette betyder for mange forældrekøbere, at det skattemæssigt er ligegyldigt, om forældrekøbet finansieres med sikkerhed i forældrekøbet, i egen bolig, i sommerhuset eller et helt fjerde sted fra.

Endelig kan der rejse sig spørgsmålet om, hvilke lån man bør hjemtage. Det korte svar er, at det er der ingen, der ved.

Variabelt forrentede lån kan vise sig besparende ved lave renter. Ulempen er, at man løber en risiko for kraftigt stigende ydelser ved senere rentestigninger. Samtidig kan det være vanskeligt og/eller dyrt at konvertere eller indfri et variabelt forrentet lån i utide, og konverteringsgevinster *på variabelt forrentede lån* er ofte skattepligtige.

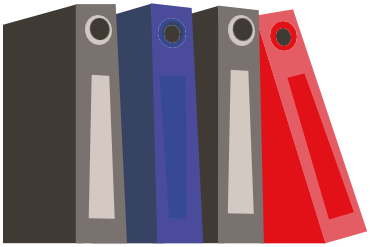
Om man vælger variabelt eller fastforrentet lån afhænger af ens risikoprofil, det fastforrentede lån øger sikkerheden i forhold til ydelsen, imens der eventuelt kan bespares ved en faldene rente ved et variabelt lån.

Ønsker man et variabelt forrentet lån, skal man vælge imellem kort løbetid, f.eks. F-kort, hvor man hurtigt kan komme ud af lånet igen, hvis renterne stiger, eller hvis man skal sælge, eller man kan vælge et F5-lån, som lidt

populært udtrykt er et "køb-og-behold"-produkt, hvor man har lånet i 5 år og derefter ser, hvordan verden så ser ud.

De fastforrentede lån har tre væsentlige fordele. Man kender udgiften. Man kan altid konvertere til maksimalt kurs 100. Og så kan man ofte realisere en skattefri kursgevinst, hvis renterne skulle stige, hvormed obligationskurserne bag ved lånene falder. I en situation med stigende renter (og dermed alt andet lige faldende priser) vil kursfald på de fastforrentede lån således udgøre en delvis kompensation for et eventuelt prisfald. Til gengæld er ydelsen betydeligt højere på de fastforrentede lån. Man betaler så at sige for sikkerheden.

Særligt på fastforrentede lån skal man overveje, hvilken kurs man vil hjemtage til. Somme tider kan man vælge et lån tæt på kurs 100 til én rente og et andet lån med samme løbetid, der måske er 0,5% billigere i rente, men hvor kursen måske er 96. Her skal man ofte overveje, om man kunne være indstillet på at skulle betale 0,5% mere i (fradragsberettiget) rente i f.eks. 5 år ved, at man tager det lån, der ligger tættest på kurs 100 eller om man hellere vil få 4% mindre udbetalt her og nu (som er kurstab, som der ikke er fradrag for).



Nogle vælger at tage et fastforrentet lån med kortere løbetid, hvor renten er lavere. Dette sikrer en lav og fast rente – men det binder også likviditet til afdragene. Desuden har lån med kortere løbetid en lavere kursfølsomhed og dermed ringere grad af sikring mod stigende renter og faldende priser. Så spekulerer man i at konvertere sine lån, er lånene med kort løbetid ofte ikke så relevante.

Mange forældrekøbere nærmer sig desuden en alder, hvor det på sigt kan blive mere vanskeligt at låne penge. Er belåningen på 60% eller mindre på ens portefølje af fast ejendom, vil det ofte ikke give mening at afdrage yderligere.

I Aarhus og København gælder det yderligere, at der for mange forældrekøbere ikke er frit valg imellem lånetyperne. Det skyldes, at der fra lovgivers side er sat nogle begrænsninger – både for, hvor meget man kan låne, men også for hvilke lån, man kan vælge. Her spiller forhold som gældsfaktor, formue og månedligt rådighedsbeløb ind.

Mange vil af den grund kun kunne vælge imellem fastforrentede lån (med sikkerhed og mulighed for afdragsfrihed) eller F5 med afdrag, med likviditetsbinding i form af afdrag.

Man bør nøje afveje fordele og ulemper, når man vælger finansiering.

Find den rigtige husleje

Når forældre køber en bolig, deres børn kan bo i, har nogle et ønske om at hjælpe barnet til at sidde så billigt som muligt, imens andre foretrækker, at arrangementet går i nul.

Skattemæssigt er der ingen tvivl. Det mest gunstige for familien under ét er, at junior bor så billigt som muligt. Dette skyldes, at barnet skal betale husleje af penge, barnet har betalt skat af. Denne husleje skal igen beskattes hos forældrene.

Skattestyrelsens praksis er, at forældre skal opkræve markedslejen, når de lejer ud til deres børn. Sættes lejen for lavt, skal forældrene alligevel beskattes, som om de fik markedslejen. Barnet anses samtidig for at have modtaget en gave, som kan være afgiftspligtig, hvis barnets samlede gaver overstiger gavegrænserne det pågældende år. Markedslejen er dog et vidt begreb. Hvis Skattestyrelsen vurderer, at lejen er sat kunstigt lavt, kan de fastsætte en husleje, som de finder rimelig baseret på sammenlignelige boliger i området. Dog kan Skattestyrelsen, som retsstillingen er nu, ikke kræve, at forældre sætter en højere husleje overfor deres børn, end der maksimalt ville kunne opkræves lovligt fra en fremmed lejer.

Der kan derfor være idé i, at forældre køber en lejlighed i den ældre boligmasse, der er taget i brug første gang før 1. januar 1992. Dermed kan man i de fleste byer henvise til reglerne for omkostningsbestemt leje, som ofte ligger langt under den leje, der ellers opkræves på det fri marked.

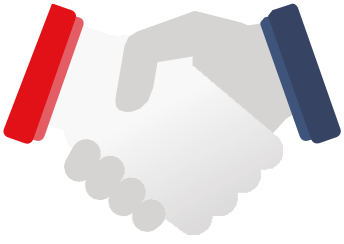
Er en lejlighed fra den ældre boligmasse blevet gennemgribende renoveret, kan man dog lovligt opkræve "det lejedes værdi". Dette er ikke helt det samme som markedslejen – men ofte noget højere end omkostningsbestemt husleje. Forældrene skal således, ved køb i den ældre boligmasse, overveje, om de vil købe noget, der ikke er renoveret, som de kan leje billigt ud til deres børn eller om de vil købe noget, som er gennemgribende renoveret, som så skal koste noget mere i husleje. Tal gerne med rådgiver om konkrete grænser samt fordele og ulemper ved den konkrete bolig.

