



Svendsen & Sørensen

Vestergade 56F · 8000 Århus C

Tlf. 86 12 03 22 · Telefax 86 12 05 24

E-mail: info@svendsen-soerensen.dk

Forældre som boligudlejer

2011

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

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

Beregningen tager højde for de ændringer, som skattereformen indførte 1/1 2010.

Eksempelvis købes en ejerlejlighed på 71 m² til en nom. pris på kr. 1.864.000, der finansieres således:

Kreditforeningslån.....	1.465.000
Sælgerpantebrev/boliglån.....	308.000
Kontantudbetaling	91.000
	<u>kr. 1.864.000</u>

Følgende beløb skal forældrene fremskaffe:

Udbetaling	91.000
Købsomkostninger, skøn.....	12.000
	<u>kr. 103.000</u>

- 0 -

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

Fordelen ved at anvende **virksomhedsordningen** er, at det opgjorte underskud incl. prioritetsrenter ved udlejningen kan modregnes i ejerens personlige indkomst. Derved bliver skattebesparelsen af underskuddet på ca. 51,5% alt afhængig af, hvilken kommune man bor i.

Denne effekt opnås, når man har en personlig indkomst på over kr. 389.900 efter fradrag af AM-bidrag (2011).

Det skrå skatteloft - excl. kirkeskat - udgør i 2011 51,5%.

Såfremt man driver anden selvstændig virksomhed, kan det skattemæssige underskud ved udleje af lejligheden modregnes i overskuddet af anden virksomhed, hvorved man også opnår besparelse vedrørende arbejdsmarkedsbidrag (marginalsatsen bliver herefter 56,5%).

Ved anvendelse af **kapitalafkastordningen** opnår man samme effekt med hensyn til skattebesparelse. I enkelte tilfælde har det været mere hensigtsmæssigt at anvende kapitalafkastordningen, f.eks. hvis efterfinansieringen sker via låneoptagelse i anden ejendom eller såfremt der vælges rentetilpasningslån. Kapitalafkastsatsen er i 2009 4%. Satsen for 2011 kendes endnu ikke.

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

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

Generelt for begge opgørelsesmetoder har en udlejer fradrag for både ejendomsskatter og fællesudgifter samt vedligeholdelse ved opgørelsen af det skattemæssige resultat.

Der skal ikke betales ejendomsværdiskat af ejerlejligheder, som udlejes.

Den husleje - et barn som lejer - skal betale til sine forældre - fastsættes til markedslejen efter reglerne for omkostningsbestemt husleje for de kommuner, hvor huslejen er lovreguleret, f.eks. Århus og København.

M²-prisen ved omkostningsbestemt leje varierer fra kr. 700 - kr. 750 i lejligheder, hvor der ikke er foretaget væsentlige forbedringer og op til ca. kr. 750 - kr. 850 i lejligheder med nyt køkken, bad og moderniseret. For Århus' vedkommende vil lejefastsættelsen konkret være afhængig af, hvor lejligheden er beliggende. Der henses her til konkret afgørelse fra Huslejenævnet - Boligretten.

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

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

- 0 -

Den skattemæssige opgørelse for førnævnte lejlighed på 71 m² ser således ud:

Lejeindtægt, 71 m ² x kr. 800	56.800
Prioritetsrenter (obligationslån).....	-101.770
Ejendomsskatter	-2.677
Fællesudgifter excl. varme og el	-9.800
Vedligeholdelse, TV m.v.....	<u>-2.500</u>
SKATTEMÆSSIGT UNDERSKUD.....	<u>kr. 59.947</u>

Såfremt ejeren har en personlig indkomst for 2011 over kr. 389.900 efter fradrag af arbejdsmarkedsbidrag, udgør SKATTEBESPARELSEN

(51,5%) incl. kirkeskat kr. 30.872

Likviditeten for ejeren ser således ud:

Prioritetsydelse		126.641
Ejendomsskatter		2.677
Fællesudgifter m.v.		<u>12.300</u>
		141.618
Lejeindtægter	56.800	
Skattebesparelse	<u>30.872</u>	<u>87.672</u>
NETTOUDGIFT		<u>kr. 53.946</u>
PR. MÅNED		<u>kr. 4.495</u>
Heraf udgør opsparing i form af afdrag på lån kr. 24.871 : 12		<u>kr. 2.072</u>

Den samlede likviditetsmæssige udgift for familien kan herefter opgøres således:

Husleje		56.800
Nettoudgifter		<u>53.946</u>
		<u>kr. 110.746</u>
PR. MÅNED		<u>kr. 9.229</u>
HERAF UDGØR OPSPARING		<u>kr. 2.072</u>

Foranstående talstørrelser vil være mindre, såfremt der laves belåning med rentetilpasningslån samt eventuel afdragsfrihed.

Foranstående regler kan eventuelt kombineres med, at søn/datter fremlejer et værelse i lejligheden til en anden. Såfremt den dermed modtagne fremlejeindtægt ikke overstiger 2/3 af den betalte husleje i foranstående tilfælde – 2/3 af kr. 56.800 = kr. 37.860 – vil fremlejeindtægten være skattefri.

Endvidere er det muligt for lejer (søn/datter) at søge om boligstøtte efter de normale regler, dog kun såfremt der er tale om lejligheder og **ikke værelser**.

Foranstående beregninger baserer sig på aktuelle skatteprocenter samt nuværende skatteregler.

Århus, december 2010

Svendsen & Sørensen I/S
Statsautoriserede revisorer

Svend Jørgen Svendsen
statsautoriseret revisor

EGNE TAL (2011)

		kr.
Lejeindtægt	÷	_____
Prioritetsrenter	÷	_____
Ejendomsskatter	÷	_____
Fællesudgifter	÷	_____
Vedligeholdelse, TV m.v.	÷	_____
SKATTEMÆSSIGT UNDERSKUD	÷	=====
SKATTEBESPARELSE 51,5%		=====
Likviditet		
Prioritetsydelse		_____
Ejendomsskatter		_____
Fællesudgifter		_____
Lejeindtægt	÷	_____
Skattebesparelse	÷	_____
NETTOUDGIFT		=====
PR. MÅNED		=====
HERAF AFDRAG		=====
Samlet likviditet		
Husleje		_____
Nettoudgifter		_____
		=====
PR. MÅNED		=====
HERAF AFDRAG		=====