

FORÆLDREKØB I ET SKATTEMÆSSIGT PERSPEKTIV AF NYT LOVINDGREB FRA 2021

HD(R) – Afgangsprøjsprojekt
Andreas Dyrbøl – S118169

Vejleder: Christian Skovgaard Hansen



10. MAJ 2021

Omfang: 137.332 anslag fordelt på 78 sider

Indholdsfortegnelse

Forord	3
Indledning	4
Problemformulering.....	5
Afgrænsning	6
Metodeafsnit	7
<i>Juridisk metode – Relevante retskilder</i>	<i>7</i>
Den juridiske vejledning	8
Virksomhedsskatteoven	8
<i>Dataindsamling.....</i>	<i>9</i>
<i>Bearbejdelse af data</i>	<i>10</i>
<i>Opgavestruktur</i>	<i>10</i>
Overvejelser ved forældre køb i et skattemæssigt perspektiv	12
<i>Finansiering af forældre køb.....</i>	<i>12</i>
<i>Husleje fastsættelse ved forældre køb.....</i>	<i>13</i>
<i>Valg af beskatningsform ved forældre køb.....</i>	<i>16</i>
Generelt om krav til regnskab og fradragsberettigede udgifter.....	16
Personlig beskatning.....	19
Virksomhedsskatteordningen.....	23
Kapitalafkastordningen	32
Delkonklusion	34
Analyse af lovindgrebs konsekvenser for forældre køb i VSO.	36
<i>Kapitalafkastgrundlaget</i>	<i>36</i>
<i>Rentekorrektion</i>	<i>40</i>
<i>Konsekvenserne som resultat af lovindgrebet</i>	<i>43</i>
<i>Ophør med virksomhedsskatteordningen og rentefordelene</i>	<i>48</i>
<i>Delkonklusion.....</i>	<i>51</i>
Analyse & fortolkning af spørgeskemaundersøgelse	53
<i>Præsentation af spørgeundersøgelse</i>	<i>58</i>
<i>Sammenfatning</i>	<i>64</i>

Alternativer til forældre køb i VSO	65
<i>Forældre køb i selskabsform</i>	<i>65</i>
<i>Rentefrit familielån eller fælles køb</i>	<i>69</i>
<i>Aktier med adgang til studiebolig</i>	<i>72</i>
<i>Samlet vurdering af alternativerne</i>	<i>73</i>
Konklusion	76
Perspektivering	78
Litteraturliste	79
<i>Bøger</i>	<i>79</i>
<i>Internet - Hjemmesider</i>	<i>79</i>
<i>Vejledninger, artikler mv.</i>	<i>81</i>
Bilag	82
<i>Bilag 1 – Ejendomspriser på boligmarkedet</i>	<i>82</i>
<i>Bilag 2 – Spørgeundersøgelse</i>	<i>83</i>

Forord:

Denne afhandling er forfattet i forbindelse med HD-uddannelsen Regnskab og Økonomistyring på CBS i perioden januar til maj 2021. Afhandlingens problemstilling er opdaget under mit daglige virke hos Revisionsfirmaet Gutfelt A/S og efterfølgende konkretiseret via kollegaer og sparring fra min vejleder, Christian. I denne forbindelse vil jeg takke mine kollegaer og min vejleder for deres input og støtte gennem udarbejdelsen af projektet.

Mit ønske med denne afhandling er at belyse, hvilke overvejelser der skal gøres i forbindelse med forældrekøb, således at skatteyder i et skattemæssigt perspektiv opnår mindst mulig beskatning. Herudover håber jeg, at afhandlingen vil overskueliggøre mulighederne, fordelene og ulemperne ved forældrekøb, således at skatteyderne får bedst mulige grundlag for fremtidige beslutninger.

- **Andreas Dyrbøl**

Indledning

Hvad skal der ske med forældrekøb i virksomhedsordningen? Netop dette spørgsmål er der mange, som har stillet sig selv og søgt svar på det seneste stykke tid. Grunden til dette skal findes i slutningen af 2019, hvor regeringen udformede finansloven for 2020. I denne aftale blev der varslet indgreb i lovgivningen for forældrekøb. Der blev oprindeligt lagt op til, at muligheden for benyttelse af virksomhedsordningen (VSO) og potentielle fordele heraf skulle afskaffes for situationer med forældrekøb. Den totale afskaffelse af ordningen udeblev imidlertid.

Undervejs i processen må konsekvenserne af det oprindelige lovindgreb have syntes større end formålet. Særligt de mange virksomhedsejere, der har benyttet virksomhedsskatteordningen i kombination med anden erhvervsmæssig aktivitet, har kunnet ånde lettet op. Med det nye lovforslag, der af skatteministeriet blev fremsat 18. november 2020, blev der lagt op til reguleringer af renten og kapitalafkastgrundlaget fremfor en total afskaffelse ved brug af ordningen til forældrekøb. Lovforslaget blev endeligt vedtaget den 21. december 2020 med virkning fra indkomståret 2021.¹ Modsat forventningerne er der altså fortsat mulighed for anvendelse af ordningen ved forældrekøb.

Med de nye regler vil det for nuværende og fremtidige forældrekøb blive dyrere, da der kort sagt ikke længere er samme skattemæssige fordel for renteudgifterne. Lovindgrebet og usikkerheden på området har imidlertid ikke haft betydning for antallet af forældrekøb, som omvendt er steget de sidste par år.² Den stigende popularitet for forældrekøb, de lave renter, historisk høje boligpriser og debatten om det netop vedtagne lovforslag gør det til et særdeles aktuelt emne. Projektet vil på baggrund af dette belyse konsekvenserne, overvejelserne og fremtiden for forældrekøb i virksomhedsskatteordningen (VSO).

¹ <https://www.ft.dk/samling/20201/lovforslag/l106/index.htm>

² <https://www.boligsiden.dk/nyheder/2020/07/flere-foraeldre-koebte-lejlighed-til-deres-boern-i-foerste-kvartal-af-2020/>

Problemformulering:

De nedenfor opstillede problemstillinger skal ses i lyset af lovforslaget om ændring af virksomhedsskatteloven fra 2021. I forbindelse med dette lovindgreb er det interessant at behandle de skattemæssige overvejelser ved forældrekøb, og hvilke konsekvenser lovindgrebet får for disse. Hertil skal problemstillingerne belyse fremtiden, og hvilke alternativer der findes til forældrekøb, samt hvordan skatteyderen opnår størst mulig værdi, hvilket leder frem til følgende problemformulering:

Hvordan påvirker lovindgrebet de skattemæssige overvejelser, køber skal gøre sig i forbindelse med forældrekøb, og hvilke konsekvenser vil det have for nuværende og fremtidige forældrekøb?

Som følge af ovenstående problemformulering, formuleres følgende problemstillinger.

- 1) Hvilke beskatningsmuligheder er der for forældrekøb, og hvilke skattemæssige overvejelser skal der gøres?
- 2) Hvordan påvirkes skatteyderens beskatningsgrundlag i VSO efter ændringen af virksomhedsskatteloven?
- 3) Hvilke skattemæssige konsekvenser og korrektioner medfører lovindgrebet?
- 4) Hvordan vil nuværende forældrekøb i VSO reagere på lovindgrebet?
- 5) Hvilke alternativer er der til forældrekøb, og kan de være skattemæssigt mere fordelagtige?

Afgrænsning:

Formålet med dette projekt er primært at undersøge lovindgrebets konsekvenser for forældrebetaling, hvor der fokuseres på det skattemæssige og juridiske ud fra forældrene og deres nærtstående perspektiv. Afhandlingen beskæftiger sig derfor ikke med lovindgrebets andre mulige konsekvenser. Dernæst afgrænses afhandlingen til at omfatte ejerlejligheder og ikke andelsboliger eller andre, da der for disse kan være andre regler ved beskatning.

Afhandlingen vil alene behandle personer, der er fuld skattepligtige til Danmark. Herudover vil alle beregninger tage udgangspunkt i, at disse ikke har særlige forhold som eksempelvis medarbejdende ægtefælle og aktieindkomst. Denne afgrænsning er valgt for at opnå simple skatteforhold, som derved ikke påvirker projektets gennemsigthed. Selvom lovindgrebet ligeledes får konsekvenser for forældrebetaling i kapitalafkastordningen, vil beregninger og analyser i dette projekt afgrænses til VSO. Dette skyldes, at kapitalafkastsatsen de seneste år har været 0 %, hvorfor kapitalafkastordningen imidlertid synes irrelevant.

Når der igennem projektet refereres til forældre, bliver disse også omtalt som skatteyderen eller den selvstændige erhvervsdrivende, da forældrebetaling sidestiller dem med at drive virksomhed. På samme vis blive børnene oftest omtalt som nærtstående. Dernæst er de forskellige love oftest forkortet som følger:

VSO = virksomhedsskatteordningen

VSL = virksomhedsskatteoven

KAO = kapitalafkastordningen

PSL = personskatteloven

Metodeafsnit:

Til besvarelse af afhandlingens problemformulering og dertilhørende problemstillinger vil det være med udgangspunkt i en deskriptiv analyse med afsæt i den juridiske og retsdogmatiske metode. Retskilderne og lovgivningen vil beskrives, systematiseres og fortolkes til brug for at klarlægge gældende ret, og hvilke overvejelser skatteyderne skal forholde sig til ved forældrekøb. Af nedenstående følger derfor en beskrivelse af, hvordan dette på bedst mulig måde klarlægges og en introduktion til de væsentligste love, som denne afhandling vil tage udgangspunkt i.

Juridisk metode – Relevante retskilder

Til besvarelse og undersøgelse af problemformuleringen i denne afhandling vil der blive henvist til forskellige bekendtgørelser, lovgivninger, cirkulærer og retspraksis. De mest relevante, herunder virksomhedsskatteloven og den juridiske vejledning, vil i dette afsnit kort blive gennemgået. Dette gøres med henblik på at skabe en fundamental forståelse for afhandlingens analyser og diskussioner. Retskilderne vil i projektet blive behandlet med det formål at klarlægge retskildernes relevans og aktuelle retstilstand.³ Med andre ord vil retskilderne igennem projektet blive anvendt til brug for undersøgelse af gældende ret. I den forbindelse er det vigtigt at præcisere værdien af de forskellige retskilder. Dette gøres ud fra lex superior-princippet, der tilsiger, at en højere rangeret regel går forud for en lavere rangeret regel.⁴ Derved går en dom fra højesteret forud for en landsretsdom. Ligeledes går en lov som udgangspunkt forud for et cirkulære. En undtagelse hertil kan findes i værdiansættelsescirkulæret, hvor reglen om overdragelse imellem forældre og børn kan ske til +/-15 % af seneste offentlige ejendomsvurdering. Her går cirkulæret forud for loven om formidling af fast ejendom.

³ Michelsen, A., Bolander, J. & Madsen, L., Laursen, A. & Langhave, I. (2020) Lærebog om indkomstskat. København: Djøf Forlag. S. 103

⁴ Nielsen, R. & Tvarnø, C.D (2017) Retskilder og retsteorier. København: Jurist- og Økonomforbundets forlag. S. 251

Den juridiske vejledning:

Skatteforvaltningen har udarbejdet den juridiske vejledning, der har status som et cirkulære. Denne vejledning giver udtryk for skatteforvaltningens opfattelse af gældende praksis og er opdelt i syv hovedafsnit fordelt på forskellige styrelser, der hver især har ansvar for egne afsnit.⁵ Til udarbejdelse af denne afhandling vil det primært være området under Skattestyrelsen, som vil have relevans. Særligt afsnit C indkomstskat, nærmere bestemt afsnit C.A Personbeskatning, C.C Erhvervsbeskatning og C.H Fast ejendom. Eksempler i lettere læseligt sprog og afgørelser på tidligere retssager er med til at gøre den juridiske vejledning til et godt supplement til lovgivningen og til, hvordan denne bør fortolkes.

Virksomhedsskatteloven:

Særligt virksomhedsskatteloven har betydning for besvarelse af denne afhandling, da den reguleres i det nye lovindgreb. Loven tilsigter, at skattepligtige personer, som driver selvstændig erhvervsvirksomhed, har mulighed for at lade sig beskatte efter forskellige ordninger, som alle er omfattet af virksomhedsskatteloven. Det er muligt for den erhvervsdrivende under virksomhedsordningen at opnå en mere lempelig beskatning. Muligheden opstår ved, at en del af overskuddet kan beskattes som kapitalindkomst eller opsaves imod at betale en foreløbig virksomhedsskat på 22 procent. Netop dette giver den erhvervsdrivende mulighed for konsolidering og udvidelse af virksomheden. Dertil skal nævnes muligheden for at fratrække virksomhedens renteudgifter i den personlige indkomst, der resulterer i en højere fradragsværdi.⁶ Netop dette punkt er forsøgt reguleret i lovforslaget om ændring af virksomhedsskatteloven, hvor en rentekorrektion skal eliminere den højere fradragsværdi for renter. I tilfælde af at den skattepligtige stiller fast ejendom til rådighed som bolig for deres nærtstående, skal der altså foretages en rentekorrektion, der regulerer herfor.⁷

⁵ Den Juridiske Vejledning 2020.1

⁶ Dam, H. & Gam, H. & Nielsen, J. (2020) Grundlæggende skatteret 2020. København: Karnov Group. S. 375

⁷ <https://www.ft.dk/samling/20201/lovforslag/L106/BEH1-23/forhandling.htm>

Dataindsamling

Afhandlingen er primært baseret på sekundære data, som ved hjælp af desk research vil bidrage med allerede eksisterende viden om undersøgelsesfeltet.⁸ Denne viden vil primært komme fra lovgivningen, som alt andet lige må vurderes at have en høj troværdighed. Ofte kan lovgivningen være åbent formuleret, hvilket kan give anledning til en anden fortolkning end gældende retspraksis på området og en udfordring med kildens præcision.

Ovenstående suppleres med faglige kilder, der består af publikationer og pensum fra CBS. Troværdigheden for kilderne vurderes her som værende høj og ses som værende relevante for afhandlingen, eftersom de forudsættes objektive og til brug for generel oplysning. Herudover er der anvendt artikler, hvilke kan have karakter af skribentens egen holdning.

For at fastlægge et mønster af forældrekøb, og hvordan disse vil agere på lovindgrebet, er der i form af en spørgeskemaundersøgelse indsamlet primærdata. Formålet med undersøgelsen er et ønske om inferens, hvor der ud fra en lille del af populationen klarlægges et mønster for den samlede population.⁹ Det er forsøgt ved at indhente svar fra personer igennem forskellige kanaler og derved opnå et repræsentativt udsnit af populationen.

Spørgeskemaundersøgelsen besvares hovedsageligt i form af afkrydsninger. Kun enkelte steder er der åbne spørgsmål med mulighed for besvarelse med tekst. Den standardiserede spørgeteknik er valgt med henblik på at kunne benytte resultaterne kvantitativt i analysen. Omvendt kan den standardiserede spørgeteknik resultere i, at der er interessante oplysninger, som ikke kommer frem. Derudover kan det fra respondenterne blive misforstået og derved resultere i et ubrugeligt svar. Dette er forsøgt afhjulpet med en kort forklarende tekst til spørgsmålet. Det eliminerer imidlertid ikke risikoen for, at respondenterne misforstår spørgsmålet og dertilhørende svarmuligheder, men mindsker sandsynligheden for det.

