



Skatteministeriet

19. august 2019
J.nr. 2019 - 7179

Til Folketinget – Skatteudvalget

Hermed sendes svar på spørgsmål nr. 4 af 29. juli 2019 (alm. del). Spørgsmålet er stillet efter ønske fra Søren Egge Rasmussen (EL).

Morten Bødskov

/ Merete Godvin Jensen



Spørgsmål

Der er i dag en række skattefordele ved at organisere køb af bolig med henblik på udlejning til nærtstående familie gennem den såkaldte virksomhedsordning. En afskaffelse af disse skattefordele vil ifølge Skatteministeriet give et årligt merprovenu på 125 mio. -250 mio. kr. afhængigt af renteniveauet, jf. svar på SAU alm. del – spørgsmål 564 (folketingsåret 2015-16). Vil ministeren udarbejde en opdateret opgørelse over de forskellige skattemæssige fordele ved forældre køb ved brug af virksomhedsordningen og opdatere det skønnede merprovenu for staten ved at afskaffe virksomhedsordningen for forældre købte boliger?

Svar

Ved personligt ejet erhvervsvirksomhed, herunder udlejning af fast ejendom til børn, er det muligt at anvende den såkaldte virksomhedsordning. Formålet med virksomhedsordningen er at sikre en overordnet set symmetrisk beskatning af henholdsvis personligt ejet virksomhed og erhvervsvirksomhed organiseret i selskabsform fx i form af et aktie- eller anpartsselskab.

Hvis virksomhedsordningen anvendes, ændrer beskatningen af udlejerens indkomst sig på tre områder:

1. Et beregnet kapitalafkast af den selvstændiges investering i virksomheden beskattes som kapitalindkomst med en marginalsattesats på op til 42 pct. frem for som personlig indkomst med en marginalsattesats på op til ca. 56 pct., medmindre kapitalafkastet bliver sparet op i virksomheden.
2. Overskud kan opspares i virksomheden mod betaling af en foreløbig skat på 22 pct. Herved udskydes den endelige beskatning til det tidspunkt, hvor overskuddet trækkes ud af virksomheden og beskattes på dette tidspunkt som personlig indkomst.
3. Renteudgifter fradrages i den personlige indkomst. Herved opnås en fradragsværdi for renteudgifter på op til ca. 56 pct. mod 25-33 pct., hvis virksomhedsordningen ikke anvendes.

Når en bolig købes mhp. udlejning til nærtstående, fx børn – såkaldte forældre køb – behandles det skattemæssigt som enhver anden erhvervsmæssig investering, hvor virksomhedsordningen kan anvendes. Det bemærkes i denne forbindelse, at der stilles krav om, at huslejen fastsættes, så den svarer til niveauet på lejemarkedet generelt.

Det vurderes, at forældre køb alt overvejende gældsfinansieres ved optagelse af realkreditlån og banklån, mens opsparede midler kun anvendes i et relativt begrænset omfang. Det indebærer, at det skattepligtige overskud af udlejningsvirksomheden typisk er beskedent sammenholdt med investeringens størrelse. Fordelen ved at anvende virksomhedsordningen i forbindelse med forældre køb består derfor primært i muligheden for at fradrage renteudgifter i den personlige indkomst.

Skatteministeriet har senest vurderet det strukturelle merprovenu ved at ophæve muligheden for at anvende virksomhedsordningen ved forældre købte boliger i forbindelse med

besvarelsen af SAU alm. del – spørgsmål 363 af 19. april 2018 (Folketingsåret 2017-18). Det umiddelbare merprovenu blev her vurderet til ca. 180 mio. kr. årligt, hvilket svarer til ca. 135 mio. kr. efter tilbageløb.

Skatteministeriet har ikke oplysninger, der giver anledning til at revurdere dette provenus-køn, der er forbundet med væsentlig usikkerhed. Det skal dog understreges, at der er tale om provenuvirkningen ved et strukturelt renteniveau på 4,5 pct. Det aktuelt meget lave renteniveau på realkreditlån bevirker, at merprovenuet på kort sigt vil være væsentligt mindre.

Det bemærkes også, at det lovteknisk kan være vanskeligt at definere, hvilken personkreds, der skal omfattes, og dermed afskære alle såkaldte forældrekøb fra virksomhedsordningen. Virksomhedsordningen kan dog justeres, således at ordningen ikke kan anvendes til enkeltstående udlejning af en- og to-familieshuse samt ejerlejligheder til beboelse. Dermed afskæres muligheden for at benytte virksomhedsordningen til forældrekøb, men også andre typer udlejning vil blive omfattet. Dette vil i givet fald medføre, at merprovenuet bliver højere end ovenstående skøn.