Boliger fra efter 1. januar 1992 kan prissættes frit. Her kan Skattestyrelsen forlange, at forældrene opkræver fuld markedsleje.

For gennemgribende renoverede boliger og for boliger i den nyere del af boligmassen anbefaler vi, at man søger at sætte en husleje, som nærmer sig lejen i det fri marked, men som (naturligvis på grund af dobbelt beskatning jf. ovenfor) sættes så lavt som muligt, uden at det bliver kunstigt lavt.

Det kan være komplekst at fastsætte en husleje, som både er skattemæssigt fornuftig for familien og som samtidig er af en størrelse, som man med rimelighed kan forvente, at Skattestyrelsen vil acceptere (man kan desværre ikke opnå bindende svar fra skattemyndighederne herom). Vi hjælper gerne med huslejefastsættelse som led i opstartspakken eller i forbindelse med assistance til lejekontrakt.

Køb af boligen



Når en bolig – og måske særligt en ejerlejlighed – skal købes, er der rigtig mange forhold, du skal være opmærksom på. Derfor anbefales altid, at du rekvirerer egentlig køberrådgivning fra revisor, ejendomsmægler (egen), advokat eller anden sagkyndig, som har erfaring med køberrådgivning i den relevante type boliger.

Udover de forhold, man kan se (beliggenhed, indretning m.v.) og de økonomiske forhold, er der tillige en række andre aspekter, som kan vise sig helt afgørende at være på højde med, når man køber (især) ejerlejlighed.

Lejlighedens beskaffenhed skal måske gennemgås. Alternativt bør der mindst være en drøftelse af forholdene omkring lejligheden og den ejendom, den ligger i. Her kan man ofte hente meget information i materialet fra ejerforeningen. Fra tid til anden anbefales også en egentlig gennemgang af en byggeteknisk rådgiver eller af en ingeniør. Det er ikke altid en god ide at få en onkel eller en bekendt, der er håndværker, til at gennemgå alene. For hvad gør man, hvis de har overset noget, som viser sig at være væsentligt? Her har en professionel rådgiver for det første ofte en bredere erfaring og en dybere opgaveforståelse. Desuden har en professionel rådgiver en ansvarsforsikring.

Det har en køberrådgiver i øvrigt også.

Skulle forholdene vise sig at være anderledes end ønsket, kan det også være rart, at du har din egen rådgiver til at rejse krav eller forhandle med ejendomsmægleren, der som bekendt er sælgers repræsentant.

Skal handlen gennemføres, kommer dertil en række praktiske ekspeditioner i ejendomshandlen, hvor det er vigtigt, at tinglysning af skøde, overdragelsesforretning, deponering af købesum, frigivelse af provenu til sælger m.v. går rigtigt til. Det er relativt sikkert at handle fast ejendom i Danmark – hvis man sikrer sig, at spillereglerne overholdes på begge sider.

Der kan i processen let opstå spørgsmål, hvor det er en fordel at have en rådgiver, som alene varetager dine interesser.

HUSK KUN AT UNDERSKRIVE EN KØBSAFTALE, HVIS DER ER ET FORBEHOLD FOR DIN RÅDGIVERS GODKENDELSE – og sæt gerne os på som rådgiver. Herefter sender vi et aftalebrev til signering over mail – og så er vi i gang…

Eksempler fra det virkelige liv...

Ikke fri adgang til udlejning – en ejerforening havde i sine vedtægter indsat et forbud mod at udleje lejligheder i ejendommen i mere end 2 år. Dette kan være en udfordring i forhold til forældrekøb. Dette blev opdaget i budget-processen i forbindelse med lejeberegning. Der valgtes herefter en anden lejlighed.

Nyt tag – en sælger og en ejendomsadministrator havde glemt at oplyse, at ejendommen skulle have nyt tag. Heldigvis fremgik dette af referatet fra ejerforeningens generalforsamling. Køberrådgiver tog forbehold. Der måtte herefter forhandles en prisreduktion på lejligheden.

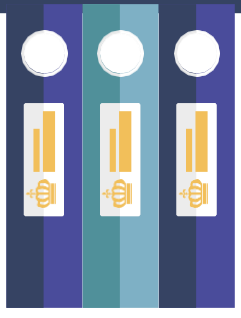
Fugt og råd - et forældrepar var ved at købe en dyrere penthouselejlighed til datteren. Der blev anbefalet en byggeteknisk gennemgang, som afslørede omfattende fugt og deraf svamp og råd i vægge og i konstruktion. Forældrene valgte en anden lejlighed.

https://privatrevision.dk/foraeldrekoeb/koeberraadgivning/

RÅDGIVNING

Budgetlægning, køberrådgivning, skødeekspedition, huslejefastsættelse, lejekontrakt, regnskab og selvangivelse på ét og samme sted. Det giver væsentlige synergifordele at have samme rådgiver på hele forældrekøbet fra købsovervejelser, til praktikken, til regnskabet og til man sælger igen.

Skatteregnskab er (ofte) et must



Når man udlejer fast ejendom på helårsbasis i Danmark, driver man som udgangspunkt "erhvervsmæssig virksomhed" i skattemæssig forstand. Driver du i forvejen selvstændig virksomhed, skal du konsolidere din udlejningsvirksomhed ind i din øvrige virksomhed. Driver du ikke selvstændig virksomhed i øvrigt, bliver du ved indgåelse af et forældrekøb "selvstændigt erhvervsdrivende" med udlejning af fast ejendom.

Når man driver erhvervsmæssig virksomhed, er man underlagt kravene til udvidet selvangivelse. Det betyder blandt andet, at der skal udarbejdes en skattemæssig indkomstopgørelse. Den skattemæssige indkomstopgørelse indregner lejeindtægter (samt eventuelt fikseret lejeindtægt). Heri fradrages driftsomkostninger i form af ejerforeningsbidrag (bortset fra ejerforeningslån på købstidspunktet), ejendomsskat, vedligeholdelsesudgifter indenfor visse rammer, assistance til regnskab m.v.

Man kan benytte virksomhedsordningen

Anvendes virksomhedsskatteordningen, skal skatteregnskabet leve op til en række krav. Der skal foreligge en egentlig bogføring, der opfylder Bogføringslovens krav. Desuden skal der føres en række skattemæssige konti, som alene eksisterer i den skattemæssige opgørelse i virksomhedens bogføring (indskudskonto, mellemregning, konto for opsparet overskud, kapitalafkastgrundlag). Endelig skal der foreligge en egentlig overskudsdisponering efter Virksomhedsskattelovens regler.