⁸ Kuada, John. (2012) Research Methodology: A Project Guide for University Students. Samfundslitteratur. s. 77

⁹ Andersen, Ib. (2019) Den skinbarlige virkelighed. København: Samfundslitteratur. s. 111

Spørgeskemaundersøgelsen er sendt ud igennem sociale medier som Facebook og LinkedIn. Dernæst er der samlet besvarelser ind igennem mit virke som revisor, hvor jeg igennem klientkartoteket målrettet har kunnet opsøge respondenter.

Besvarelsen af spørgeskemaundersøgelse er anonymiseret. Dette er den gjort, da økonomi for mange anses som værende privat. Derfor vurderes sandsynligheden større for respons, når denne anonymiseres. På den anden side medfører en anonym besvarelse den ulempe, at svarene ikke kan sikres troværdige.

Bearbejdelse af data

Det skal nævnes, at tallene i beregningseksemplerne vil være fiktive og alene har til formål at belyse den skattemæssige forskel i praksis. Satser til brug for beregningerne igennem afhandlingen vil alle tage udgangspunkt i de af Skattestyrelsen fastsatte grænser for 2020 og 2021.

Opgavestruktur



Ovenfor er opgavens struktur forsøgt illustreret. Som det fremgår deraf, vil der indledningsvist blive introduceret til formålet med projektet og dets problemformulering. Dernæst benyttes afsnittet afgrænsninger til at konkretisere projektet og tydeliggøre, hvilke områder projektet ikke vil belyse. Metodeafsnittet har til formål at gøre det klart, hvilket fokus der igennem projektet er lagt, og hvilke data der benyttes.

Første afsnit vil være en beskrivelse af de generelle overvejelser, som forældre bør foretage inden et forældrekøb. Det er alt fra finansieringen, korrekt huslejefastsættelse efter de skatteretlige regler til fradragsberettigede udgifter og beskatningsform. De har alle til fælles, at der uden de rigtige overvejelser kan komme uønskede skattemæssige konsekvenser for forældrene. Særligt valget af beskatningsform har stor betydning, hvorfor alle tre muligheder bliver gennemgået med det formål at få præsenteret fordele som ulemper.

Efterfølgende vil lovindgrebet blive behandlet i andet afsnit. Dette afsnit har til formål at redegøre for de reguleringer – i form af rente- og kapitalafkastkorrektioner – lovindgrebet har medført. Dernæst vil der igennem forskellige opstillede cases for forældrekøb blive beregnet, hvilke skattemæssige konsekvenser som lovindgrebet afstedkommer. Der vil ligeledes foretages beregninger for konsekvenserne ved et eventuelt ophør af VSO. Denne analyse foretages med henblik på besvarelse af lovindgrebets konsekvenser for nuværende som fremtidige forældrekøb.

I det tredje og sidste afsnit vil der ud fra respondenternes svar til spørgeskemaet blive undersøgt, hvordan nuværende forældrekøb reagerer på lovindgrebet. Yderligere vil alternativerne til det oprindelige forældrekøb i VSO blive belyst. Dette har til formål at vurdere, hvilke alternativer der skattemæssigt giver bedst mening for skatteyderen.

Som afslutning på projektet vil jeg komme med min konklusion og endelige besvarelse på projektets problemformulering samt de heraf afledte problemstillinger.

Overvejelser ved forældrekøb i et skattemæssigt perspektiv

Der vil i dette afsnit blive redegjort for de overvejelser, som forældre bør foretage sig inden et forældrekøb, da disse kan have betydning for deres skattemæssige situation. Mere specifikt vil det være finansieringen, huslejefastsættelsen og valg af beskatningsform, der i et skattemæssigt perspektiv vurderes som værende de største faktorer og dermed de mest relevante at behandle.

Finansiering af forældrekøb

Af bilag 1 fremgår et boligmarked, der siden 2012 har været igennem en stigende udvikling, målt i kvadratmeterpriser på ejerlejligheder i hovedstadsområdet. En undersøgelse fra RealMæglerne viser, at en kombination af de stigende priser og stramninger fra finanstilsynet resulterer i store udfordringer med finansieringen hos førstegangskøbere.¹⁰ Dette kan være en af mange årsager til, hvorfor finansiering af bolig i stigende grad sker ved hjælp af forældrekøb, der alene i 2020 er steget med 18 %.¹¹ Ligeledes er finansieringsvilkårene for forældrene meget gunstige i øjeblikket. I takt med de stigende kvadratmeterpriser er friværdien i forældrenes parcelhuse ligeledes steget, hvilket i sammenhæng med de historisk lave renter giver flere forældre mulighed for finansiering af forældrekøb.¹²

Det vil være de færreste forældre, som kan finansiere et forældrekøb af egne likvider, hvorfor der oftest optages lån hertil. I denne sammenhæng er det vigtigt at gøre sig nogle overvejelser. Det mest oplagte vil være at optage et lån i den nyanskaffede lejlighed med en maksimal belåningsgrad på 80 % igennem et realkreditinstitut, hvor den resterende del er selvfinansieret eller optaget som banklån. Her bør hver situation vurderes særskilt, da det i nogle tilfælde bedre kan betale sig at optage lån igennem forældrenes nuværende bolig, såfremt friværdien er høj. Her vil de oftest opnå en langt lavere bidragssats. Herud-

¹⁰ <https://via.ritzau.dk/pressemeddelelse/forstegangskobere-kan-ikke-lane-penge-til-bolig?publisherId=13559959&releaseId=13608565>

¹¹ <https://www.boligsiden.dk/nyheder/2020/11/antallet-af-foraeldrekoeb-stiger-i-landets-stoerste-byer/>

¹² <https://finansdanmark.dk/nyheder/2020/historisk-lave-renter-laegger-stadigt-stoerre-pres-paa-bankerne/>

over er det essentielt for forældrene at sikre, at de økonomisk kan sidde i den valgte finansiering og ligeledes tåle et eventuelt tab ved et senere salg til de nærtstående.

Der var tidligere i virksomhedsskatteordningen mulighed for at opnå fradrag for renterne med en skattemæssig værdi op til ca. 56 %. Eftersom det nye lovindgreb i virksomhedsskatteloven har korrigeret for dette og reduceret rentefradraget til kun at have en skattemæssig værdi på ca. 33 %, bør dette ligeledes indgå i overvejelserne ved finansieringen.

Der vil i analysen blive gennemgået beregninger, der eksemplificerer nettoforskellen på rentekorrektionen. Med de historisk lave rentesatser vil det ikke have den store nettoforskel i dag, men en ikke usandsynlig rentestigning vil kunne få betydelige konsekvenser. Da finansieringen oftest udgør det største likviditetstræk, bør den alt andet lige sammenholdes med aktivitetens øvrige økonomi og valg. En finansiering kan muligvis virke som det rette valg, men kan i sammenhold med huslejefastsættelsen og beskatningsordning være det forkerte.

Huslejefastsættelse ved forældrekøb

Udover finansieringen, som jf. forrige afsnit kan være et vigtigt element ved forældrekøb, vil fastsættelse af huslejen altid have stor betydning for begge parter, da den alt andet lige vil påvirke den skattepligtige indtægt hos forældrene og pengepungen hos de nærtstående. Hvis huslejefastsættelsen skal ses i henhold til princippet om den lavest mulige skatteydelse, vil den mest hensigtsmæssige husleje være den laveste. Dette gælder, eftersom huslejen betales af allerede beskattede midler og den i større eller mindre omfang vil indgå i forældrenes skattepligtige indkomst alt efter beskatningsvalg.

Skatteyderne har ikke fri mulighed for at fastsætte huslejen, eftersom de både skal opfylde SKATs og lejelovgivningens bestemmelser. Når der ikke er tale om udlejning til nærtstående, vil problematikken om en for lav fastsat husleje sjældent være tilfældet, da den på det frie marked automatisk fastsættes ud fra armslængdeprincippet. Når der derimod er tale

om udlejning til nærtstående, kan det være en skattemæssig fælde at fastsætte huslejen for lavt. Der fremgår af statsskattelovens (SL) § 4, litra b, at huslejen til nærtstående skal fastsættes svarende til markedislejen. Markedslejen kan frit aftales og skal alene overholde aftalelovens regler, hvorfor lejen ikke må være åbenlyst urimelig. En mulighed er derfor selv at foretage vurderingen og fastsætte huslejen. Alternativt kan huslejen fastsættes af huslejenævnet. Når værdien for huslejen er fundet, er det ligeledes muligt at få en bindende tilkendegivelse fra SKAT på huslejens størrelse.

Eftersom den lavest fastsatte husleje har størst gevinst for skatteyderen, vil det kunne give incitament til at fastsætte den lavere end markedislejen. Netop dette er der set adskillige eksempler på for at hjælpe ens nærtstående. Vurderes dette som tilfældet af SKAT, vil skattemyndighederne fremsætte en fiktiv lejeindtægt, der udgøres af forskellen mellem deres vurderede markedisleje og den faktisk betalte leje. Denne forskel vil påvirke forældrenes skattepligtige indkomst, eftersom SKAT pålægger dem indtægten heraf.¹³ Herudover vil den manglende eller lavere fastsatte husleje blive anset som en gave til den nærtstående. Såfremt gavens størrelse er højere end beløbsgrænsen for afgiftsfrie gaver, hvilket i 2021 udgør 68.700¹⁴, vil det medføre en gaveafgiftsbeskatning for den nærtstående med 15 %. Dette gør sig gældende jf. boafgiftslovens § 22 og § 23, hvor den årlige sats er reguleret i henhold til personskattelovens § 20.

SKM2002.547.HR er en afgørelse fra højesteret, som bekræfter ovenstående. Ud fra lex superior-princippet tillægges denne dom som tidligere nævnt høj værdi. Sagen omhandler en skatteyder, der sammen med søsteren havde udlejet en lejlighed til skatteyderens datter. I tilfældet her var huslejen fastsat for lavt, hvorfor højesteret fastlog, at der i statsskattelovens § 4 var hjemmel til, at skatteyderen skulle beskattes af forskellen mellem deres vurderede markedisleje og den faktisk betalte leje. I sagens tilfælde blev markedislejen vur-

¹³ <https://skat.dk/skat.aspx?oid=2048541>

¹⁴ <https://www.skm.dk/skattetal/satser/regulering-af-beloebsgraenser/beloebsgraenser-i-skattelovgivning-der-reguleres-efter-personskattelovens-20-2020-2021/>

deret til 4.500 kr. pr. måned, hvilket gav en månedlig forskel af kr. 1.500, som blev vurderet væsentlig. Denne dom fra højesteret er klart et eksempel på vigtigheden af huslejefastsættelsen. I sagens tilfælde førte det til en forøgelse af skatteyderens skattepligtige indkomst svarende til den fiktive lejeværdi af kr. 18.000. Skatteværdien af denne beløbsstørrelse vil alt andet lige have betydning for de fleste skatteydere. Hvis der i forløbets start ikke er gjort sig overvejelser om dette, kan det have betydelige konsekvenser for både forældres og nærtstående situation.

Ud fra ovenstående må det vurderes, at der i forløbets start bør undersøges, hvad markedslejen for en lignende ejendom er. Under alle omstændigheder vil det være denne, forældrene skal beskattes af. Dernæst er det selvfølgelig vigtigt, at udgiften til den fastsatte husleje vil være mulig for den nærtstående at afholde. Her skal det nævnes, at såfremt det økonomisk er muligt for forældrene at hjælpe, vil det jf. boafgiftsloven være muligt at yde en økonomisk gave til barnet. Det bør dog sikres, at den hjælp, som forældrene skal yde i form af en gave til barnet, ikke overstiger den årlige beløbsgrænse, hvilket som tidligere omtalt blot vil medføre gaveafgift-beskatning af 15 %.

Valg af beskatningsform ved forældrekøb

Når finansieringen og huslejen er fastsat, bør der ligeledes gøres overvejelser om, hvilken skatteordning der vælges til beskatning af indtægten. Der er ikke en løsning, der altid er den bedste, hvorfor valget vurderes ud fra skatteyderens samlede situation. Skatteyderen har mulighed for at blive beskattet af indkomsten efter tre forskellige skatteordninger. Disse tre muligheder består af personlig indkomstbeskatning, beskatning via virksomheds-skatteordningen eller kapitalafkastordningen. Der vil i nedenstående afsnit blive redegjort for hver enkelt ordning, hvor muligheder, fordele, ulemper og krav bliver gennemgået. Forinden dette vil der først blive gennemgået, hvordan nettoindkomsten efter de fradragsberettigede omkostninger opgøres, eftersom der fælles for alle tre ordninger påhviler skatteyderen et krav til udarbejdelse og opbevaring af regnskab herfor.

Generelt om krav til regnskab og fradragsberettigede udgifter

Når forældre udlejer bolig, bliver de fra SKAT anset som erhvervsdrivende og bliver dermed skattepligtige efter statsskattelovens principper. Dette betyder, at der skal føres regnskab over indtægter og udgifter, så overskuddet eller underskuddet ved udlejningen kan oplyses til SKAT og beskattes efter en af tre nedenstående metoder.¹⁵ Regnskabet over indtægterne og udgifterne er underlagt krav om opbevaringspligt, hvor det fremgår af bogføringsloven § 10, at den erhvervsdrivende skal opbevare regnskabsmaterialet i fem år.

- ejendomsskatter
- vand-, kloak- og renovationsafgifter
- administration og revisorbistand til regnskabet
- forsikring af ejendommen
- skorstensfejer, snerydning og fejning
- kontingent til grundejerforening
- el, vand og varme
- vedligeholdelse.

¹⁵ <https://skat.dk/skat.aspx?oid=2234784>

Ovenstående er alle eksempler på fradragsberettigede udgifter, der jf. den juridiske vejledning C.H.3.2.3.1 og boligreguleringsloven § 8 kan fratrækkes for at opnå den skattepligtige nettoindkomst. Det er her vigtigt at skelne imellem omkostninger til vedligeholdelse og til forbedringer, eftersom vedligeholdelsesomkostninger er fradragsberettigede, hvorimod der ikke er fradragsret for forbedringsomkostninger. Dette følger af den juridiske vejledning C.H.3.2.3.4.2 og Statsskatteloven § 6, stk. 1, litra a.

Ved forældrekøb, hvor der oftest er tale om en ny erhvervet ejerlejlighed, som udlejes, kan det oftest være vanskeligt at fastslå andelen af de afholdte istandsættelsesudgifter, som har karakter af vedligeholdelse og forbedring. Her er det muligt at gøre brug af procentreglen for at opgøre og skønne andelen af de fradragsberettigede vedligeholdelsesudgifter. Procentreglen kan dog ikke anvendes for at opnå fradrag for udgifter, der anses direkte som forbedringsudgifter. Procentreglen fastsætter, at det de første tre år for ejerlejligheder er muligt at fradrage op til 25 % af den årlige huslejeindtægt. Såfremt omkostningerne ikke kan indeholdes i de 25 % det første år, vil det ikke være muligt at fradrage dem det efterfølgende år. Dette gælder, uanset om de 25 % ikke er udnyttet i år 2. Derimod er det muligt at videreføre et uudnyttet fradragsbeløb fra år 1 til år 2.¹⁶ Dette er forsøgt illustreret i nedenstående tabel.

