Nye regler for forældrekøb

2. september 2020

Et nyt lovforslag vil gøre det vanskeligere at udnytte forældrekøb og anden

Skatteministeriet har udsendt høringsudkast til et lovforslag, som vil reducere skattefordelene ved brug af virksomhedsordningen og kapitalafkastordningen til udlejning af boliger til børn og andre nærtstående.

Indgrebet vil reducere skatteværdien af rentefradraget ved forældrekøb men gør det ikke nødvendigt at udtage forældrekøbslejligheder fra virksomhedsordningen.

Virksomhedsordningen

Anvendes en ejendom til erhvervsmæssig udlejning, kan ejendommen indgå i virksomhedsordningen, sådan at overskud beskattes med en foreløbig virksomhedsskat på 22 %, og der opnås fuld fradragsret for renteudgifterne. Ved brug af virksomhedsordningen bliver værdien af rentefradrag således op til ca. 56 %, mens skatteværdien af et rentefradrag på en almindelig ejerbolig kun er på ca. 33 %.

Virksomhedsordningen kan også anvendes på forældrekøbslejligheder og andre ejendomme, som udlejes til nærtstående personer. Det nye lovforslag vil dog nu begrænse fordelene ved virksomhedsordningen, sådan at renteudgifter i forbindelse med udlejning af boliger til nærtstående, herunder forældrekøbslejligheder, får samme fradragsværdi som private renteudgifter til boligkøb.

Ny rentekorrektion

Er der privat gæld i virksomhedsordningen, sker der i dag en såkaldt rentekorrektion, som skal sikre at fradragsværdien af de private renteudgifter i virksomhedsordningen bliver som for personer, der ikke bruger virksomhedsordningen.

Vedtages det nye lovforslag, skal der fremover også beregnes en særlig rentekorrektion ved udlejning af fast ejendom til nærtstående til boligformål. Nærtstående defineres i den sammenhæng som den skattepligtiges og dennes ægtefælles forældre og bedsteforældre samt børn og børnebørn og disses ægtefæller.

Andelen af den erhvervsmæssige gæld i virksomhedsordningen, som omfattes af rentekorrektionen, opgøres efter forholdet mellem ejendommens anskaffelsessum med tillæg af ombygninger og forbedringer og de samlede erhvervsmæssige aktiver. Til beregning af rentekorrektionen anvendes herefter den til enhver tid gældende rentekorrektionssats, som for tiden er 3 %.

Rentekorrektionen begrænses, sådan at den højst kan udgøre en andel af virksomhedens faktiske renteudgifter. Det skal ifølge lovforslaget sikre, at rentekorrektionen ikke kan overstige den faktiske skattefordel ved at lade renteudgifterne indgå i virksomhedsordningen.

Den nye rentekorrektion ved udlejning til nærtstående vil dog ske med udgangspunkt i virksomhedens samlede erhvervsmæssige gæld og ikke i den konkrete belåning af udlejningsejendommen. Der vil derfor også kunne ske rentekorrektion, selvom en forældrekøbslejlighed mv. er købt kontant og uden en aktuel rentefordel, hvis der er anden gæld i virksomheden.

Beskatning af kapitalafkast

Når der hæves overskud i virksomhedsordningen, beskattes dette overskud som personlig indkomst (med fradrag af den foreløbigt betalte virksomhedsskat). En del af overskuddet, svarende til et beregnet kapitalafkast af virksomhedens nettoaktiver, beskattes dog kun som kapitalindkomst.

Ved udlejning af boliger til nærtstående skal ejendommens friværdi fremover udgå af kapitalafkastgrundlaget. Dette skal sammen med rentekorrektionen beskrevet ovenfor fjerne fordelene ved at have forældrekøbslejligheder mv. i virksomhedsordningen. Friværdien opgøres skematisk som forskellen mellem ejendommens værdi og en forholdsmæssig andel af den samlede gæld i virksomhedsordningen. Den konkrete belåning af ejendommen er derfor heller ikke afgørende her.

Kapitalafkastordningen

Kapitalafkastordningen er et forenklet alternativ til virksomhedsordningen, som giver mulighed for et skematisk beregnet fradrag for erhvervsmæssige renteudgifter. Med lovforslaget skal værdien af

forældrekøbslejligheder mv. ikke længere indgå i opgørelsen af kapitalafkastgrundlaget, hvorfor der ikke længere kan opnås fuld fradragsværdi for renteudgifter, der kan henføres til disse.

Den gældsandel, som der korrigeres for, opgøres også her skematisk som en forholdsmæssig andel af den samlede gæld opgjort ud fra forholdet mellem ejendommens anskaffelsessum og de samlede aktiver.

Negativ særbehandling

Lovforslaget ændrer ikke på, at udlejning af boliger til nærtstående anses som erhvervsmæssig virksomhed og dermed skal indgå i virksomhedsordningen, hvis ordningen anvendes på anden virksomhed.

Lovforslaget ændres heller ikke på, at man ved udlejning af fast ejendom til slægtninge eller andre nærtstående altid skal beskattes af en markedsleje. Lovforslaget har derfor karakter af en negativ særbehandling af forældrekøbslejligheder sammenlignet med andre lejligheder, som udlejes på samme vilkår.

Stramningerne forventes ifølge lovforslaget at træde i kraft den 1. januar 2021. Ændringen skønnes herefter at kunne give staten et ekstra skatteprovenu på 230 mio. kr. om året.

Da der foreløbig alene er tale om et høringsudkast, kan der dog komme ændringer til forslaget. Høringsfristen udløber den 25. september 2020.

Skrevet af:

ROESGAARD