Efter der i 2021 blev indført nye regler for rentefradrag/rentekorrektion, er det i dag mindre vigtigt, om man inddrager lånene i virksomhedsordningen, eller om man i stedet tager et højere kapitalafkast. Det vil din revisor hjælpe dig med at optimere, hvis du får lavet et egentligt skatteregnskab. Allerede den optimering vil ofte dække, hvad regnskabet koster.

https://privatrevision.dk/foraeldrekoeb/foraeldrekoeb-regnskab/

Forældrekøb kan (stadig) indgå i virksomhedsordningen

Der har flere gange været usikkerhed om, hvorvidt forældrekøb kunne indgå i virksomhedsordningen, eller om skattefordelene var helt væk.

Hertil kan vi med sindsro sige, at det stadig er fordelagtigt. Der er ikke længere et ekstraordinært stort rentefradrag, som der var frem til 2021. Til gengæld er kapitalafkastet blevet genoplivet, og man kan dermed få en del af overskuddet beskattet med en lavere sats som kapitalindkomst. Dertil er der blevet lidt friere rammer for den skattemæssige sammensætning af finansieringen - selvom det måske ikke var det, som var intentionen mod de indgreb, der kom mod forældrekøb i 2020 og 2021. Netop fordi rentefradraget har samme værdi i virksomhedsordningen og privat.

Som forældrekøber kan man blot forholde sig til, at det er blevet lettere – og ikke ret meget dyrere, når det kommer til stykket.

Rent regnskabsmæssigt skal der laves nogle posteringer vedr. kapitalafkastgrundlag og rentekorrektion.

Desuden kan der afvikles gæld af midler, man kun har betalt 22% virksomhedsskat af.

Endelig består en række af de fordele, som traditionelt knytter sig til virksomhedsordningen – herunder mulighed for fri bil, telefon, konsolidering med anden virksomhed, udskydelse af beskatning m.v.

Hvad kan jeg trække fra i skat?

Helårsudlejning af bolig er som et knæsat princip i dansk skatteret at betragte som erhvervsmæssig virksomhed. Erhvervsmæssig virksomhed beskattes efter et nettoindkomstprincip.

Man skal naturligvis beskattes af lejeindtægten. Udlejer man til fremmede, er det den leje, man opkræver, man skal beskattes af. Men udlejer man til sine børn – eller til sine forældre – skal man beskattes af markedslejen, uanset om det er den, man opkræver.

Opkræver man f.eks. 50.000 kr. om året i leje af en lejlighed, hvor markedslejen er 80.000 kr., skal man beskattes af 80.000 kr., uanset at man kun modtager 50.000kr. Længere fremme på side 23 kan du læse om, hvad man kan opkræve i husleje og dermed, hvad man skal beskattes af ved forældrekøb.

EKSEMPEL

HUSLEJE	100.000 kr.
EJERFORENING	-30.000 kr.
EJENDOMSSKAT	-10.000 kr.
VEDLIGEHOLDELSE	-25.000 kr.
RESULTAT FØR RENTER	35.000 kr.

I denne lejeindtægt kan man fradrage en række udgifter, inden man når frem til det resultat, nettoindkomsten, man skal betale skat af. Man kan således fradrage de udgifter, som medgår til at erhverve, sikre og vedligeholde den løbende indkomst. Dette kan være udgifter til ejerforening, ejendomsskat, revisor eller almindeligt vedligehold og herunder pludselige skader.

Man kan derimod ikke fradrage udgifter, der medgår til at forbedre boligen i forhold til den stand, den var i, da man købte den. Man kan heller ikke fradrage udgifter af privat karakter, eller som åbenlyst er afholdt i privat interesse – f.eks. møbler eller køkkenudstyr til den unge beboer.

Hvornår der så er tale om vedligeholdelse og forbedringer, findes der utallige afgørelser på og det er altid op til en konkret vurdering. Der findes dog den administrative regel de første 3 ejerår, at Skattestyrelsen sjældent stiller spørgsmålstegn til, om en udgift kan fradrages som vedligehold, hvis den maksimale udgift pr. år er svarende til 25% af den årlige husleje. Der er dog mange undtagelser hertil – eksempelvis ved pludseligt opstået skader.

Generelt kan man sige, at der ofte er overskud (der skal beskattes) i forældrekøb i nyere boliger, hvor forældrene skal opkræve fuld markedsleje. Her får familien noget nyt og lækkert og med kendte driftsomkostninger og som kan udlejes lovligt til en høj husleje, hvis man skal udleje til fremmede. Men boligen i den nye ejendom har den ulempe, at forældrene beskattes af det overskud, de opnår ved at opkræve en høj husleje ved deres børn. Skal børnene faktisk tjene til denne husleje, skal de betale af beskattede penge – og alternativt skal en ikke betalt leje anses som gave.

I lejligheder i den ældre boligmasse kan forældre derimod ofte leje ud med underskud og barnet bor billigt. Dette underskud kan man fradrage i sin øvrige indkomst.

Ulempen er, at driftsomkostningerne ofte ikke er så kendte, da ældre ejendomme netop er ældre og kan trænge til betydelig vedligeholdelse. Skal man udleje til fremmede, vil det også være vanskeligt at opnå en fornuftig lejeindtægt, medmindre man først renoverer lejligheden, hvorefter man kan udleje til "det lejedes værdi", som er tættere på markedslejen.

Der er næppe nogen løsning på, om man skal anbefale den ene type lejlighed over den anden ved forældrekøb. Man skal blot afveje fordele og ulemper imod hinanden, så man agerer på et mere oplyst grundlag.

EN REVISOR? DET LYDER DYRT!

Hos PrivatRevision har vi faste priser på rådgivning og regnskab i forbindelse med forældrekøb.

FORÆLDREKØB OPSTART
– budget og skattemæssig rådgivning

kr. 4.400 inkl. moms.

FORÆLDREKØB REGNSKAB
– bogføring, regnskab
og selvangivelse

kr. 4.400 inkl. moms.

LEJEKONTRAKT
– skræddersyet til dine behov

fra kr. 2.500 inkl. moms.

KØBERRÅDGIVNING
– Rådgivning, gennemgang af handlen

Fra kr. 7.500 inkl.