Procentreglen for fradragsberetigede istansættelsesudgifter							
		Årlig lejeindtægt	25% af årslejen		Udgifter	Fradrag	Uudnyttede
	2019	120.000,00	30.000,00		32.000,00	30.000,00	-
	2020	125.000,00	31.250,00		30.000,00	30.000,00	1.250,00
	2021	130.000,00	32.500,00		33.750,00	33.750,00	- 1.250,00
	Total	375.000,00	93.750,00		95.750,00	93.750,00	-

Figur 1, egen tilvirkning.

¹⁶ <https://skat.dk/skat.aspx?oID=2048556>

Procentreglen, der som en værnsregel er indsat i SKATs juridiske vejledning, er et udtryk for, hvordan SKAT opfatter reglen. Problemstillingen vedrørende spekulative købere, der anskaffer sig en lejlighed og løbende hæver standen heraf igennem vedligeholdelse med fradrag efter SL § 6. stk. 1, forsøges altså løst med denne procentregel. Når det så er sagt, er der tidligere set eksempler på skatteydere, der med reelle vedligeholdelsesomkostninger uanset overskridelse af procentreglen opnår fuldt fradrag. I den konkrete kendelse Tfs 1995, 20 fra Landsskatteretten opnår en skatteyder fuldt ud fradrag for vedligeholdelsesudgifter, uanset at den omtalte procentregel er overskredet. Der blev i sagen henset til, at udgiften var nødvendig for ejendommens anvendelse til udlejning. Yderligere fraviges procentreglen i en gammel højesteretssag UfR 1962, 356, hvor skattemyndighederne ikke kunne frafalde skatteyderen fradrag i videre omfang, end der følger af reglen.

I modsætning til ovenstående sager bekræftes og håndhæves procentreglen i den konkrete kendelse Tds 1994, 23 LSR, hvor skatteyderen fik begrænset sit ønskede fradrag med henvisning til 25 %-reglen. Disse konkrete sager er bevis på, at 25 %-reglen blot er en formodningsregel, hvorfor reglen kan fraviges i konkrete situationer. I tilfælde af sager, hvor 25 %-reglen fraviges til ugunst for skatteyderen, kan de ikke-fradragsberettigede udgifter tillægges ejendommens anskaffelsessum.¹⁷

På baggrund af, at skatteydere jf. statsskatteloven § 6 har ret til at fradrage vedligeholdelsesudgifter, men med begrænsning som følge af 25 %-reglen, bør skatteyder gøre sig nogle overvejelser i denne forbindelse. På trods af, at der foreligger en del sager inden for området, er det fortsat en gråzone at vurdere, hvad der anses som hhv. vedligeholdelses- og forbedringsomkostninger. På den ene side bør der ingen tvivl herske om, at såfremt et fint fungerende gulv erstattes med det dyreste plankegulv, vil det indgå i kategorien forbedring. På den anden side bør man også kunne erstatte et gammelt, nedslidt gulv med et bedre, uden at det anses som en forbedring. Situationer, der ligger er sted mellem disse,

¹⁷ <https://skat.dk/skat.aspx?oID=2048556>

vil befinde sig i den såkaldte gråzone. Forældre, der anskaffer sig en ejerlejlighed med henblik på udlejning til nærtstående, bør være ekstra opmærksomme på dette område, såfremt de ønsker at foretage betydelige ændringer på ejendommen. Situationerne beror på en konkret vurdering, men skatteyder bør alt andet lige ikke forvente fradragsværdien for eventuelle forbedringer.

Personlig beskatning

Såfremt den erhvervsdrivende intet aktivt valg foretager sig i forbindelse med indsendelse af virksomhedens selvangivelse, vil resultatet herfor blive beskattet efter personskatteloven. Med andre ord så vil resultatet blive beskattet på samme vilkår som den almindelige lønindkomst, hvorfor den også vil indgå under den personlige indkomst. Der er dog jf. mindstekravsbekendtgørelsen fortsat krav til opgørelse af regnskab¹⁸, hvor indtægterne medregnes jf. SL § 4, og udgifter fradrages efter SL § 6 og PSL § 3.

Ved forældre køb vil det oftest være resultatet før renter, som vil indgå i den personlige indkomst. Dette skyldes, at renteindtægter og -udgifter henføres til kapitalindkomsten jf. PSL § 4. Fradragsværdien i kapitalindkomst vil i modsætning til den personlige indkomst være mindre end skattesatsen, som overskuddet beskattes af. Vælges resultatet at blive beskattet efter personskatteloven, vil beskatning deraf være progressiv – med andre ord, jo højere beskatningsgrundlag, desto højere skatteprocent.

Uanset situation vil det altid være aktuelt at skulle forholde sig til skatteyderens skattemæssige forhold. Såfremt skatteyderen for indkomståret 2021 har en personlig indkomst under kr. 544.800 – som er grænsen til topskat – vil beskatningen af den personlige indkomst ske til en gennemsnitsbeskatning af 37,11 %. Denne er beregnet ud fra en gennemsnitlig kommuneskat på 25 % og en bundskat på 12,11 %.¹⁹ I tilfælde af at skatteyder for

¹⁸ <https://www.retsinformation.dk/eli/lta/2006/594>

¹⁹ <https://skat.dk/skat.aspx?oid=2035568>

indkomståret 2021 opnår en personlig indkomst på mere end kr. 544.800, vil den effektive skatteprocent være 52,11 %, svarende til 37,11 % tillagt topskatten af 15 %. Dog gælder der et skatteloft af 52,06 % for 2021, hvorfor den effektive skatteprocent reduceres. Dernæst kommer AM-bidrag af 8 % og eventuel kirkeskat.

Skattemæssigt bør der undersøges, hvorvidt denne beskatningsform er den mest givende model for skatteyderen. Særligt topskatteydere med en i forvejen høj lønindkomst bør overveje, hvorvidt de bør beskattes mere lempeligt i eksempelvis VSO. Herudover bør der ligeledes gøres overvejelser om en eventuel fortjeneste ved senere salg. Ved valg af denne ordning vil det ikke være muligt at udskyde en del af skatten. Avancen vil derimod jf. ejendomsavancebeskatningsloven regles indgå som kapitalindkomst. Det vil sandsynligvis i mange tilfælde ved forældre køb aldrig være hensigten at opnå en fortjeneste ved et senere salg. Det kunne tænkes, at planen fra start var, at ejerlejligheden skulle sælges til de nærtstående uden fortjeneste for at give dem en hjælpende hånd og en god start. Selvom det historisk set jf. SKATs juridiske vejledning C.H.2.1.8.2 har været acceptabelt at sælge til nærtstående 15 % lavere end den seneste ejendomsvurdering, er det ikke sikkert, at denne praksis fortsat gælder, når skatteyder står overfor et eventuelt salg. Der bør derfor fra starten gøres overvejelser om eventuelle skattemæssige konsekvenser ved et salg med avance. Når det så er sagt, vil avancen blive beskattet i det skatteår, salget sker og efter dette års valgte beskatningsform. Det vil dermed være muligt at indgå i VSO i det indkomstår, salget sker, og dermed udskyde en del af avancebeskatningen, selvom resultatet årene forinden har været beskattet jf. personskatteloven.

For at eksemplificere skatteberegningen ved personlig beskatning er der nedenfor illustreret indkomst- og skatteopgørelse. Denne tager udgangspunkt i person X, som udover sin normale lønindkomst fra Mærsk, ligeledes har en udlejningsejendom, der udlejes til barnet. Resultatet heraf giver et beskedent overskud af kr. 10.000. Skattesatser er anvendt med udgangspunkt i indkomståret 2021, hvor kommunen er København.

Indkomst- og skatteopgørelse ved PSL		ÅR 2021
Lønindkomst incl AM-bidrag		1.500.000,00
Resultat af virksomhed		10.000,00
- Arbejdsmarkedsbidrag 8%	-	120.800,00
Personlig indkomst		1.389.200,00
Renteudgifter fra virksomhed	-	50.000,00
Kapitalindkomst	-	50.000,00
Beskæftigelsesfradrag		40.600,00
Jobfradrag		2.600,00
Ligningsmæssige fradrag		43.200,00
Skattepligtig indkomst ved PSL		1.296.000,00
Skatteberegning		
Arbejdsmarkedsbidrag 8% af 1.510.000		120.800,00
Bundskat 12,11% af 1.389.200		168.232,12
Personfradrag, bundskat 12,11% af 46.700	-	5.655,37
Kirkeskat 0,8% af 1.296.000		10.368,00
Kommuneskat 23,8% af 1.296.000		308.448,00
Personfradrag, kommuneskat 23,8% af 46.700	-	11.114,60
Topskat 15% (andel over 544.800)		126.660,00
Nedslag for negativ kapitalindkomst	-	4.000,00
Betalt SKAT i alt		713.738,15

Figur 2, egen tilvirkning.

Som det ses ovenfor, bliver resultatet før renter af udlejningsejendommen beskattet under den personlige indkomst akkurat som personens almindelige lønindkomst. Netop dette gør

den personlige beskatningsform – i modsætning til VSO og kapitalafkastordningen – enkel og administrativt nem. Der bør ligeledes bemærkes, at renteudgifterne indgår som kapitalindkomst, hvorfor der opnås begrænset fradragsværdi. Renteafdraget bliver ændret kontinuerligt, hvilket kan have betydning, såfremt omfanget af renteudgifterne har en vis størrelse. Fradragsværdien af renterne ser ud til at blive lavere i fremtiden. I 2019 blev der af regeringen fremlagt en 2025-plan, hvilket har til formål at mindske rentefradraget. Planen tilsiger, at rentefradraget gradvist skal falde med ca. 1 % om året frem til 2025.²⁰ En kombination af de historisk lave renter og udsigten til en lavere fradragsværdi taler for, at det for mange forældre-købssituationer er uden betydning, hvorvidt VSO eller personskatteloven vælges. Tendensen har derimod været at vælge beskatning i VSO eller KAO. Som tidligere omtalt gælder der dog særlige regler for forældre-købsboliger i virksomhedsskatteordningen, hvor den højere fradragsværdi for renter begrænses. Fra 2021 vil størrelsen af renteudgifterne derfor ikke have betydning for de skattemæssige overvejelser, der bør gøres i forbindelse med beskatningsvalget.

Ved valg af beskatning efter personskattelovens regler bør der hovedsagligt overvejes, om den administrative byrde, der formindskes, giver en større gevinst end de eventuelle skattemæssige fordele, der kan opnås i de andre ordninger. Såfremt resultatet af virksomheden i en periode er negativt, kan det ligeledes være skattemæssigt fordelagtigt at beskattes jf. personskatteloven. Som eksemplet ovenfor viser, vil dette fragå den personlig indkomst og dermed formindskes grundlaget for en eventuel andel i topskatten.

²⁰ <https://www.regeringen.dk/andet-indhold/jobreform-1/lavere-rentefradrag/>

Virksomhedsskatteordningen

Virksomhedsskatteordningen (VSO) er en alternativ beskatningsform til personskatteoven. Ordningen vil i dette afsnit blive beskrevet med henblik på at belyse de overvejelser, der bør foretages ved et forældrekøb. Der vil i efterfølgende afsnit blive analyseret, hvorvidt ordningen fortsat er skattemæssigt fordelagtig.

En af de betydelige fordele ved valg af denne ordning er muligheden for fuldt skattemæssigt fradrag for renteudgifterne. Jf. virksomhedsskatteoven § 6 stk. 2 kan disse fradrages i den personlige indkomst, hvorved der er mulighed for en skatteværdi på op til 56,5 %.²¹ Denne større fradragsværdi opnås, eftersom renterne ikke behandles i kapitalindkomsten, men derimod i virksomhedens resultat, da renteudgifter i forbindelse med udlejning er en del af virksomhedens fradragsberettigede omkostninger.²² Netop denne fordel er som tidligere nævnt blevet fjernet i forbindelse med lovindgrebet for forældrekøb. For almindelig udlejning vil muligheden fortsat være der, men for fremtidige forældrekøb vil det derfor ikke være med den begrundelse, at VSO bør overvejes.

VSO blev indført i 1986 ud fra et ønske om, at de erhvervsdrivende i personligt regi kunne siddestilles med erhvervsdrivende i selskabskonstruktion.²³ Dette har siden gjort det muligt for erhvervsdrivende i personligt regi at udskyde beskatningen af overskuddet imod en foreløbig beskatning svarende til selskabsskatten. Dette gælder jf. virksomhedsskatteoven § 10, der ligeledes bestemmer, at det hævede overskud, der overføres til den skattepligtige, skal medregnes i den personlige indkomst. Denne mulighed for udskydelse af skatten kan være en stor fordel, og bør overvejes i relation til et forældrekøb. Som tidligere nævnt under afsnittet om huslejeafkast, så vil en så lav husleje som muligt være ideelt for både forældre og nærtstående, såfremt der ønskes mindst muligt skattetilsvær. Netop dette taler for, at der i situationer med forældrekøb ofte ikke vil være et stort overskud og

²¹ <https://www.skm.dk/skattetal/statistik/arkiv/skattevaerdi-af-fradrag-i-2019/>

²² Grundlæggende skatteret 2020, s. 470

²³ <https://skat.dk/skat.aspx?oid=1622517>

der ved muligheden for opsparing og udskydelse af skat. Er dette tilfældet, må det efter det nye lovindgreb formodes, at det ikke længere er aktuelt for forældre at anvende ordningen. På den anden side kan der argumenteres for, at det med en korrekt huslejeafståelse efter armslængdeprincippet vil være svært at undgå et betydeligt overskud. Særligt i tilfælde hvor forældrene i forvejen har personlig indkomst, der overstiger grænsen for topskat, vil sådan et overskud muligvis være fordelagtigt at opspare imod en foreløbig virksomhedsskat af 22 %. Dette giver muligheden for at reinvestere de lavere beskattede midler og på langt sigt opnå et potentielt større afkast, end hvis skatten skulle have været afregnet fuldt ud i det optjente år. Herudover kunne det tænkes, at der udover udlejnings ejendommen drives anden form for erhvervsmæssig aktivitet i personligt regi, hvilket kan forstærke mulighederne. Når det er sagt, så kræver opsparing i ordningen selvfølgelig, at der økonomisk er råderum til ikke at hæve overskuddet, hvilket er et krav.

