



Skatteministeriet

1. september 2016
J.nr. 16-1049962

Til Folketinget – Skatteudvalget

Hermed sendes svar på spørgsmål nr. 564 af 4. august 2016 (alm. del). Spørgsmålet er stillet efter ønske fra ikkemedlem af udvalget (MFU) Søren Egge Rasmussen (EL).

Karsten Lauritzen

/ Lise Bo Nielsen



Spørgsmål

Hvilket mindreprovenu har staten som følge af skattefradrag m.v. på forældre-købte lejligheder, som drives efter virksomhedsordningen?

Svar

Ved forældre-køb er der tale om, at forældrene køber en lejlighed med henblik på udlejning til et eller flere børn. Der er således tale om, at forældrene opnår en indkomst ved udlejning af fast ejendom. Indkomsten skal opgøres efter de almindelige regler for beskatning af virksomhed i form af udlejning af fast ejendom. Der er ingen særregler på området. Det vil bl.a. sige, at lejeindtægten er skattepligtig, ligesom løbende driftsomkostninger, fx i form af vedligeholdelsesudgifter, er fradragsberettigede. Det bemærkes dog, at et tab, der realiseres ved salg af fast ejendom, ikke kan fradrages i fx lejeindtægten. Tab på fast ejendom kan alene fradrages i gevinster på fast ejendom.

Ved personlig erhvervsvirksomhed, fx i form af udlejning af fast ejendom, er der mulighed for at blive beskattet efter tre ordninger; virksomhedsordningen, kapitalafkastordningen, eller efter de almindelige regler i personskatteloven. Forskellen mellem de tre beskatningsordninger består primært i, hvorledes renteudgifter fradrages. I virksomhedsordningen fradrages renteudgifterne i den personlige indkomst. Ved kapitalafkastordningen gives der reelt på skematisk vis et fradrag i den personlige indkomst for renteudgifterne baseret på et beregnet kapitalafkast af virksomhedens aktiver. Ved en opgørelse efter personskattelovens regler indgår renteudgifter som en del af kapitalindkomsten.

Når renteudgifterne fradrages ved opgørelsen af den personlige indkomst, vil de have en skatteværdi på maksimalt 56,4 pct., som er den højeste marginalsattesats for lønindkomst i 2016 for en topskatteyder. Anvendes personskattelovens regler, vil skatteværdien af de fradragsberettigede renteudgifter udgøre 25,61 pct., som er den gennemsnitlige kommuneskat i 2016, mens indtægterne beskattes som personlig indkomst.

Der foreligger ikke i SKAT's systemer en registrering af, hvilke ejendomme der udlejes til ejerens børn. En opgørelse af et mindreprovenu baseret på forskellen i værdien af rentefradraget ved forældre-købslejligheder er således behæftet med stor usikkerhed.

Det Økonomiske Råd og Realkredit Danmark oplyser i forskellige publikationer, at ca. 15 pct. af de solgte ejerlejligheder fra 2011 til april 2016 var forældre-køb. Danmarks Statistik oplyser, at i 2014 blev ca. 12.600 ejerlejligheder solgt til en gennemsnitspris på ca. 2 mio. kr. På denne baggrund skønnes det, at ca. 2.000 lejligheder årligt handles som forældre-køb, og at de beholdes i 5 år.

Som beskrevet ovenfor beskattes udlejning ved forældre-køb efter de generelle regler, der gælder for udlejning af fast ejendom. Hvis det ønskes at øge beskatningen specifikt vedrørende udlejning af fast ejendom fra forældre til børn, vil det indebære et merprovenu på 125 mio. kr., under antagelse af at virksomhedsordningen benyttes ved alle forældre-køb, og køber udelukkende finansierer sig ved realkreditlån til 2 pct. i rente.

Det bemærkes, at merprovenuet i høj grad påvirkes af udsving i renten. Fx vil merprovenuet være 250 mio. kr., under forudsætning af at renten er 4 pct.