SKØDE
– Skødeekspedition, berigtigelse af handlen
m.v.

kr. 5.900 inkl. moms

EKSTRA LEJLIGHED
– i regnskab eller i opstartspakke

kr. 2.000 inkl. moms

Vi bistår desuden gerne med rådgivning vedr. ægtepagt, testamente, samejeaftaler m.v.

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

Når dit barn flytter ud igen

Alt får en ende – også dit barns behov for din hjælp til at bo godt...

Et forældrekøb er ofte både en god løsning for den unge, som kommer til at bo godt, men også for forældrene, som ofte kan konstatere, at det har været en god investering.

Når barnets boligbehov ændrer sig, bliver det for mange relevant at se på, om man skal udleje til andre og få en løbende indtægt, eller om man skal sælge og realisere en fortjeneste.

- Du kan sælge lejligheden på det fri marked. Dermed vil du ofte kunne opnå en avance – som dog vil være skattepligtig.
- Du kan i stedet vælge at familieoverdrage til dit barn. Her skal en række omstændigheder være opfyldt og det er på baggrund af en række afgørelser fra de seneste år, at rammerne er blevet indskrænket. Der er betingelser om ejertid, tidligere belåning og andre forhold, som afgør om man kan overdrage til favørpris til sine børn. En vellykket familieoverdragelse vil ofte have det slutresultat, at forældrene får overført et aktiv (forældrekøbet) til deres barn til favørpris (parcelhusreglen) og at barnet senere kan realisere en skattefri ejendomsavance.
- Du kan også overveje selv at flytte i forældrekøbsboligen med henblik på, at din senere ejendomsavance bliver skattefri. Det kræver dog, at flytningen er reel og at man ikke efterfølgende flytter tilbage til sin tidligere bolig.
- Endelig vælger mange at fortsætte udlejningen – blot til tredjemand. Det kan ofte være attraktivt at udleje en lejlighed til fuld markedsleje og derefter blot afvente, at lejligheden stiger yderligere i værdi, imens en lejer i praksis "betaler udgifter" der er ved at eje den.

Udlejning til fremmede

Det kan være gunstigt for mange at beholde lejligheden som en investering og leje ud til fremmede over en årrække. Dermed kan man opretholde sin virksomheds-ordning med de fordele, dette indebærer. Desuden kan man for de fleste lejligheders vedkommende finde en balance, hvor lejeindtægten i hvert fald betaler driftsom-kostninger og renter og hvor lejeindtægterne måske også helt eller delvist betaler afdragene på kreditforeningslånet. Dermed vil mange kunne have en opsparing, der reelt betales til af lejerne. Samtidig har man et aktiv i form af lejligheden, der over tid må antages at kunne stige i værdi.

Fortsat udlejning er for dem, der har luft i økonomien til at kunne klare en periode med tomgang på lejemålet, ekstraordinære vedligeholdelsesomkostninger og som vil kunne beholde boligen i nogle år, hvis der skulle komme en periode med prisfald, hvor et salg må udskydes.

Udlejning til fremmede må ofte anbefales at blive gjort på fremlejekontrakt. Dels for at lette mulighederne for at kunne få lejer ud igen. Dels kan det være problematisk i forhold til fuld realkreditfinansiering som bolig, hvis lejligheden er udlejet på uopsigelig lejekontrakt til tredjemand.

Særligt i perioder med negative renter og begrænsede lånemuligheder, vil det være gunstigt for mange at beholde forældrekøbet til udlejning til fremmede – hvis man da ikke spekulerer i at realisere en ejendomsavance snarligt. Det er forholdsvist let tilgængeligt at udleje til fremmede og man har ofte godt kendskab til ejendommen allerede.

Det kan ofte være vanskeligt at få et større og sikkert afkast, hvis man i stedet solgte lejligheden og skulle finde en anden placering til midlerne. I mange tilfælde vil man heller ikke kunne finansiere en tilsvarende udlejningsbolig på samme vilkår, som den man allerede har. Dette skyldes stadigt strammere låneregler samt – for nogle – det simple forhold, at man er blevet ældre.

Ulempen er, at det kan blive vanskeligt at få en lejer ud igen til et bestemt tidspunkt, hvis man senere får behov for at kunne sælge. Det skal man naturligvis nøje overveje, inden man begiver sig ud i udlejning til tredjemand.

Hvor meget må man tage i husleje, når man lejer ud til andre end sine børn?

Når lejligheden skal udlejes til fremmede, kan det vise sig væsentligt, hvilken leje, der lovligt kan opkræves. Lejelovgivningen er kompleks og det vil være vanskeligt her at redegøre udtømmende for huslejefastsættelsesreglerne. Der er dog et par tommelfingerregler, som kan være gode at kende.

1. Hvis lejligheden er "førstegangsibrugtaget" efter d. 31. december 1991, kan du opkræve markedsleje.

2. Er lejligheden førstegangsibrugtaget før d. 31. december 1991 og ligger den i Aarhus, København eller andre større byer, er man som regel bundet af reglerne om omkostningsbestemt leje i Boligreguleringsloven. Dette kan medføre, at du kun lovligt kan opkræve, hvad mange vil betragte som en meget lav husleje.

3. Du kan dog for disse ældre lejligheder få mulighed for at forøge huslejen, hvis der sker forbedringer af lejemålet og særligt, hvis lejemålet bliver "gennemgribende renoveret". Nogle gange kan man opnå lovligt at kunne tage "det lejedes værdi", som nærmer sig "markedslejen".

4. De fleste studiebyer er underlagt Boligreguleringsloven og dermed reglerne om omkostningsbestemt leje, hvis lejligheden er førstegangsibrugtaget før 1. januar 1992, og den ikke er gennemgribende renoveret i Boligreguleringslovens forstand.

5. Selvom boligreguleringsloven ikke gælder direkte på enkeltstående forældrekøbslejligheder, vil den husleje, der lovligt vil kunne opkræves i tilsvarende lejeboliger, som forudsætningsvist ofte er omfattet af Boligreguleringsloven, i praksis have væsentlig indflydelse på, hvor meget man lovligt kan opkræve i husleje.

6. I de større byer synes der dog at være en vis opblødning i forhold til, hvad der accepteres i husleje på renoverede lejemål. Her kan man ofte opkræve en nærmest markedsmæssig husleje.

Søg altid rådgivning i forbindelse med fastsættelse af huslejen.