Man bør dog være opmærksom på, at man ikke kommer uden om, at det opsparede overskud på et tidspunkt, udløser den latente skat. I langt de fleste tilfælde vil udskydelsen altså ikke medføre en reel skattebesparelse. Netop dette gælder jf. § 15 i virksomhedsskatte loven, at såfremt den erhvervsdrivende ophører med sin aktivitet, vil alt opsparet overskud medregnes til den personlige indkomst i samme indkomstår. Der kan dog spekuleres i at udskyde hævningerne af overskuddet til et indkomstår, hvor den resterende personlige indkomst ikke overstiger grænsen for topskat. Der er endvidere set eksempler, hvor den skattepligtige anskaffer sig en garage og igennem udlejning af denne fortsætter sin erhvervsmæssige aktivitet med henblik på skatteoptimering. For at illustrere dette har jeg nedenfor opstillet indkomstopgørelser under anvendelse af VSO ved hhv. ophør af virksomhed eller fortsættelse igennem garageudlejning. For forståelsens skyld har jeg undladt den komplette skatteberegning, men blot forudsat den effektive skattesats til 36 %. Herudover antager jeg, at den erhvervsdrivende ultimo år 1 har opsparet overskud af kr. 500.000. Ydermere falder lønindkomsten fra år 2 og frem til 450.000 grundet pension.

Indkomstopgørelse ved ophør af VSO		ÅR 1
Lønindkomst incl AM-bidrag		584.043,48
Resultat af virksomhed		10.000,00
- Opsparing af overskud		-
+ Hævet overskud (Grundet ophør)		500.000,00
Resultat af virksomhed efter opsparing/hævning		510.000,00
- Arbejdsmarkedsbidrag 8%		- 128.323,48
Personlig indkomst		965.720,00
Effektiv Skattesats = 36% hvis PI < 544.800	-	347.659,20
Topskat = 15% hvis PI > 544.800	-	63.138,00
Skattebetaling i alt		- 410.797,20

Figur 3, egen tilvirkning.

Indkomstopgørelsen ovenfor er et eksempel på de skattemæssige konsekvenser, der opstår ved ophør af virksomhed, der har indgået i VSO og derigennem opsparet overskud i årenes løb. Som tidligere nævnt skal alt opsparet overskud jf. § 15 medregnes til den personlige indkomst i samme indkomstår. Som resultat heraf ses der i eksemplet ovenfor, at der opnås en personlig indkomst i år 1 af kr. 965.720. Da denne er markant større end grænsen for topskat, udløser dette en yderligere skat med 15 % svarende til kr. 63.138. Det er netop denne del, som i nogle tilfælde kan undgås ved hjælp af lidt timing og planlægning.

Skatteyderen bør, uanset om det er forældreklub eller anden virksomhed, overveje, hvordan og hvornår ophøret med VSO skal ske. Særligt hvis der er opsparet overskud, vil den rigtige planlægning kunne resultere i en skattemæssig gevinst. Når det så er sagt, er det ikke i alle situationer, man kan forhindre, at ens erhvervsmæssige aktivitet stopper. Tvinges man eksempelvis til at realisere investeringen ved at sælge udlejningsejendommen, vil det muligvis betyde, at VSO uventet ophører. Dog er det i situationer som disse, at der er set eksempler på anskaffelser af garage med henblik på udlejning for at undgå VSO-ophør. Et eksempel på den såkaldte "garage-model" er illustreret med beregninger nedenfor.

Indkomstopgørelse ved garagemodel	ÅR 1	ÅR 2	ÅR 3	ÅR 4	ÅR 5
Lønindkomst incl AM-bidrag	583.043,48	450.000,00	450.000,00	450.000,00	450.000,00
Resultat af virksomhed	10.000,00	10.000,00	10.000,00	10.000,00	10.000,00
- Opsparing af overskud	-	-	-	-	-
+ Hævet overskud (500.000 fordelt over 5 år)	-	145.714,29	145.714,29	145.714,29	62.857,14
Resultat af virksomhed efter opsparing/hævning	10.000,00	155.714,29	155.714,29	155.714,29	72.857,14
- Arbejdsmarkedsbidrag 8%	- 48.243,48	- 60.914,29	- 60.914,29	- 60.914,29	- 47.657,14
Personlig indkomst	544.800,00	544.800,00	544.800,00	544.800,00	475.200,00
Effektiv Skattesats = 36% hvis PI < 544.800	- 196.128,00	- 196.128,00	- 196.128,00	- 196.128,00	- 171.072,00
Topskat = 15% hvis PI > 544.800	-	-	-	-	-
Skattebetaling i alt	- 196.128,00	- 196.128,00	- 196.128,00	- 196.128,00	- 171.072,00

Figur 4, egen tilvirkning.

Indkomstopgørelsen ovenfor er dannet på baggrund af figur 3, hvor samme forudsætninger gør sig gældende. I modsætning til figur 3, hvor skatteyderen var tvunget til ophør af VSO grundet ophøret af den erhvervsmæssige aktivitet, er situationen anderledes her. I denne situation vælger skatteyderen at anskaffe sig en garage med henblik på udlejning, hvilket muliggør fortsættelse af beskatningen efter VSO. Skatteyderen vælger derfor at undlade hævning af sit opsparede overskud i år 1, da personen allerede her befinder sig på grænsen til topskat. Skatteyderen har fra starten planlagt, at han i år 2 skal pensioneres, hvor han positivt ved, at hans pensioner udgør kr. 450.000 årligt. I samme år anskaffes en garage, der årligt giver et overskud af kr. 10.000 og muliggør fortsættelse af beskatning efter VSO. På baggrund af dette bliver det muligt for personen årligt at hæve kr. 145.714 og fortsat holde sig under grænsen for topskat. Havde skatteyderen som i figur 3 valgt ikke at anskaffe sig garagen, havde det i skat kostet ham kr. 63.138 ekstra. Det er altså et tydeligt eksempel på, at i visse situationer kan disse overvejelser have relativt stor betydning for det samlede skattetilsvær. På den anden side skal der også huskes at tage højde for de ekstra omkostninger, der følger med at holde VSO i "live", hvorfor skattegevinsten ved dette eller den nye aktivitet som minimum skal kunne indeholdes deri.

Ovenstående garagemodel er ingen tilfældighed, da den er set anvendt adskillige gange i praksis. Denne model illustrerer samtidig vigtigheden af, at aktiviteten skal anses som tilstrækkelig erhvervsmæssig, for at myndighederne ligeledes anerkender det og dermed muliggør opretholdelse af virksomhedsordningen. Netop dette blev belyst i følgende afgørelse fra landskatteretten SKM2014.732.LSR. I denne sag ændrede Landsskatteretten SKATs afgørelse, således at skatteyderen fik anerkendt sin garageudlejning som værende erhvervsmæssig virksomhed og dermed muligheden for anvendelse af VSO. Skatteyderen i denne sag udlejede sin garage for kr. 400 om måneden svarende til markedsvilkårene. Resultatet af denne udlejning gav ham et årligt overskud af kr. 938. SKAT argumenterede for, at udlejningen alene havde et underordnet økonomisk omfang, hvorfor de ikke kunne anse skatteyderens aktivitet som værende udøvelse af selvstændig virksomhed. Som sagt ændrede Landsskatteretten på denne afgørelse, da de anerkendte skatteyderens aktivitet som værende drevet for egen regning og risiko og med det formål at opnå overskud.

I modsætning til ovenstående er der også set tilfælde med den modsatte afgørelse. Jf. SKM2018.338.LSR fastslog Landsskatteretten, at skatteyderens virksomhed med udlejning af garage ikke kunne anses som værende erhvervsmæssigt drevet. Da virksomheden ikke kunne anses for erhvervsmæssigt drevet, var det heller ikke muligt for skatteyderen at anvende VSO jf. virksomhedsskattelovens § 1. I afgørelsen blev der fra Landsskatteretten lagt vægt på, at garageudlejning, der årligt med afskrivninger og revisorudgift gav et underskud, ikke var drevet med henblik på overskud. I modsætning til den først omtalte sag, hvor rentabilitetskriteriet var overholdt, blev denne skatteyder nægtet anvendelse af VSO.

På baggrund af ovenstående sager bliver vigtigheden af skatteyderens intentioner belyst. Skatteyderen gør altså klogt i at overveje rentabiliteten i et eventuelt setup med garageudlejning. Opfylder dette setup ikke kriterierne for selvstændig erhvervsvirksomhed, vil det altså heller ikke være muligt at gøre brug af virksomhedsskattelovens regler. Netop dette kan have betydelige skattemæssige konsekvenser for skatteyderen.

Krav for anvendelse af VSO

Såfremt beskatningen ønskes at ske i virksomhedsskatteordningen, stilles der en række administrative krav. Der bør alt andet lige overvejes, om disse bliver opvejet af de andre fordele, ordningen bidrager med. Ud over at der som tidligere nævnt gælder, at virksomheden skal drives erhvervsmæssigt, så er der ligeledes en række formelle krav. Disse fremgår i VSL § 2, og skal alle opfyldes for at gøre brug af ordningens særlige regler.

Kravene i VSL § 2 er som følger:

- Stk. 1. Krav til udarbejdelse af et særskilt regnskab for virksomheden, som opfylder bogføringslovens krav. I bogføringen skal der ligeledes ske opdeling af den skattepligtiges virksomhedsøkonomi og privatøkonomi.
- Stk. 2. Senest den 30. juni i det efterfølgende indkomstår skal den skattepligtige tilkendegive, hvorvidt der ønskes anvendelse og beskatning efter VSO. Tilkendegives anvendelse af VSO, skal der ligeledes oplyses om opsparet overskud, indskudskonto, kapitalafkastgrundlag samt det beregnede kapitalafkast.
- Stk. 3. Såfremt der drives flere virksomheder, vil disse behandles som én virksomhed ved opgørelse under VSO.
- Stk. 4. Der skal i bogføringen ske særskilt bogføring af alle beløb, der overføres mellem virksomheden og den skattepligtiges privatøkonomi.
- Stk. 5. Overførsel af biler, der både benyttes erhvervsmæssigt og privat, skal bogføres ved starten af indkomståret. Modsætningsvis skal overførsel af finansielle aktiver og passiver samt indskud og overførsler bogføres ved indkomstårets udløb.

- Stk. 6. Slutteligt er det muligt for skatteministeren at fastsætte yderligere krav til regnskabet.

Ovenstående krav giver altså et klart indtryk af, at beskatning efter VSO medfører en lang række forpligtelser for den skattepligtige. I modsætning til beskatning efter PSL, hvor det for de fleste er muligt at opgøre virksomhedens regnskab og skattepligtige resultat, vil det under anvendelse af VSO for langt de fleste kræve ekstern rådgivning. Som omtalt i stk. 2 stilles der krav til opgørelse af en række konti.²⁴ Dette gælder 1) indskudskontoen, der giver et overblik over, hvilke beskattede midler som den skattepligtige har indskudt i virksomheden. 2) Kapitalafkastgrundlaget, der anvendes til beregning af kapitalafkastet, som flyttes fra den skattepligtiges personlige indkomst til kapitalindkomsten, altså modsat effekt af en rentekorrektion. 3) Mellemsregnskabet, som giver et overblik over udlagte midler, der kan hæves uden om hæve-rækkefølgen, forudsat at den er negativ. 4) Konto for opsparet overskud, hvilket er en opgørelse over, hvad der i virksomheden netto er opsparet til en foreløbig virksomhedsskat på 22 %. De omtalte konti er kort beskrevet uden videre uddybning, da dette ikke vurderes at være relevant for besvarelse af problemformuleringen. Disse konti er dog årsagen til, at der ved anvendelse af VSO oftest benyttes ekstern assistance, eksempelvis i form af revisor. Den skattepligtige bør derfor som tidligere nævnt overveje, hvorvidt fordelene modsvarer udgiften dertil. Særligt fra indkomståret 2021 hvor lovindgrebet om rentekorrektionen ved forældrekøb træder i kraft, vil det måske være grundlaget for, at VSO ikke længere giver skattemæssig mening med hensyn til forældrekøb.

Til illustration af relevansen for denne overvejelse har jeg nedenfor beregnet indkomst- og skatteopgørelse ved anvendelse af VSO. Beregningerne tager udgangspunkt i eksakt samme case, der blev anvendt til opstilling af figur 2 i forrige afsnit om personlig beskatning.

²⁴ Grundlæggende skatteret 2020, s. 475

Indkomst- og skatteopgørelse ved VSO	ÅR 2021 u revisor	ÅR 2021 med revisor
Lønindkomst incl AM-bidrag	1.500.000,00	1.500.000,00
Resultat af virksomhed før korrektion & revisor udgift	- 40.000,00	- 40.000,00
Rentekorretion jf. nyt lovindgreb	50.000,00	50.000,00
Udgift til revisor for VSO opgørelse		- 5.000,00
Resultat af virksomhed efter korrektion & revisor	10.000,00	5.000,00
- Arbejdsmarkedsbidrag 8%	- 120.800,00	- 120.400,00
Personlig indkomst	1.389.200,00	1.384.600,00
Renteudgifter fra virksomhed - Rentekorrektion	- 50.000,00	- 50.000,00
Kapitalindkomst	- 50.000,00	- 50.000,00
Beskæftigelsesfradrag	40.600,00	40.600,00
Jobfradrag	2.600,00	2.600,00
Ligningsmæssige fradrag	43.200,00	43.200,00
Skattepligtig indkomst ved PSL	1.296.000,00	1.291.400,00
Skatteberegning		
Arbejdsmarkedsbidrag 8% af 1.510.000	120.800,00	120.400,00
Bundskat 12,11% af 1.389.200	168.232,12	167.675,06
Personfradrag, bundskat 12,11% af 46.700	- 5.655,37	- 5.655,37
Kirkeskat 0,8% af 1.296.000	10.368,00	10.331,20
Kommuneskat 23,8% af 1.296.000	308.448,00	307.353,20
Personfradrag, kommuneskat 23,8% af 46.700	- 11.114,60	- 11.114,60
Topskat 15% (andel over 544.800)	126.660,00	125.970,00
Nedslag for negativ kapitalindkomst	- 4.000,00	- 4.000,00
Betalt SKAT i alt (55%)	713.738,15	710.959,49

Figur 5, egen tilvirkning.

Af ovenstående fremgår det, at den skattepligtige, som under forrige afsnit valgte beskatning efter PSL, nu har valgt beskatning efter VSO. Den første beregning illustrerer, hvordan rentekorrekturen ved det nye lovindgreb resulterer i, at der ingen skattemæssig fordel forekommer for den skattepligtige. Såfremt den skattepligtige ikke havde udlejet lejligheden til en nærtstående, skulle rentekorrekturen ikke have fundet sted. Dette havde mind-

sket den personlige indkomst svarende til rentekorrektionen af kr. 50.000 og alt andet lige resulterer i en mindre totalbeskatning. Grundet rentekorrektionen ender den skattepligtige i stedet med en skattebetaling af kr. 713.738,15, der er identisk med den beregnede skat ved personlig beskatning. Dernæst er der endnu ikke taget højde for, at der ved anvendelse af VSO pålægges den skattepligtige en lang række yderligere krav og derfor en ekstraomkostning til revisor. I eksemplet ovenfor er denne indregnet til kr. 5.000, hvilket resulterer i en mindre beskatning af kr. 2.779. Den skattepligtige får ved anvendelse af VSO en lang række krav pålagt sig og grundet revisorudgiften en netto-meromkostning af kr. 2.221. På baggrund af dette bør der ved forældrekøb overvejes, hvorvidt VSO fortsat er den mest fordelagtige beskatningsmodel.