Almindeligt salg

Hvis hverken du eller dit barn ønsker at eje lejligheden, når lejeforholdet slutter, må du sætte lejligheden til salg.

Når salget er gennemført, vil der skulle udarbejdes en opgørelse af avancen efter Ejendomsavancebeskatningslovens regler.

Når du sælger lejligheden, træder du som udgangspunkt ud af virksomhedsordningen. Det kan være en ulempe, rent skattemæssigt, hvis du har opsparet et stort overskud, der så skal slutbeskattes senest året efter ophør af virksomheden.

Der er muligheder for at udskyde skatten ved opretholdelse af virksomhedsordningen. Der er også mulighed for at anvende andre skattemæssige ordninger i netop afståelsesåret, hvis beskatningen af avancen skal nedbringes.

Der er også mulighed for at overdrage ejendommen imellem samlevende ægtefæller og dermed flytte dele af avancebeskatningen. Dette skal dog gøres i tide og under vejledning fra rådgiver.

Sådan beskattes fortjenesten

Normalt vil du, når du sælger lejligheden, blive beskattet efter Ejendomsavancebeskatningsloven.

Det er den lov, der gælder i langt de fleste tilfælde, hvis du har lejet en lejlighed ud, uden at du i øvrigt har levet af udlejning. Der er dog nogle undtagelser, som vi behandler i næste afsnit.

Ifølge loven skal du beskattes af ejendomsavancen, altså den fortjeneste, du har haft ved at eje lejligheden.

Udgangspunktet er salgsprisen minus købsprisen.

Dog kan du lægge 10.000 kroner til købsprisen for hvert kalenderår, du har ejet lejligheden for så vidt, at du i hvert af de pågældende år ikke har fradraget udgifter til vedligeholdelse. Dertil kommer flere andre muligheder for fradrag i ejendomsavancen.

EKSEMPEL:

Købspris 2019:	1.200.000 kr.
Salgspris 2025:	1.500.000 kr.
Købsomkostninger:	20.000 kr.
Tillæg til købspris pr. år:	10.000 kr.
x 6 år =	60.000 kr.

Ejendomsavance

Salgspris	1.500.000 kr.
Købspris + 60.000 kr.	1.280.000 kr.
Ejendomsavance	240.000 kr.

Eksempel fortsat; Hvis du har istandsat lejligheden udover, hvad du løbende kan trække fra i form af vedligeholdelse, kan du vælge at lægge dette beløb til købsprisen i stedet for de 10.000.

Det er ofte en god ide at lade en skattekyndig optimere ejendomsavancen, inden den indberettes til Skattestyrelsen.

Næringsformodning

Der vil dog være en gruppe af mennesker, der ikke kan bruge reglerne i Ejendomsavancebeskatningsloven.

Hvis du er ejendomsmægler, håndværksmester, direktør i eller ejer af et byggefirma for eksempel – og i andre tilfælde, hvor det at bygge eller udleje ejendomme udgør en del af din erhvervsindkomst.

Her kan Skattestyrelsen "statuere næringsformodning" - altså bestemme, at udlejningsvirksomhed og køb og salg af fast ejendom er en så vigtig del af din levevej, at din fortjeneste på lejligheden er en del af din almindelige erhvervsindkomst.

I så fald bliver du beskattet af fortjenesten som personlig indkomst uanset valg af skattemæssig ordning.

Det er også en mulighed at beholde lejligheden og fortsætte med at leje den ud.

Dermed kan du fortsætte med at spare op til en lav beskatning, mens lejlighedens værdi og huslejen stiger.

Hvis du på et tidspunkt selv ønsker at bo i lejligheden, kan du bruge den før omtalte parcelhusregel – og dermed, når du senere sælger lejligheden undgå at betale skat af fortjenesten.

Blot skal der naturligvis være tale om, at du reelt tager bopæl i lejligheden med henblik på, at dette skal være af mere varig karakter.

Familieoverdragelse

I mange tilfælde vil forældrene kunne realisere en gevinst, når de efter nogle år sælger forældrekøbslejligheden.

Sælger forældrene lejligheden til tredjemand, vil de normalt skulle beskattes af værdistigningen efter Ejendomsavancebeskatningslovens regler. Dette medfører op til 42% beskatning, hvis de dermed udtræder af virksomhedsordningen. I visse situationer kan beskatningen være endnu højere.

Dette søger mange at undgå ved at overdrage lejligheden til børnene uden gevinst. Efter værdiansættelsescirkulæret af 1982 kan forældre overdrage fast ejendom til deres børn til en pris i intervallet svarende til den senest kendte offentlige ejendomsvurdering med fradrag af 15% og den senest kendte offentlige ejendomsvurdering med tillæg af 15%. En lejlighed med en offentlig vurdering på 1.000.000 kr. kan således efter 15%-reglen sælges fra forældre til børn i prisintervallet 850.000 – 1.150.000 kr.
MEN – under visse betingelser, som kan udledes af de seneste års praksis fra domstolene. Der må f.eks. ikke foreligge en vurdering fra en ejendomsmægler, som indikerer en anden værdi. Der må heller ikke optages større belåning i boligen, end der ville kunne på almindelige realkreditvilkår, hvis handelsprisen var udtryk for markedsprisen. Familien må heller ikke kompensere med gaver eller ændringer i testamente til fordel for de andre børn, hvis ét barn får lov at købe forældrekøbsboligen til favørpris. Dermed vil der nemlig foreligge særlige omstændigheder, og så kan 20%-reglen ikke benyttes.

Der er desuden i nyere praksis kommet krav til ejertid, tidligere belåning m.v. Forhør dig altid hos rådgiver, inden du foretager familieoverdragelse.

Eksempel på familieoverdragelse:

Købspris lejlighed i 2017	1.500.000
Formodet markedspris i 2025	2.500.000
Skattepligtig fortjeneste ca. før/efter nedslag*	1.000.000/940.000
Skat heraf ca.	400.000
Offentlig ejendomsvurdering	1.000.000
Overdragelsessum til barn	850.000
Barnet sælger senere skattefrit til	2.500.000

Resultat:

Skattefri fortjeneste til barn	1.650.000
Familiens skattebesparelse	420.000 + evt. gaveafgift **
Tab som forældre kan fremføre i anden ejendom	650.000/720.000***

**Nedslag i skattepligtig avance på 10.000 kr. pr. ejerår*

***Ved sparet gaveafgift menes, at forældrene reelt har overført en økonomisk fordel til deres barn. Gaver imellem forældre og børn beskattes med 15%, når de går ud over bundgrænserne*

****Tabet kan modregnes i forældrenes eventuelle senere skattepligtige ejendomsavancer – f.eks. i forældrekøbslejlighed nr. 2.*

Ovenstående set up er ikke en selvfølge. En række kriterier skal opfyldes – men tilrettelægger familien sine skattemæssige forhold og barnets boligforhold herefter, kan der være store besparelser for familien.

Det er vigtigt, at barnet køber lejligheden på et tidspunkt, hvor barnet fortsat har til hensigt at benytte lejligheden som sin bolig. Der er ikke krav om, at barnet skal bo i lejligheden i et bestemt antal år efter overtagelsen. Derimod skal man ud fra en række objektive kriterier kunne godtgøre, at barnet har haft til hensigt at have hjem i lejligheden af en vis varighed og i hvert fald ikke af planlagt kortvarig/midlertidig karakter.

Ovenstående set up bør kun gennemføres under vejledning fra erfaren skatterådgiver og mod eventuelt bindende svar fra skattemyndighederne. Der er tale om potentielt store gevinster. Det kan forekomme simpelt – men fodfejl, som kan forekomme ubetydelige, kan medføre, at der hverken er skattefrihed for ejendomsavance eller gaveafgift. Det kan også få uheldige konsekvenser, hvis skattemyndighederne vurderer, at man bevidst har forsøgt at undgå en skat, der skulle betales. **Derfor er det også rigtig vigtigt, at familien har sikkerhed for, at netop deres arrangement er fuldt lovligt, så alle parter kender konsekvenserne.**

Finansiering

Kan barnet selv finansiere sin nye lejlighed med f.eks. et realkreditlån, et det vigtigt at holde for øje, at både lånets størrelse og selve processen omkring låneoptagelse har betydning for, om der kan ske familieoverdragelse med brug af 20%-reglen uden ejendomsavancebeskatning af hverken forældre eller børn. Eksempelvis må barnet ikke få oplyst lånevurdering fra kreditinstituttet forinden købet. Det skal man huske at sige til det penge- eller kreditinstitut, der rekvirerer en eventuel lånevurdering. Er barnet forinden købet gjort bekendt med en ejendomsmæglervurdering, så fanger bordet! Da kan der ikke overdrages efter den offentlige vurdering. Der må heller ikke i forbindelse med købet belånes væsentligt højere end købesummen, hvormed barnet jo da bekræfter, at boligen er mere værd, end man har handlet til, og realkreditlån må højst optages til 80% af købesummen.

Sker der gældsovertagelse, skal der ligeledes være sikkerhed for kursværdien af det overtagne lån.

I mange situationer kan det dog være vanskeligt for barnet selv at løfte finansieringen på boligen. Her kan forældrene give en hjælpende hånd med gældsbrev, gaver til barnet eller som meddebitor på lånet.

Efter noget tid vil barnet efter omstændighederne kunne sælge eller belåne boligen til den til den tid gældende markedsværdi eller lånevurdering.

Overdrages en betydelig friværdi til dit barn, bør du overveje, om pengene skal sikres i familien via et testamente.

Skal dit barn eje boligen sammen med en samlever/ægtefælle, bør man måske sikre værdierne via en samejeoverenskomst eller en ægtepagt suppleret af et testamente

Vil du flytte ind i lejligheden selv?

Har man en velbeliggende forældrekøbslejlighed, kan det for nogle være en overvejelse værd, om man på et tidspunkt selv vil bruge lejligheden som bolig. Man kunne måske forestille sig, at man omkring pensionsalderen sælger villaen, flytter ind i lejligheden om vinteren og ellers holder til i sommerhuset, på sejlbåden eller et andet sted i sommerhalvåret.

I en anden situation kan et forældrepar med bopæl i f.eks. Aarhus og en forældrekøbslejlighed i København benytte lejligheden som pendlerlejlighed, hvis den ene forælder får arbejde i København i en periode.

Dermed kan man komme i en situation, hvor også forældrekøbslejligheden har tjent til bolig og hvor man under de rette omstændigheder kan sælge boligen **uden at skulle betale skat af værdistigningen.**

Gevinsten efter nogle års ejerskab kan være betydelig og måske være et ikke helt ligegyldigt element i forældrenes pensionsopsparing.

Skattemyndighederne har dog ikke uden grund en forholdsvis streng praksis overfor forældre, som flytter ind i forældrekøbslejligheden for senere at realisere en skattefri ejendomsavance.

Det er ikke tilstrækkeligt, at den ene forælder blot flytter sin adresse i en periode. Domstolene har som regel heller ikke meget tiltro til forklaringer omkring midlertidige uoverensstemmelser imellem ægtefæller, som medfører, at den ene har boet i forældrekøbsboligen en periode, hvorefter man er blevet gode venner igen og nu gerne vil skattefritages af fortjenesten på forældrekøbsboligen.

Der lægges heller ikke meget vægt på vidneforklaringer fra venner og bekendte, som bestemt har været på besøg i den midlertidige bolig.

Skal forældrene skattefritages af avancen på forældrekøbsboligen, skal de reelt flytte ind med henblik på reel beboelse af en vis varighed. Ikke for resten af livet – men for en tid.

Skattefrihed er som udgangspunkt udelukket, hvis forældrene flytter fra deres villa og ind i forældrekøbslejligheden og derefter over i en tredje bolig, hvis de allerede på tidspunktet for indflytning i forældrekøbslejligheden ejer, lejer eller er ved at købe eller leje denne tredje bolig. Da betragtes indflytningen i forældrekøbet nemlig ikke som af en vis varig karakter.

Forældrene skal med andre ord med deres adfærd og ved nogle objektive forhold vise, at det har været deres hensigt at benytte lejligheden som bolig af en vis varig karakter, for at skattefrihed kan opnås.

Skal du som forælder selv flytte ind i forældrekøbslejligheden, med den konsekvens, at en avance muligvis bliver skattefri, skal du således være forberedt på, at ikke blot dit ord - men i særdeleshed dine handlinger lægges til grund, når skattemyndighederne vurderer, om du opfylder betingelserne for skattefrihed.

Vi anbefaler, at dette afklares i dialog med rådgiver og eventuelt via bindende svar. Ejendomsavancer kan udgøre store beløb. Netop derfor er det vigtigt, at man sikrer sig, at man disponerer på et oplyst grundlag og i overensstemmelse med skattelovgivningen.