Som tidligere nævnt vil det ved anvendelse af VSO være muligt at opspare virksomhedens overskud imod en foreløbig virksomhedsskat. Netop denne fordel kan måske alligevel modsvare meromkostningen ovenfor. I de tilfælde, hvor udlejningen giver et betydeligt overskud – eller der i kombination med anden virksomhed opnås dette – vil VSO skulle genovervejes. Muligheden for opsparingen forudsætter dog, at den skattepligtige ikke har været nødsaget til at hæve pengene ud af virksomheden. Når det så er sagt, vil det for de fleste forældre ikke være overskuddet, som er motivet bag virksomheden, men derimod den hjælpende hånd og en investering på lang sigt. Såfremt det er tilfældet, og der som i eksemplet ovenfor kun opnås et beskedent overskud af kr. 10.000, vil den foreløbig lavere beskatning til 22 % frem for 55 % resultere i en udskydelse af ca. kr. 3.000. Fordelen ved dette skal så opvejes imod den administrative byrde og den eventuelle omkostning til revisor, der pålægges.

Kapitalafkastordningen

En tredje og sidste beskatningsmodel, som den skattepligtige har mulighed for at anvende ved forældrekøb, er kapitalafkastordningen (KAO). Denne ordning er et forenklet alternativ til virksomhedsordningen og giver muligheden for at opnå nogle af fordelene fra VSO på en mere enkel måde. De ændrede regler for rentefradrag ved forældrekøb gælder i samme udstrækning, hvis lejligheden er placeret i kapitalafkastordningen. KAO stiller ikke de samme krav til udarbejdelse af regnskab, opgørelse af konti mv., som VSO gør, hvilket har gjort modellen fordelagtig i en årrække. Der er endda set eksempler på virksomheder, der af SKAT er blevet underkendt anvendelse af VSO grundet manglende opfyldelse af krav, som efterfølgende er blevet anerkendt omvalg til beskatning efter KAO. Det er SKM2016.60.LSR et eksempel på, hvor landskatteretten afgjorde, at skatteyderne på trods af SKATs afgørelse ikke var hindret i omvalg som ønsket, således at der skete anvendelse efter KAO.

KAO går i sin umiddelbare enkelhed ud på at flytte en andel af virksomhedens resultat – benævnt kapitalafkastet – fra personlig beskatning til en mere lempelig beskatning i kapitalindkomsten. Dette sker ved, at der opgøres et kapitalafkastgrundlag, som ganges med kapitalafkastsatsen, hvorved kapitalafkastet opnås. Kapitalafkastgrundlaget opgøres som værdien af virksomhedens samtlige aktiver efter VSL § 22a, stk. 5-8. Heri er der ligeledes reguleret for forældrekøbsfordelen, eftersom værdien, der stilles til rådighed som bolig for den skattepligtiges nærtstående, skal fragå kapitalafkastgrundlaget.²⁵ Kapitalafkastsatsen varierer fra år til år, da den beregnes en gang årligt. Dette gøres af nationalbanken jf. virksomhedsskatteloven § 9.

Kapitalafkastsats	2017	2018	2019	2020	2021
Procentangivelse	1,00	0,00	0,00	0,00	?

Figur 7, egen tilvirkning med data fra Skattestyrelsen.

²⁵ <https://skat.dk/skat.aspx?oID=1948936&chk=217272>

Siden 2018 og frem til 2020 har kapitalafkastsatsen jf. ovenfor været 0. Vi skal altså tilbage til 2017, før kapitalafkastsatsen var positiv med 1 %. Med en sats på de nuværende 0 % vil der ingen fordel være ved at lade sig beskatte efter KAO set i forhold til beskatning efter reglerne i PSL. På baggrund af dette er der derfor ikke foretaget beregningseksempler for dette scenarie, da det vil være identisk med resultatet under reglerne efter personskatteloven.

Såfremt kapitalafkastsatsen skulle blive positiv igen, kan det blive relevant for virksomheder at lade sig beskatte efter KAO. Såfremt det sker, bør der ligeledes med henblik på forældrekøb overvejes, hvorvidt ordningen kunne være relevant. Fra indkomståret 2021 vil renteudgifterne som sagt ikke være relevante for overvejelserne, da der sker korrektion derfor. Derimod kan KAO være fordelagtig, såfremt virksomheden har store renteindtægter, da disse beskattes i kapitalindkomsten frem for i den personlige indkomst ved VSO. Herudover kan KAO være fordelagtig, hvis virksomheden besidder mange aktiver og dermed et kapitalafkastgrundlag, som uden større krav til regnskab og administration kan tilføres en andel af til kapitalindkomsten. Desuden vil der i KAO ligesom i VSO være mulighed for at opspare ens overskud til en foreløbig skat af 22 %. I KAO er dette dog begrænset til 25 % af virksomhedens overskud. Som tidligere nævnt vil disse fordele dog ikke være særligt attraktive, såfremt virksomhedens aktivitet kun består af udlejning til nærtstående.

Delkonklusion

I ovenstående afsnit er der skabt overblik over, hvilke overvejelser der bør gøres i forbindelse med forældrekøb, hvor der særligt er lagt fokus på de skattemæssige konsekvenser. Der kan konkluderes, at finansieringen aldrig har været vigtigere, end den er nu. Dette skyldes, at det nye lovindgreb har medført, at det ikke længere er muligt for den skattepligtige at opnå fuldt skattemæssigt fradrag for renteudgifterne. For de forældre, der allerede har tegnet lån, har konstellationen muligvis været sammensat ud fra de nettoudgifter, der var inden lovindgrebet, hvilket kan betyde, at de i værste fald bliver tvunget til at sælge eller omlægge lån. Med det sagt, kan der samtidig konkluderes, at renten på nuværende tidspunkt er historisk lav, hvorfor det ved nuværende renteniveau ikke længere har den store betydning. Den lave rentesats er dog ingen garanti, hvorfor den igen kan blive en vigtig faktor, når der er tale om forældrekøb.

Endvidere kan der konkluderes, at en korrekt huslejefastsættelse har stor betydning. Når den lavest fastsatte husleje har størst gevinst for begge parter, kan det give incitament til at fastsætte den lavere end markedslejen. Gøres der ikke de rigtige overvejelser i denne forbindelse, kan det både for forældre og nærtstående have store skattemæssige konsekvenser. På baggrund af dommen fra højesteret, hvor der i et lignende tilfælde blev fremsat en fiktiv lejeindtægt, fik det for skatteyderen den konsekvens, at personen blev indkomstbeskattet deraf i stedet. Herudover vil den manglende eller lavere fastsatte husleje blive anset som en gave til den nærtstående, der kan resultere i gaveafgiftsbeskatning. Netop dommen og disse argumenter bekræfter vigtigheden af en korrekt huslejefastsættelse.

Slutteligt kan der ud fra afsnittet konkluderes, at overvejelser om den rigtige beskatningsform kan have stor betydning for den skattepligtiges skatteforhold. Indtil indkomståret 2021 har renteudgifterne i mange tilfælde spillet en afgørende rolle, da der i VSO og KAO ikke længere er mulighed for at opnå den fulde fradragsværdi. Det må derfor forventes, at

de skatteydere, der historisk har fravalgt beskatning efter personskatteloven grundet rentefordelen ved de andre ordninger, fra indkomståret 2021 ikke længere vælger beskatning efter VSO og særdeles ikke KAO, såfremt kapitalafkastsatsen forbliver 0 %. Dette er dog under forudsætning af, at de ikke har opsparet overskud eller ser fordele i muligheden for opsparing imod en foreløbig lavere skat. Netop denne mulighed forbliver en fordel ved VSO som beskatningsform. Overvejelsen må derfor være, at der skal vurderes, hvorvidt de administrative krav, og eventuel meromkostning til opfyldelse af disse, overskygger fordelene for skatteyderen. Er dette tilfældet, må personskatteloven vurderes til at være den mest simple og bedste beskatningsform.

I ovenstående afsnit er det nye lovindgreb ikke detaljeret behandlet, hvorfor der heller ikke endeligt kan konkluderes på, hvorvidt VSO fra indkomståret 2021 fortsat kan være fordelagtig. Ydermere er situationen for de nuværende VSO-ordninger ikke behandlet, samt hvilke alternativer de fremadrettet har. Dette vil blive behandlet i de efterfølgende afsnit.

Analyse af lovindgrebets konsekvenser for forældrebetaling i VSO

I det følgende afsnit vil konsekvenserne af lovindgrebet blive behandlet. Som der indledningsvist bliver nævnt, skal forældrebetaling modsat forventningerne ikke udgå af VSO. I stedet er der for disse vedtaget reguleringer, hvor renten korrigeres og kapitalafkastgrundlaget reduceres. Disse reguleringer vil i dette afsnit blive gennemgået med henblik på fastlæggelse af konsekvenser for nuværende og fremtidige forældrebetaling.

Kapitalafkastgrundlaget

I lovindgrebet er det besluttet, at der i tilfælde af forældrebetaling skal ske regulering til kapitalafkastgrundlaget. Dette reguleres, så forskellen mellem anskaffelsessummen inkl. forbedringer på ejendommen og en andel af gælden skal fragå kapitalafkastgrundlaget. Gældsandelen beregnes forholdsmæssigt ud fra den samlede gæld for ejendommen i forhold til de samlede aktiver, der indgår i virksomhedsordningen. Der skal med andre ord beregnes en skematisk friværdi for ejendommen, som ved opgørelse af kapitalafkastgrundlaget skal fragå. Denne tekniske friværdi kan i henhold til lovindgrebet illustreres med følgende beregningseksempel.

	A	B	C
1	Reducering af kapitalafkastgrundlag - Friværdi	DKK	Formel
2			
3	Anskaffelsessum på ejendom inkl. Forbedringer	3.000.000,00	=3000000
4	Samlede aktiver i virksomhedsskatteordningen	7.500.000,00	=7500000
5	Forholdsmæssig værdi af ejendommen inkl. Forbedringer	40%	=B3/B4
6			
7	Samlet gæld (kursværdi) i virksomhedsskatteordningen	4.500.000,00	=4500000
8	Forholdsmæssig værdi af gælden	1.800.000,00	=B7*B5
9			
10	Friværdi til reducere af kapitalafkastgrundlaget	1.200.000,00	=B3-B8

Figur 8, egen tilvirkning på baggrund af fremsat lovforslag.

Som det fremgår ovenfor, vil en forældrekøbsejendom af værdien DKK 3 mio. give en forholdsmæssig værdi af 40 %, under forudsætning af, at de samlede aktiver i VSO udgør DKK 7.5 mio. Antages den samlede gæld dernæst at være DKK 4.5 mio., giver det en forholdsmæssig gældsandel på DKK 1.8 mio. Den skematiske friværdi findes herefter ved at fratrække denne gældsandel fra ejendommens anskaffelsessum inkl. forbedringer. I skatteyderens tilfælde vil det i denne situation betyde, at vedkommendes kapitalafkastgrundlag reduceres svarende til friværdien af DKK 1.2 mio. Som nævnt i forrige afsnit har kapitalafkastsatsen siden 2018 været 0 %, hvorfor konsekvensen af et lavere kapitalafkastgrundlag på nuværende tidspunkt synes mindre væsentlig.

Eftersom kapitalafkastsatsen i de kommende år ikke er kendt, vil en positiv sats med det nye lovindgreb kunne få betydelige konsekvenser for skatteyderen. FSR (Foreningen for Statsautoriserede Revisorer) forelægger skatteministeriet under lovbehandlingen, at en opgørelse af friværdien til brug for reducere af kapitalafkastgrundlaget, giver en uensigtsmæssig konsekvens for de skatteydere, som ikke har optaget gæld under erhvervelsen af ejendommen.²⁶ Opgørelsen som foreslået, betyder, at såfremt ejendommen erhverves kontant for likvide midler i VSO frem for optagelse af gæld i VSO, så vil kapitalafkastgrundlaget reduceres mærkbart mere. Dette kan med udgangspunkt i FSR-bemærkninger beskrives med følgende eksempel, der ligeledes tager udgangspunkt i beregningerne fra figur 8. En skattepligtig anvender i forvejen VSO, hvor der før købet af ejendommen – til en værdi af DKK 3 mio. – er samlede aktiver for DKK 4.5 mio. og en samlet gæld af DKK 1.5 mio. Såfremt den skattepligtige eksternt finansierer købet af ejendommen, stiger de samlede aktiver og gæld tilsvarende med ejendommens værdi. Vælger den skattepligtige i stedet at benytte egne likvider, fragår der DKK 3 mio. fra aktiverne, men tilgår derimod samme værdi svarende til ejendommen, hvorfor aktiverne og gælden nu forbliver uændrede. Dette betyder alt andet lige, at friværdien til reducere af kapitalafkastgrundlaget reduceres mere end ved ekstern finansiering, hvilket er forsøgt illustreret nedenfor.

²⁶ <https://www.fsr.dk/hoering-vedr-aendring-af-lovforslag-virksomhedsskatteoven>

Kapitalafkastgrundlag ved ekstern finansering i VSO		Før køb	Køb	Efter køb
Samlede aktiver i VSO		4.500.000,00	3.000.000,00	7.500.000,00
Forholdsmæssig værdi af ejendommen inkl. Forbedringer				40%
Samlet gæld (kursværdi) i virksomhedsskatteordningen		1.500.000,00	3.000.000,00	4.500.000,00
Gældsandel (4.5 mio x 40%)				1.800.000,00
Forskel - friværdi til reducere (3 mio - 1.8 mio)				1.200.000,00
			Reducering	-
Kapitalafkastgrundlag		3.000.000,00	- 1.200.000,00	1.800.000,00
Kapitalafkastgrundlag ved køb for likvider i VSO		Før køb	Køb	Efter køb
Samlede aktiver i VSO		4.500.000,00	3.000.000,00	4.500.000,00
Forholdsmæssig værdi af ejendommen inkl. Forbedringer				67%
Samlet gæld (kursværdi) i virksomhedsskatteordningen		1.500.000,00	-	1.500.000,00
Gældsandel (1.5 mio x 67%)				1.000.000,00
Forskel - friværdi til reducere (3 mio. - 1 mio.)				2.000.000,00
			Reducering	-
Kapitalafkastgrundlag		3.000.000,00	- 2.000.000,00	1.000.000,00

Figur 9, egen tilvirkning på baggrund af FSR-høring vedr. forslag til lovændringen af VSO.