Omvendt forældrekøb

Når voksne børn køber en bolig, de lejer ud til deres forældre, kaldes det ofte for "omvendt forældrekøb".

Omvendt forældrekøb er en stadig mere populær løsning, når forældre kommer op i alderen og flytter til deres måske sidste almindelige bolig. Omvendte forældrekøb er meget udbredt indenfor række- og kædehuse samt lejligheder i nyere byggeri, hvor det er nemt at bevæge sig rundt i boligen og nemt at vedligeholde.

Der er dog ikke noget til hinder for, at børnene køber forældrenes eksisterende bolig, som de efterfølgende lejer ud til dem.

Det omvendte forældrekøb indebærer ligesom traditionelle forældrekøb en række fordele – herunder at der ikke skal betales ejendomsværdiskat og at man kan trække driftsudgifter, ejendomsskat m.v. fra i virksomhedsindkomsten og ultimativt i den personlige indkomst (som er den del af indkomsten, som belastes af højeste marginalskat).

Det forhold, at man undgår ejendomsværdiskatten (der betales ikke ejendomsværdiskat på udlejede boliger) og at man kan trække ejendomsskatten fra over driften, medfører, at også omvendt forældrekøb på forældrenes eventuelle dyrere boliger kan være en fornuftig løsning.

Omvendte forældrekøb kan principielt finansieres helt eller delvist via anfordringslån fra forældre til de (købende) børn. Dermed har forældrene mulighed for at "give" deres børn den eksponering på boligmarkedet, de alternativt selv ville have haft – og med bortfald i ejendomsværdiskat og fradrag for driftsomkostninger.

Hvis forældrene ønsker at imødegå en eventuel arve- eller gaveafgift, kan man også benytte det omvendte forældrekøb til at begunstige de voksne børn. Eksempelvis kan forældre købe en bolig, som de efter noget tid overdrager til den offentlige vurdering med fradrag af 20% til deres børn. Har forældrene købt boligen kontant, kan der under de rette forhold (og gerne med bindende tilsagn fra Skattestyrelsen) betales ved udstedelse af gældsbrev.

Det samme kan gøre sig gældende, hvis forældrene overdrager deres nuværende bolig. Dog skal man her være opmærksom på problematikker omkring beskatning af ejendomsavance. Det kræver derfor konkrete beregninger fra en skattekyndig for at vurdere, hvilken løsningsmodel, der giver den laveste skat for familien under ét.

Sommerhuse og forældrekøb

I forbindelse med lempelse i Planlovens § 41 omkring pensionisters lettere adgang til at bebo sommerhuse på helårsbasis, er der det seneste år set en række eksempler, hvor børn køber et sommerhus i sameje med deres forældre. Forældrene ejer 10% og må som ejere af sommerhuset bebo det hele året efter blot et års ejerskab. Børnene kan (og nogle gange skal) benytte virksomhedsordningen til udlejning af deres 90%. Dette kan indebære betydelige skattemæssige fordele for begge parter.

Desuden har sommerhuse den fordel, at det vil være noget lettere for børnene at undgå at blive beskattet af en fremtidig ejendomsavance, hvis børnene tillige har benyttet sommerhuset til private formål i nogle ferier m.v. i deres ejertid. Ved den rette tilrettelæggelse kan et omvendt forældrekøb i et sommerhus være en attraktiv model for både forælde og børn.

Hvad med ejendomsskatterne?

Ejendomsvurderingerne er for nogle boliger blevet endelige, imens de for andre kun er foreløbige. Ejendomsvurderingerne influerer på såvel ejendomsskat (grundskyld) og ejendomsværdiskat.

Indledningsvist skal fastslås, at har man købt sin bolig inden udgangen af 2023, rammes man kun i meget begrænset omfang.

Det er værd at notere, at der fra politisk side er bestemt, at overgangen til de nye ejendomsvurderinger skal være *provenuneutralt*. Staten og kommunerne vil således ikke opkræve flere skatter. Faktisk forventes opkrævet lidt færre. Men fordelingen vil blive lidt anderledes, og det forventes at ramme nogle af de lejligheder, som i dag har meget lave offentlige vurderinger.

Vurderingerne indeholder et forsigtighedsprincip. Dette betyder, at det beløb, man som boligejer skal betale skat af, sættes 20% under den nye offentlige vurdering.

Boligejere kan forvente højere offentlige ejendomsvurderinger end de, der er gældende på nuværende tidspunkt. Dette skyldes, at boligpriserne er steget de seneste år. Grundet de højere ejendomsvurderinger, er det aftalt at sænke satserne for både ejendomsværdiskatten og grundskylden med virkning fra 2024.

Ejendomsværdiskattesatsen forventes reduceret fra nuværende 0,92% til 0,51%. De 0,51% gælder for ejendomme med en vurdering indtil 9,2 mio. kr. For boliger med vurdering over 9,2 mio. kr. er der en skattesats på 1,44%.

Ejendomsværdiskat skal ikke betales ved udlejning af boligen. Ejendomsværdiskatten er således mest relevant i det perspektiv, at en betydelig stigning heri kan sænke omsætteligheden og/eller markedsprisen for særligt de boliger, der får høje ejendomsvurderinger.

Ejendomsskatten (grundskylden) betales tidligere halvårligt til kommunen, hvor boligen ligger. Ved udlejning er ejendomsskat en fradragsberettiget driftsomkostning. Man skal blot være opmærksom på, at den opkræves over den almindelige skat.

Desuden blev der i 2021 oprettet en indefrysningsordning for eksisterende boligejere, hvor stigende skatter først betales, når boligen sælges.

Det har indtil videre vist sig, at der ikke bliver tale om en så voldsom beskatning af boligejere, som man kunne frygte. Naturligvis kan der findes eksempler, hvor det er blevet meget dyrere, ligesom der findes eksempler på det modsatte. Men gennemgående har reformen af ejendomsskattesystemet *ikke* haft effekt på hverken fordele eller ulemper ved forældrekøb. Og så måske alligevel. Det forhold, at der nu er nogenlunde ro om spørgsmålet, giver også ro omkring den forventede økonomi i arrangementet.

Er du bosat udenfor Danmark?

Selvom du måtte være bosat udenfor Danmark, kan du alligevel have behov for, at dit barn får en studiebolig i Danmark.

Er du bosat indenfor rigsfællesskabet mellem Danmark, Færøerne og Grønland er det forholdsvist problemfrit at erhverve en lejlighed i Danmark. Der behøves ingen særlige tilladelser fra offentlige myndigheder. Det vil dog ofte være nødvendigt at entrere med et pengeinstitut, som har afdelinger i Danmark.