Under forudsætning af at lovindgrebet skal regulere for forældre køb, hvor der opnås skattemæssige fordele ved beskattning af renterne i personlig indkomst frem for kapitalindkomsten, stiller sidstnævnte eksempel spørgsmål til, hvorfor skatteydere, der netop ikke optager gæld, ligeledes skal rammes af reglen. Anses situationen i stedet ud fra den præmis, at kapitalafkastet skal fungere som en kompensation for, at der fra den selvstændige er investeret i virksomheden, giver reglen måske meget god mening. Her kan der argumenteres for, at erhvervelsen af ejendommen med henblik på udlejning til nærtstående skal sidestilles med, at den selvstændige ikke har investeret i sin virksomhed. Formålet med ændringen vil ud fra den præmis give mening, der sættes dog fortsat spørgsmålstegn ved reduceringsforskellen. Hvorfor skal reducere af fast ejendom ved optagelse af gæld

være mindre, når reglen blot forsøger at neutralisere fordelene ved placering af forældre-købsejendom i virksomheden? Afhængigt af hvordan satsen for kapitalafkastet udvikler sig de kommende år, kan finansieringen ved forældrekøb i VSO have stor betydning grundet påvirkningen af gældsandelen og dermed reducere af kapitalafkastgrundlaget.

I tillæg til beregningseksemplet for reducere af kapitalafkastgrundlaget gælder der enkelte undtagelser jf. det vedtagne lovforslag. Såfremt den skattepligtige stiller ejendommen til rådighed for flere personer, hvoraf ikke alle er omfattet som nærtstående personkreds, da vil alene i kapitalafkastgrundlaget skulle fratrækkes en andel af den beregnede forskel mellem ejendommens værdi og gældsandel.

Som tidligere nævnt bliver korrektionen af kapitalafkastgrundlaget kun relevant, såfremt kapitalafkastsatsen ændres fra den nuværende sats på 0 %, hvilket på nuværende tidspunkt efterlader os med rentekorrektionen som den umiddelbare konsekvens af lovindgrebet ved forældrekøb.

Rentekorrektion

Som allerede nævnt vil der udover ændringen til kapitalafkastgrundlaget ligeledes skulle foretages en rentekorrektion, såfremt boligen stilles til rådighed for nærtstående. Disse reguleringer skulle fjerne incitamentet til at placere forældrekøb i VSO uden at fjerne muligheden for fortsat at gøre brug af ordningen. Dette er til gavn for mange, der grundet deres forældrekøb ellers ville være tvunget ud af VSO med dertilhørende konsekvenser.

Efter de tidligere regler har der skullet beregnes en rentekorrektion ved en negativ indskudskonto. De nye regler er i modsætning til den negative indskudskonto nu betinget af, hvorvidt boligen stilles til rådighed for nærtstående. Det betyder, at der fortsat kan beregnes rentekorrektion efter begge principper, da de fungerer uafhængigt af hinanden. I lovindgrebet er der taget højde for, at der i beregningsgrundlaget skal fragå en andel svarende til korrektionen ved negativ indskudskonto, hvis denne korrektion er beregnet. Derved rentekorrigeres der ikke for samme gældsposter to gange. Samtidig er der i det vedtagne lovforslag indsat et loft svarende til de samlede faktiske nettorenteudgifter forhøjet med kurstab og nedsat med kursgevinster, hvis formål er, at den skattepligtige ikke skal korrigeres for flere renteudgifter, end der faktisk er fradraget i VSO.

Den nye rentekorrektion skal medvirke til, at der ved forældrekøb i VSO skal rentekorrigeres med et beløb, der tilnærmelsesvis svarer til andelen af renter og bidrag for forældrekøbsejendommen. Rentekorrektionen sker ved overførsel af et beløb fra kapitalindkomsten til den skattepligtiges personlige indkomst. Derved er det fra 2021 ikke længere muligt for den skattepligtige at opnå et rentefradrag i størrelsen af 57 %. Alt efter skatteyderens øvrige kapitalindkomstforhold må der i stedet nøjes med fradrag på 25-42 %²⁷, hvilket modsvarer den fordel, der oftest har givet anledning til at placere lånet og forældrekøbsejendommen i VSO.

²⁷ <https://privatrevision.dk/2021/02/12/stadig-fordelagtigt-at-benytt-virksomhedsordningen-til-foraeldrekoeb/>

Beregning af rentekorrektionen efter de vedtagne nye regler tager udgangspunkt i den gældsandel, der er knyttet til forældrekøbsejendommen. Gældsandelen beregnes ud fra samme princip som ved opgørelse af redueringen til kapitalafkastgrundlaget, hvorfor den forholdsmæssige andel af forældrekøbsejendommen ud fra de samlede aktiver udgør forholdet til opgørelse af gældsandelen. Ud fra denne gældsandel beregnes rentekorrektionen jf. virksomhedsskatteoven § 9 a med den gældende sats for indkomståret, hvilket i 2019 og 2020 udgjorde 3 %. Netop værdien af denne rentekorrektion trækkes fra kapitalindkomsten og lægges til den personlige indkomst, hvorved VSO ikke længere bidrager med fradragsmæssige fordele til renteudgifterne. Beregningen af rentekorrektionen kan med udgangspunkt i det vedtagne lovforslag illustreres således:

	A	B	C
1	Beregning af rentekorrektion	DKK	Formel
2			
3	Anskaffelsessum på ejendom inkl. Forbedringer	3.000.000,00	=3000000
4	Samlede aktiver i virksomhedsskatteordningen	7.500.000,00	=7500000
5	Forholdsmæssig værdi af ejendommen inkl. Forbedringer	40%	=B3/B4
6			
7	Samlet gæld (kursværdi) i virksomhedsskatteordningen	4.500.000,00	=4500000
8	Gældsandel til beregning af rentekorrektion	1.800.000,00	=B7*B5
9			
10	Rentekorrektionssats jf. VSL §9 a - 2020 sats	3%	
11	Rentekorrektion	54.000,00	=B8*B10
12			
13	De faktiske nettorenteudgifter i VSO	100.000,00	
14	Ejendommens andel af nettorenteudgifterne (40%)	40.000,00	=B5*B13
15			
16	Endelig rentekorrektion	40.000,00	

Figur 10, egen tilvirkning på baggrund af fremsat lovforslag.

Der er i ovenstående illustration taget udgangspunkt i samme ejendom og gældsandel, der ligeledes blev anvendt til illustration under redueringen af kapitalafkastgrundlaget. Gældsandelen af DKK 1.8 mio. danner derfor grundlaget til beregning af rentekorrektio-

nen. Jf. VSL § 9 a beregnes korrektionen med en sats af 3 %, hvorved rentekorrektionen udgør DKK 54.000. Efter det vedtagne lovforslag gælder der af VSL § 11 a, at rentekorrektionsbeløbet højst kan udgøre en andel af virksomhedens nettorenteudgifter, som bliver anset for at vedrøre forældrekøbsejendommen. I beregningseksemplet ovenfor betyder dette, at der grundet en større rentekorrektion end ejendommens andel af nettorenteudgifterne, kun skal henføres DKK 40.000 som endelig rentekorrektion. Havde de samlede nettorenteudgifter resulteret i en højere andel end den beregnede rentekorrektion, havde det omvendt været DKK 54.000, der udgjorde den endelige rentekorrektion.

Beregningseksemplet ovenfor illustrerer samtidig kompleksiteten i det nye lovindgreb. Ydermere skal gældsandelen for ejendommen opgøres ved indkomstårets begyndelse og udløb, eftersom det jf. VSL § 9 a er den største talmæssige andel af gælden heraf, der skal tages udgangspunkt i til beregning af rentekorrektionen. Alt andet lige bliver VSO ved forældrekøb langt mere abstrakt fra indkomståret 2021, end det hidtil har været.

Ud fra præmissen om at rentekorrektion skal bidrage til eliminering af den tidligere rentefordel, der kunne opnås ved placering af forældrekøbsejendommen i VSO, må den vurderes effektiv. Dog efterlader den samtidig en række punkter til eftertanke. Er det i bund og grund optimalt, at rentekorrektionssatsen på 3 % anvendes til beregning og begrænsning af skattefordelen, når det aktuelle renteniveau er lavere?²⁸ Såfremt den skattepligtige har en finansiering og renteudgifter efter det nuværende niveau, vil en korrektion af 3 % bewirke en større korrektion end den faktiske opnåede skattefordel. Dette gælder også, selv om der jf. VSL § 9 a er indført en mekanisme, der begrænser korrektionen til kun at gælde en forholdsmæssig andel, eftersom denne andel kan være påvirket af eksempelvis renter og gæld fra anden virksomhed, der ligeledes indgår i VSO.

²⁸ <https://www.totalkredit.dk/boliglan/mit-laan/rentetilpasning/rentetilpasning-forventninger/#video-rentetilpasning-juni-2021>

Konsekvenserne som resultat af lovindgrebet

Med en kapitalafkastsats på 0 % lader det skatteyderen tilbage med en reducere af kapitalafkastgrundlaget, der synes mindre væsentlig, eftersom det ingen konsekvenser har for virksomhederne med forældre-købsejendomme i VSO. Derimod vil den vedtagne rentekorrektion få betydning for de nuværende og fremtidige virksomheder i VSO, hvor forældre-købsejendomme fremgår. Der blev under forrige afsnit redegjort for, hvordan lovindgrebet med sin skematiske udformning medførte en rentekorrektion. På korrekt vis blev der ligeledes illustreret, at rentekorrektionsbeløbet højst kan udgøre en andel af virksomhedens nettorenteudgifter, som baseret på gældsandelen bliver anset for at vedrøre forældre-købsejendommen.

Den skematiske beregning bygger på en antagelse om, at den skematisk beregnede gældsandel er præcis den, der skal henføres til forældre-købsejendommen. Når beregningen opgøres på skematisk vis, vil den imidlertid kunne medføre en uhensigtsmæssig rentekorrektion, da forudsætningen om gældsandel ikke gør sig gældende for alle forældre-købsejendomme. Er dette tilfældet, vil det alt andet lige medføre en skæv rentekorrektion, der både kan være til skatteyderens fordel, men ligeledes straffe skatteyderen uhensigtsmæssigt. Det skyldes, at der ses på værdien af forældre-købsejendommen og ud fra denne, samt de samlede aktiver, beregnes en forholdsmæssig andel. Denne andel finder ligeledes anvendelse til opgørelse af gældsandelen og de faktiske nettorenteudgifter.

For de skatteydere, der både anvender VSO til forældre-købsejendom og anden selvstændig erhvervsvirksomhed, vil der kunne forekomme en skæv rentekorrektion, desuagtet at rentekorrektionsbeløbet højst kan udgøre en andel af forældre-købsejendommens henførte nettorenteudgifter. Den skæve rentekorrektion vil eksempelvis indtræde i fald forældre-købsejendommen anskaffes kontant, og der samtidig er anden gæld i virksomheden, hvor denne ingen relation har til forældre-købet. Netop dette tænkte eksempel er på baggrund af den samme forældre-købsejendom i de forgående figurer forsøgt illustreret nedenfor.

Rentekorrektion ved kontant køb og anden virksomhed i VSO	DKK
Anskaffelsessum på ejendom inkl. Forbedringer	3.000.000,00
Samlede aktiver i virksomhedsskatteordningen	10.000.000,00
Forholdsmæssig værdi af ejendommen inkl. Forbedringer	30%
Gæld knyttet til forældrekøbsejendom i VSO	0,00
Gæld knyttet til anden virksomhed i VSO	2.000.000,00
Samlet gæld i virksomhedsskatteordningen	2.000.000,00
Gældsandel til beregning af rentekorrektion	600.000,00
Rentekorrektionssats jf. VSL §9 a - 2020 sats	3%
Rentekorrektion	18.000,00
De faktiske nettorenteudgifter i VSO	60.000,00
Ejendommens andel af nettorenteudgifterne (30%)	18.000,00
Endelig rentekorrektion	18.000,00

Figur 11, egen tilvirkning.

Ovenstående beregning illustrerer et ikke utænkeligt eksempel, der kan opstå på baggrund af den skematiske tilgang til opgørelse af rentekorrektionen. Det kunne eksempelvis være frisør Jette, som dagligt driver en frisørsalon, der ligeledes indgår i VSO sammen med forældrekøbsejendommen. Frisør Jette har i det illustrerede eksempel anskaffet forældrekøbsejendommen til sin datter kontant, hvorfor der ingen finansiering og renteudgifter er at knytte til forældrekøbsejendommen. Hvis det ikke var grundet VSL § 2, stk. 3 der tilsiger, at såfremt den selvstændige driver flere virksomheder og ønsker anvendelse af VSO, skal alle virksomhederne indgå i VSO,²⁹ havde frisør Jette ønsket at beskatte forældrekøbsejendommen udenfor VSO, da hun alligevel ikke opnår nogen skattemæssig fordel ved de ikke-eksisterende renter. Det har imidlertid ingen konsekvens haft for frisør Jette at lade forældrekøbsejendommen indgå udover et beskedent honorar for den ekstra administration.

²⁹ <https://skat.dk/skat.aspx?oid=1948846>

Fra indkomståret 2021 vil det, som illustreret, få væsentlig større konsekvenser for frisør Jette, da hun her bliver ramt af rentekorrektionen. Til trods for at frisør Jette ingen direkte renteudgifter har til forældre-købsejendommen, skal hun fortsat opgøre ejendommens forholds-mæssige andel, der anvendes som faktor til beregning af gældsandelen og den andel af renterne, som jf. den skematiske model anses for relateret til forældre-købsejendommen. Frisør Jette bliver altså i den grad uhensigtsmæssigt straffet, eftersom rentekorrektionsbeløbet af kr. 18.000 tillægges personlig indkomst og fragår kapitalindkomsten.

Fra indkomståret 2021 vil forældre-købsejere, der ligeledes driver anden virksomhed i VSO, blive ramt af en uhensigtsmæssig rentekorrektion for en forøget fradragsværdi, som virksomhedsejerne på ingen måde har opnået. I tilfælde som disse vil der alt andet lige være virksomhedsejere, der – som konsekvens af det nye lovindgreb – kommer i klemme. Forudsætningen for den forkerte skematisk beregnede rentekorrektion vil i disse tilfælde være, at den anden virksomhed har optaget gæld, som der fejlagtigt korrigeres for. Har den anden virksomhed ingen gæld og deraf ingen renteudgifter, vil der åbenlyst heller ingen konsekvens være for disse tilfælde.

Det er ikke kun i de tilfælde, hvor forældre-købsejendommen kontant købes i kombination med en anden virksomhed, hvor den skematiske beregning giver udfordringer. En uhensigtsmæssig rentekorrektion kan også forekomme hos den skattepligtige, såfremt den optagne gæld i VSO, der relaterer sig til forældre-købsejendommen, er lavt forrentet, mens gælden, der knytter sig til den anden virksomhed, er højt forrentet. Her vil den skematiske opgørelse af rentekorrektion ikke tage højde for de faktiske nettorenteudgifter, som relaterer sig til forældre-købsejendommen. Som tidligere nævnt skyldes dette, at der ses på værdien af forældre-købsejendommen og ud fra denne, samt de samlede aktiver, beregnes en forholds-mæssig andel, der ligeledes finder anvendelse til opgørelse af gældsandelen og de faktiske nettorenteudgifter. Problemstillingen er forsøgt illustreret nedenfor.

Rentekorrektion ved lav vs høj forentning i VSO	DKK
Anskaffelsessum på ejendom inkl. Forbedringer	3.000.000,00
Samlede aktiver i virksomhedsskatteordningen	10.000.000,00
Forholdsmæssig værdi af ejendommen inkl. Forbedringer	30%
Gæld knyttet til forældrekøbsejendom i VSO	1.000.000,00
Gæld knyttet til anden virksomhed i VSO	3.000.000,00
Samlet gæld i virksomhedsskatteordningen	4.000.000,00
Gældsandel til beregning af rentekorrektion	1.200.000,00
Rentekorrektionssats jf. VSL §9 a - 2020 sats	3%
Rentekorrektion	36.000,00
Nettorenteudgifter knyttet til forældrekøb i VSO (1%)	10.000,00
Nettorenteudgifter knyttet til anden virks. i VSO (3%)	90.000,00
De faktiske nettorenteudgifter i VSO	100.000,00
Ejendommens andel af nettorenteudgifterne (30%)	30.000,00
Endelig rentekorrektion	30.000,00

Figur 12, egen tilvirkning.

I ovenstående eksempel er der igen taget udgangspunkt i præcis samme ejendom, aktivmasse og dermed ejendommens forholdsmæssige værdi på 30 %. Hertil ved vi positivt, at der til finansiering af forældrekøbsejendommen er optaget gæld af DKK 1 mio., og at den resterende gæld af DKK 3 mio. knytter sig til den anden virksomhed. Allerede under opgørelse af gældsandelen ses, hvordan der grundet den skematiske tilgang opnås en skæv fordeling af gælden. Det er præcis samme problematik, der ses under de faktiske nettorenteudgifter, hvor der knyttes langt flere renteudgifter til forældrekøbsejendommen, end der reelt finder sted. Eksemplet illustrerer altså konsekvensen for rentekorrektion hos de virksomhedsejere, der i anden virksomhed optager gæld med en højere rentesats, da den skematiske beregning ikke tilgodeser dette, hvorved den skattepligtige bliver snydt for en

andel af de nettorenteudgifter, som ikke relaterer sig til forældrekøbsejendommen. Som anført i eksemplet er det reelt kun DKK 10.000, der knytter sig til forældrekøbsejendommen. Den endelige rentekorrektion ender dog med at knytte tre gange så meget til, hvorfor det må vurderes, at korrektionen ikke virker i bedste hensigt for alle virksomhedsejere.

Der kan ligeledes opstå den omvendte situation, hvor rentekorrektionen ikke får korrigeret for den fulde nettorenteudgift, som direkte relaterer sig til forældrekøbsejendommen. Det kunne eksempelvis skyldes, at der i modsætning til førnævnte eksempel, er optaget lavt forrentet lån i den anden virksomhed, hvorimod lånet knyttet til forældrekøbsejendommen er højt forrentet. Dernæst vil en stor aktivmasse ligeledes kunne resultere i, at der sker en skæv rentekorrektion. Kombinationen af disse er forsøgt illustreret nedenfor.

Rentekorrektion ved høj balancesum af aktiver	DKK
Anskaffelsessum på ejendom inkl. Forbedringer	3.000.000,00
Samlede aktiver i virksomhedsskatteordningen	30.000.000,00
Forholdsmæssig værdi af ejendommen inkl. Forbedringer	10%
Gæld knyttet til forældrekøbsejendom i VSO	1.000.000,00
Gæld knyttet til anden virksomhed i VSO	2.000.000,00
Samlet gæld i virksomhedsskatteordningen	3.000.000,00
Gældsandel til beregning af rentekorrektion	300.000,00
Rentekorrektionssats jf. VSL §9 a - 2020 sats	3%
Rentekorrektion	9.000,00
Nettorenteudgifter knyttet til forældrekøb i VSO (3%)	30.000,00
Nettorenteudgifter knyttet til anden virks. i VSO (1%)	20.000,00
De faktiske nettorenteudgifter i VSO	50.000,00
Ejendommens andel af nettorenteudgifterne (10%)	5.000,00
Endelig rentekorrektion	5.000,00

Figur 13, egen tilvirkning.

I eksemplet ovenfor har virksomheden en stor aktivmasse af DKK 30 mio., hvilket bidrager til den lave forholdsmæssige værdi af forældrekøbsejendommen på 10 %. Alene denne lave sats resulterer i en for lav beregnet gældsandel af DKK 300.000. Endvidere bidrager den lave sats ligeledes til en forkert forholdsmæssig beregning af nettorenteudgifterne. I eksemplet er der til forældrekøbsejendommen knyttet kr. 30.000 i nettorenteudgifter, hvor der ved beregning ud fra 10 % af de samlede faktiske nettorenteudgifter kun bliver henført kr. 5.000. Dermed bliver der henført langt mindre af gælden og nettorenteudgifterne, end der reelt er knyttet til ejendommen, hvilket ikke må anses som værende hensigten.

Ophør med virksomhedsskatteordningen og rentefordelene

Figur 3 under afsnittet om virksomhedsskatteoven illustrerer, hvordan et ophør med VSO kunne resultere i en ikke særlig fordelagtig beskatning, eftersom det opsparede overskud tilfaldt topbeskatning for skatteyderen. I tilfælde som disse vil et ophør med VSO bestemt ikke kunne svare sig. Ligeledes vil der fortsat være virksomhedsejere, der grundet anden erhvervsmæssig aktivitet fortsat finder VSO fordelagtig. I begge tilfælde vil den forholdsmæssige rentekorrektion dog i større eller mindre grad få konsekvenser. Konsekvenserne synes imidlertid uvæsentlige i forhold til et eventuelt tvunget ophør med VSO, som der i første omgang var lagt op til.

Uagtet at det nye lovindgreb fortsat gør det muligt at anvende VSO ved forældrekøb, vil det for mange forældrekøb skulle genovervejes. For de virksomhedsejere, der primært kun har forældrekøbsejendommen som erhvervsmæssig aktivitet, vil fortsat brug af virksomhedsskatteordningen ingen nytteværdi have. Rentekorrektion vil i disse tilfælde medføre, at alle renteudgifter henføres lavere fradragsværdi, hvilket stiller skatteyderen ens om VSO eller personskatteoven finder anvendelse. Dette er dog under forudsætning af, at der ikke gøres brug af muligheden for opsparing af overskud.

Såfremt der fra indkomståret 2021 ingen fordele er at hente ved benyttelse af VSO, vil et ophør for langt de fleste være relevant. Derved undgås en eventuel udgift til revisor for virksomhedsejeren, som grundet korrektioner til renter og kapitalafkastgrundlag alt andet lige må forventes at stige. For de virksomhedsejere, der udelukkende har forældrekøbs-ejendommen og ikke gør brug af muligheden for opsparing af overskud, må konsekvensen ved ophør af VSO være overkommelig. Dette er forsøgt illustreret nedenfor.

Eksempler på forskel i nettokroner - Med topskat	DKK	DKK	DKK
	(1)	(2)	(3)
Årlige renteudgifter	10.000,00	50.000,00	100.000,00
Fradragsværdi under personlig indkomst før ændring (56%)	5.600,00	28.000,00	56.000,00
Fradragsværdi under kapitalindkomst efter ændring (33%)	3.300,00	16.500,00	33.000,00
Forskel i fradragsværdi netto	2.300,00	11.500,00	23.000,00
Eksempler på forskel i nettokroner - Uden topskat	DKK	DKK	DKK
	(1)	(2)	(3)
Årlige renteudgifter	10.000,00	50.000,00	100.000,00
Fradragsværdi under personlig indkomst før ændring (42%)	4.200,00	21.000,00	42.000,00
Fradragsværdi under kapitalindkomst efter ændring (33%)	3.300,00	16.500,00	33.000,00
Forskel i fradragsværdi netto	900,00	4.500,00	9.000,00

Figur 14, egen tilvirkning.

Ovenfor er konsekvensen for skatteyderens fradragsværdi på baggrund af lovindgrebet forsøgt illustreret. Dette er gjort under forudsætning af en topskatteyder, hvor fradragsværdien angiveligt vil være 56 %. Endvidere er det på samme vis gjort for en skatteyder udenfor topskat, hvor fradragsværdien forudsættes at være 42 %. Fradragsværdien under kapitalindkomsten er i begge tilfælde 33 %, under forudsætning af at begge skatteydere er gift og derved ikke rammes af en fradragsværdi på 25 % for de renteudgifter, der overstiger kr. 50.000. Eksemplet illustrerer først og fremmest, at konsekvensen er størst hos skat-

teyderen, der i forvejen betaler topskat. Dette må være forventeligt, da fradragsværdien efter rentekorrektionen ikke længere skal findes i den personlige indkomst, men i stedet i kapitalindkomsten, hvor der netop ikke reduceres for topskattegrundlaget. Som eksemplet også illustrerer, er det først ved en relativt høj årlig renteudgift, at forskellen i nettokroner er betragtelig. Med den nuværende rentesats skal der være optaget meget gæld for at opnå renteudgifter af kr. 100.000 og dermed en nettoforskel af kr. 23.000.

Endnu mindre bliver konsekvensen for de skatteydere, der ikke befinder sig over grænsen for topskat. Her vil det som illustreret betyde en nettoforskel af kr. 4.500, såfremt de årlige renteudgifter udgør 50.000, hvilket ikke er usandsynligt med det nuværende renteniveau. Når der ydermere tages højde for administrationsbyrden ved VSO, som ikke længere finder sted, må konsekvensen for den typiske forældrekøbssituation være overkommelig. Det er dog under forudsætning af et renteniveau på samme niveau som under vedtagelse af lovforslaget. Det er ikke usandsynligt, at renteniveauet i fremtiden vil stige, hvilket naturligvis vil gøre nettoforskellen større. Skulle renteniveauet stige, må man derfor håbe, at fradragsværdien på samme vis tilpasses.

Delkonklusion

På baggrund af foregående afsnit må det vurderes, at lovindgrebet alt andet lige vil medføre konsekvenser i større eller mindre grad. Hvorvidt hensigten med lovindgrebet opnås til fulde, kan diskuteres. Angiveligt skulle rentekorrektionen fjerne de skattemæssige fordele, der indtil nu har været ved forældre køb i VSO. Disse synes imidlertid ikke at være fjernet hensigtsmæssigt med den skematiske fordeling.

Analysen af den skematiske beregningsmetode illustrerer, hvordan der i tre forskellige scenarier forekom skævvridninger i rentekorrektionen. Fælles for dem alle var forudsætningen om, at der ud over forældre købsejendommen ligeledes blev drevet anden erhvervsmæssig aktivitet, hvor der var optaget gæld. På baggrund af eksemplet med frisør Jette, der anskaffede forældre købsejendommen kontant, kan der konkluderes, at tilfælde som disse bliver straffet uhensigtsmæssigt. Til trods for at virksomhedsejeren ved kontant køb ingen direkte renteudgifter har til forældre købsejendommen, skal der fortsat opgøres en forholdsmæssig andel for ejendommen. Denne anvendes herefter som faktor til beregning af gældsandelen og den andel af renterne, som jf. den skematiske model anses for relateret til forældre købsejendommen. Derved vil der blive korrigeret for en fradragsværdi, der aldrig er sket i relation til forældre købsejendommen, hvilket ikke må vurderes at være hensigten.

Endvidere blev der under samme forudsætning illustreret tilfælde med forskellige rentesatser, der med den skematiske tilgang resulterede i skæve rentekorrektioner. Såfremt virksomhedsejere optager gæld med en lav rentesats knyttet til ejendommen og en høj rentesats knyttet til anden virksomhed, vil der forekomme en skæv rentekorrektion. I disse tilfælde vil den ikke være i virksomhedsejerens favør. Omvendt vil det modsatte scenarie være til virksomhedsejerens fordel. Igen må det vurderes, at dette ikke er formålet med lovindgrebet, hvorfor den skematiske tilgang ikke altid fungerer hensigtsmæssigt.

Dog vil den i alle tilfælde, hvor der ikke forekommer anden erhvervsmæssig aktivitet, altid korrigeres efter hensigten. Som der slutteligt blev illustreret, vil skatteyderen opleve en reduktion af fradragsværdien for renteudgifterne, der resulterer i færre nettokroner. Der kan ydermere konkluderes, at forskellen i nettokronerne for skatteyderen i stor grad afhænger af indkomstforhold og renteniveauet. For skatteydere i topskatten med stort renteniveau må korrektionen vurderes væsentlig. Omvendt synes korrektionen uvæsentlig for skatteydere med lavt renteniveau og indkomstforhold under topskattegrænsen. Desuagtet at lovindgrebet giver konsekvenser, vurderes korrektionerne langt mere overkommelige end det første udspil, hvor VSO slet ikke var en realitet for forældrekøb. Havde dette været tilfældet, havde konsekvenserne for virksomhedsejerne med stort opsparet overskud været langt større.

Der kan slutteligt konkluderes, at skatteyderen under alle omstændigheder bør gøre sig overvejelser om finansieringen. For enkelte virksomhedsejere kan en forkert finansiering resultere i korrektion af renteudgifter, som egentlig er fuldt fradragsberettigede. For andre virksomhedsejere vil den lavere fradragsværdi for renterne muligvis betyde, at forældre-købsejendommen ikke længere økonomisk er mulig.

Analyse og fortolkning af spørgeskemaundersøgelse

Fra starten har det været intentionen at undersøge, hvordan nuværende forældre køber i VSO vil reagere på lovindgrebet. Til undersøgelse af dette er der udarbejdet en spørgeskemaundersøgelse. Resultaterne fra denne undersøgelse vil i dette afsnit blive analyseret og fortolket med henblik på besvarelse af denne problemstilling. Indledningsvist vil struktureringen af spørgeskemaet og resultaterne kritisk blive gennemgået. Dette gøres med det formål at vurdere, hvor repræsentativ undersøgelsen er samt dens reliabilitet og validitet.

Spørgeskemaet er struktureret ud fra den kvantitative metode, hvilket efter hensigten har resulteret i målbare resultater. Dette er gjort ved benyttelse af udelukkende lukkede spørgsmål. Dette har ikke blot sikret målbare resultater, men ligeledes muliggjort den efterfølgende databehandling, projektets tidshorisont taget i betragtning. På den anden side kan det betyde, at der er sket misforståelser, eller at vigtig information er udeladt. Validiteten er forsøgt maksimeret ved udarbejdelse af en pilottest forinden. Denne blev fremsendt til seks kollegaer og medstuderende, som alle bidrog til sikring af forståelsen og dermed validiteten. Ydermere er spørgeskemaet opstillet, så det ikke har været muligt at vælge flere svar end tilladt. Dernæst har respondenter været tvunget til at svare, inden næste spørgsmål blev synliggjort. Alle disse tiltag har været med til at sikre, at de data, der måles, skulle resultere i en høj validitet.