Er du som dansk statsborger bosat udenfor Danmark og udenfor rigsfællesskabet, men har tidligere haft bopæl i Danmark i mindst 5 år – f.eks. hvis du er udstationeret i Storbritannien eller emigreret i tredjeland – er der særlige regler, der skal opfyldes. Dette vil blandt andet være en erklæring om tilknytning til Danmark.

Er du ikke dansk statsborger og/eller har du ikke boet i Danmark i mindst 5 år, kan du skulle indhente tilladelse fra Justitsministeriet til at erhverve bolig i Danmark.

I forbindelse med den løbende beskatning vil du som ejer af fast ejendom i Danmark blive begrænset skattepligtig til Danmark af din indkomst fra udlejningen. Desuden vil du som oftest også være skattepligtig til dit bopælsland af samme indkomst. Derfor findes en række regler omkring undgåelse af dobbeltbeskatning og herunder særligt de mange bilaterale dobbeltbeskatningsoverenskomster, der måtte være indgået imellem Danmark og den stat (eller Færøerne og Grønland), du måtte være bosiddende i.

Vi kan hjælpe dig igennem alle ovenstående faser, så det bliver så problemfrit som muligt at erhverve og eje en forældrekøbsbolig i Danmark.

VI ER MED DIG HELE VEJEN

Hos PrivatRevison kan vi tilbyde dig hele paletten af rådgivning og ydelser.
Nedenfor kan du se nogle af de mest relevante ydelser i forbindelse med forældrekøb:

NÅR DU SKAL I GANG:

Forældrekøb Opstart: 4.400 kr.
https://privatrevision.dk/foraeldrekoeb/foraeldrekoeb-opstart/

Køberrådgvining: fra 7.500 kr.
https://privatrevision.dk/foraeldrekoeb/koeberraadgivning/

Skøde, berigtigelse, eftersagsbehandling (mest København): 5.900 kr.
https://privatrevision.dk/fast-ejendom/skode/

Lejekontrakt: fra 2.500 kr.
https://privatrevision.dk/foraeldrekoeb/lejekontrakt/

NÅR DU ER GODT I GANG:

Forældrekøb Regnskab: 4.400 kr.
https://privatrevision.dk/foraeldrekoeb/foraeldrekoeb-regnskab/

Udlejning til fremmede
https://privatrevision.dk/fast-ejendom/udlejning/

Samejeoverenskomst: fra 4.000 kr.
https://privatrevision.dk/jura/samejeoverenskomst/

OG NÅR DER SKAL SKE NOGET NYT:

Familieoverdragelse
https://privatrevision.dk/foraeldrekoeb/familieoverdragelse/

Ægtepagt
https://privatrevision.dk/jura/aegtepagt/

Testamente
https://privatrevision.dk/jura/testamente/

Rådgivning
https://privatrevision.dk/foraeldrekoeb/salg-af-lejligheden/

PrivatRevision

Hvad nu hvis...?

Lad os slå fast, at fast ejendom er noget af det mest sikre, du kan investere i. Hvis du har en sund økonomi og tålmodighed nok til at se dit køb af lejlighed som en langsigtet investering, er der ikke ret meget, der kan gå galt. Du skal blot købe en lejlighed med en beliggenhed og en beskaffenhed, der gør, at du kan leje den ud og med rimelighed kan få dækket dine omkostninger ved at eje den.

De mest oplagte bekymringer fra potentielle forældrekøbere er, hvad der sker, hvis nu deres barn dropper studiet og flytter ud eller hvis lejligheden falder i værdi.

Som nævnt tidligere er der intet til hinder for, at du kan leje lejligheden ud til en anden, hvis dit barn ønsker at flytte tidligere end planlagt.

Det behøver heller ikke at være en given ting, at du skal sælge lejligheden, når dit barn er færdig med sit studie.

Det er ofte en god forretning at eje og udleje fast ejendom. Flere og flere bruger da også mindre lejligheder i byerne som kapitalanbringelse og eventuelt pensionsopsparing. Det er der mange gode grunde til.

Der er selvsagt ingen, der kan love noget om, hvordan boligmarkedet ser ud om fem år. Men der er efter vores opfattelse ingen grund til at opfatte de senere års prisstigninger på ejerlejligheder som udtryk for en ny boligboble.

Markedet kan selvfølgelig få op- og nedture – men vi formoder, at der lang tid fremover stadig vil være stor efterspørgsel på lejligheder i Aarhus og København.

Husk at søge rådgivning hos advokat og revisor – det koster ikke alverden, i forhold til, hvad du investerer og hvad du kan forvente af indtægter og udgifter i udlejningsperioden. Og udgiften er som regel rigeligt tjent ind allerede de første år.

Du er altid velkommen til at kontakte os, hvis du går med tanker om forældrekøb – vi har stor erfaring på området.

Bruger du PrivatRevision som rådgiver, kan du få vejledning i alle de discipliner, som indgår i et forældrekøb. Vi kender til økonomi, skat, lejeret, ejendomshandel, finansiering og vi kender til hverdagen som udlejer og investor i lejligheder til udlejning.

Forældrekøb checkliste

TRIN 1 – FIND BOLIG

- ☐ Beliggenhed
- ☐ Pris
- ☐ Kan/må den udlejes?
- ☐ Kan den evt. deles?
- ☐ Er der styr på ejerforeningens økonomi?
- ☐ Er ejendommens og lejlighedens stand i orden?

TRIN 2 - BUDGETFASEN

- ☐ Finansiering
- ☐ Budget
- ☐ Huslejefastsættelse

TRIN 3 - KØBEFASEN

- ☐ Køb – husk forbehold for rådgivers godkendelse
- ☐ Køberrådgivning
- ☐ Berigtigelse af handlen

TRIN 4 - REGNSKAB

- ☐ Regnskab
- ☐ Skattemæssige optimeringsmuligheder
- ☐ Separat bankkonto

TRIN 5 – SALG

- ☐ Familiehandel eller almindeligt salg?
- ☐ Er der ejendomsavance, der ønskes beskyttet?
- ☐ Fremtidig skattemæssig position

Forældrekøbsguiden

§

PrivatRevision

SKAT / REGNSKAB / EJENDOM

info@privatrevision.dk • www.privatrevision.dk • Tlf.: 7220 6655

M.P. Bruuns Gade 36, 1. • 8000 Aarhus C