Der må ud fra ovenstående vurderes, at dataene er relativt valide, eftersom spørgeskemaet har målt det, det skal. Dernæst er det interessant at vurdere undersøgelsens reliabilitet, med andre ord hvor præcise resultaterne er. På trods af at forældre køber de seneste år har været stigende, har det ikke været nemt at samle en stor datamængde på forældre køber. Dette ses også i resultatet af spørgeundersøgelsen, hvor det kun er lykkedes at få 24 fulde besvarelser. Dertil skal nævnes, at de besvarelser, hvor spørgeundersøgelsen ikke er fuld-

ført, er sorteret fra. På trods af at populationen for forældre køb ikke er stor, må 24 besvarelser vurderes som relativt få. Dernæst er det bemærkelsesværdigt, men ingen overraskelse, at over 95 % af respondenterne ejer lejligheden i København. Statistisk set er der flere forældre køb i København, men de udgør langt fra 95 %.³⁰ Denne fordeling må skyldes valget af kanaler, som spørgeskemaundersøgelsen er formidlet igennem. Når alt kommer til alt, må det vurderes, at sandsynligheden for udsving ved en gentagelse af undersøgelsen er til stede. På baggrund af dette kan undersøgelsens reliabilitet ikke vurderes som værende høj.

Det er ved første øjekast på undersøgelsens resultater indlysende, at stikprøven ikke er repræsentativ i forhold til den samlede danske population. Det har imidlertid heller aldrig været hensigten. Derimod har formålet fra starten været at gøre undersøgelsen repræsentativ i forhold til populationen, der i forvejen har en forældre købslejlighed. Hvorvidt dette er lykkedes, er analyseret igennem anvendelse af en goodness-of-fit-test. Til brug for denne test er der anvendt data fra den seneste analyse over forældre køb, som er udarbejdet af Danmarks Statistik (DST).³¹ På baggrund af denne og DST's registre er det ved hjælp af goodness-of-fit-testen muligt at vurdere, om den observerede stikprøve stemmer overens med den generelle population for forældre køb.

Fordeling af alder: Goodness-of-fit-test					
Kategori	Frekvens	Obseveret	Forventet	testst	
Under 50 år	0,12	3	2,88	0,005	
Mellem 50 & 65 år	0,84	21	20,16	0,035	
Over 65 år	0,04	0	0,96	0,960	
sum		24		1,000	
P-værdi =	0,60653	60,65%			
P > 0,05 = Fordelingen af observationerne følger den givne fordeling					

Figur 15, egen tilvirkning på baggrund af spørgeundersøgelse og data fra DST-analysen over forældre køb.

³⁰ <https://www.boligsiden.dk/nyheder/2021/04/flere-foraeldre-koebte-lejlighed-til-deres-boern-i-2020/>

³¹ <https://www.dst.dk/Site/Dst/Udgivelser/nyt/GetAnalyse.aspx?cid=28073>

Ovenfor er illustreret en goodness-og-fit-test ud fra respondenternes aldersfordeling. Frekvensen er som tidligere nævnt ikke opgjort på baggrund af den samlede danske befolkning. Derimod er den opgjort ud fra DST-analysen over forældrekøb på det danske marked. De forventede observationer – som er dannet forholdsmæssigt ud fra frekvensen og samlede antal respondenter – sammenlignes med de opnåede observationer. Dette gøres med henblik på vurdering af undersøgelsens sammenhæng, og hvorvidt det er lykkedes at opnå et repræsentativt udvalg for besvarelsen. Som det ovenfor er illustreret, var der en forventning til, at 84 % af respondenterne befandt sig i aldersgruppen mellem 50 og 65 år, svarende til 21 respondenter. I spørgeundersøgelsen befandt 20 af respondenterne sig i denne kategori. På baggrund af dette opnås en P-værdi på 60 %, hvilket bekræfter aldersfordelingen som værende repræsentativ. Dette er beregnet ud fra et signifikansniveau på 5 %, hvorfor der med en P-værdi på 60 % kan konkluderes, at der ingen signifikant forskel er på de forventede og de observerede data.

Fordeling af personlig indkomst: Goodness-of-fit-test					
Kategori	Frekvens	Obseveret	Forventet	testst	
Under topskat	0,12	4	2,88	0,436	
Over topskat	0,88	20	21,12	0,059	
sum		24		0,495	
P-værdi =	0,48173	48,17%			
P > 0,05 = Fordelingen af observationerne følger den givne fordeling					

Figur 16, egen tilvirkning på baggrund af spørgeundersøgelse og data fra DST-analysen over forældrekøb.

Ovenstående illustrerer samme test over fordelingen af personlig indkomst. Ud fra DST-frekvens og den forventede fordeling må de observerede svar vurderes repræsentative. I DST-analysen befandt 88 % af respondenterne sig i indkomstgruppen "over topskat", hvor der i projektets spørgeundersøgelse er opnået en fordeling på 83 %. I kategorien "under topskat" blev der i spørgeundersøgelsen observeret 4 respondenter (17 %), hvor analysen

fra DST resulterede i 12 %. Sammenhængen for de observerede og forventede resultater giver en P-værdi på 48 %, hvilket er betydeligt større end vores signifikansniveau på 5 %. Med andre ord betyder dette, at den afvigelse fra forældrenes indkomstforhold, som stikprøven viser, er så lille, at den kan forklares ud fra en tilfældig variation.

Fordeling af ejendommens placering: Goodness-of-fit-test					
Kategori	Frekvens	Obseveret	Forventet	testst	
København	0,56	20	13,44	3,202	
Århus	0,21	4	5,04	0,215	
Odense	0,03	0	0,72	0,720	
Anden by	0,2	0	4,8	4,800	
sum		24		4,14	
P-værdi =	0,03015	3,01%			
<u>P < 0,05 = Fordelingen af observationerne følger ikke den givne fordeling</u>					

Figur 17, egen tilvirkning på baggrund af spørgeundersøgelse, og data fra DST-analysen over forældrekøb

Slutteligt blev der ud fra fordelingen af ejendommens placering foretaget en test med det formål at vurdere, hvorvidt stikprøven også her var repræsentativ. Analysen fra DST viste som forventeligt en klar overvægt af forældrekøb i landets største byer. De tre største udgør samlet 80 % af markedets forældrekøb, hvor de resterende 20 % fordeles på landets resterende byer. Som testen ovenfor illustrerer, opnår stikprøven ikke samme fordeling, hvorfor P-værdien også er under signifikansniveauet på 5 %. Svaret skal med stor sandsynlighed findes i de kanaler, der blev anvendt til udsendelse af spørgeundersøgelsen. Over halvdelen af respondenterne blev rekvireret fra Revisionsfirmaet Gutfelt, der med sin beliggenhed på Amager naturligvis repræsenterer forældrekøb i Københavnsområdet. Dernæst er de sociale medier anvendt som kanal. Eftersom afsenderen af undersøgelsen har et tilhørsforhold til begge disse byer, har målgruppen alt andet lige større sandsynlighed for at repræsentere København og Århus. Resultatet af de observerede svar afspejler også dette, hvor der kun er opnået svar fra forældre, som ejer en forældrelejlighed i enten Århus eller København.

På trods af at stikprøven ikke vurderes repræsentativ ud fra placeringen, må forklaringen og de to foregående test af alder og indkomstgruppe imidlertid resultere i en anden vurdering. Samlet set kan spørgeundersøgelsen på baggrund af DST-analysen over forældre køb vurderes repræsentativ. Skulle undersøgelsen have været foretaget igen, måtte det afgørende være udsendelseskanalerne, der kritisk burde genovervejes. Havde kanalerne ramt et bredere udsnit af den danske befolkning, ville resultatet med stor sandsynlighed have været mere repræsentativt.

Der kan på baggrund af ovenstående analyse vurderes, at spørgeundersøgelsen har en relativt høj validitet. Undersøgelsens reliabilitet vurderes imidlertid hverken høj eller lav, da besvarelsen kun udgøres af 24 respondenter. Disse vurderes dog samlet repræsentative i forhold til det danske marked for forældre køb.

Præsentation af spørgeundersøgelse

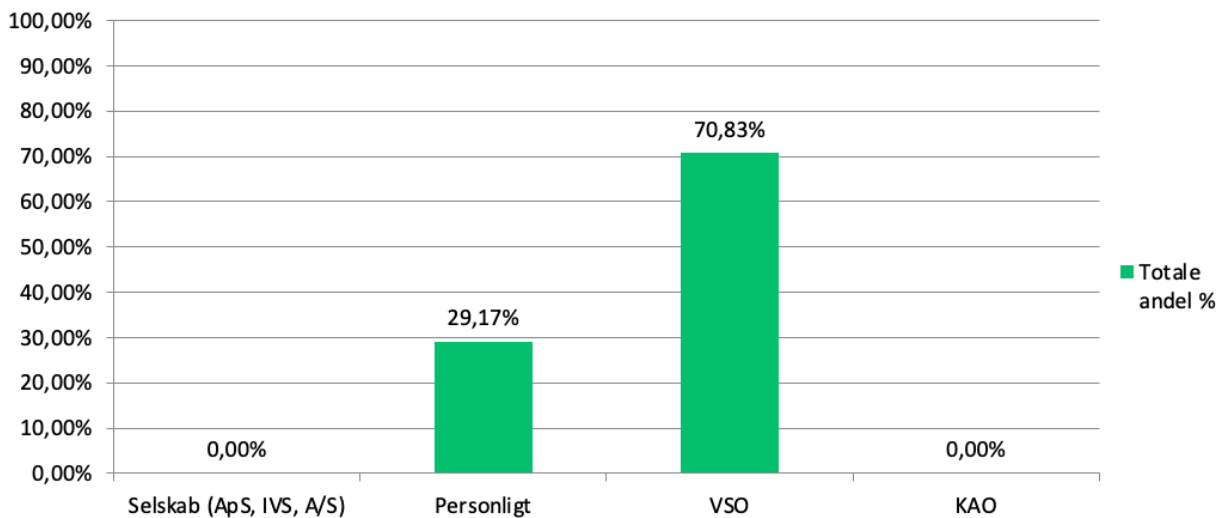
I analysen fra forrige afsnit blev der fremlagt resultater fra spørgeundersøgelsen med det formål at vurdere, hvorvidt stikprøven var repræsentativ. I tillæg til undersøgelsens andre spørgsmål kan disse imidlertid også benyttes til at danne en profil over den typiske forældrekøbssituation. Denne profil og undersøgelsens andre spørgsmål vil i dette afsnit blive præsenteret med det klare formål at vurdere, hvordan nuværende forældrekøb vil reagere på lovindgrebet. Dertil vil eventuelle sammenhænge i observationerne betragtes for at finde årsagen til reaktionen.

I Danmark anslås der af DST at være 10.500 forældrekøbsejendomme.³² Heraf er 24 af disse repræsenteret i projektets stikprøve. Fælles for disse er, at langt størstedelen er repræsenteret i aldersgruppen 50-65 år med en indkomst over topskat og en forældrekøbsejendom placeret i København. Dertil kan nævnes, at for over 90 % af tilfældene er ejendommen erhvervet med henblik på en hjælpende hånd til sit barn. Som det fremgår af bilag 2, spørgsmål 4, er det kun 2 (8 %), der har erhvervet ejendommen med gevinst for øje som værende det primære formål. Vi ved fra den tidligere analyse, at rentekorrektionen, der er medført af det nye lovindgreb, alt andet lige resulterer i det største nettorentetab for topskatteyderen. Ud fra den observation må lovindgrebet have relativt stor betydning for disse respondenter. På den anden side tilkendegiver de fleste, at det primære formål er at hjælpe deres barn, hvorfor et rentetab i mange tilfælde kunne tænkes irrelevant.

Ud fra antagelsen om, at rentetabet er irrelevant for de fleste forældrekøbssituationer, må valget af beskatningsform alt andet lige falde på det simple valg. Dette er forsøgt undersøgt i spørgsmål 5, hvor respondenterne blev bedt om at angive, hvilken beskatningsform der anvendes til beskatning af forældrekøbsejendommen. Nedenfor er resultatet af disse svar illustreret.

³² <https://www.dst.dk/Site/Dst/Udgivelser/nyt/GetAnalyse.aspx?cid=28073>

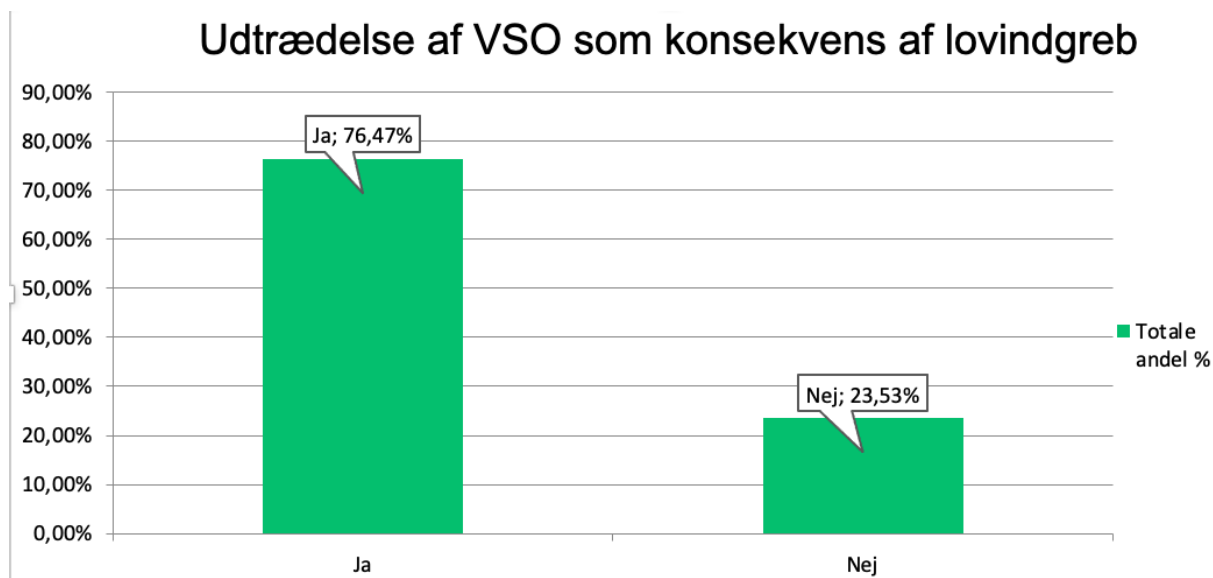
Beskatningsform til forældrekøb



Figur 18, egen tilvirkning på baggrund af spørgeundersøgelse.

Ovenfor er fordelingen af valget for beskatningsform til forældrekøb illustreret. Heraf fremgår, at 17 (71 %) af de adspurgte forældre lader virksomheden indgå i virksomheds-skatteordningen. De resterende 7 (29 %) vælger den mere simple beskatningsform, hvor resultatet blot indgår i den personlige indkomst. Når langt størstedelen vælger den mere komplicerede beskatningsform, må det være som resultat af en given fordel. Dette afspejler resultatet af spørgsmål 9 i bilag 2 ligeledes. Her er de respondenter, der anvender VSO, blevet bedt om at angive, hvorvidt rentefordelen har afgørende betydning for valget af VSO som beskatningsform. Dertil svarede 14 (82 %) ja, hvor de resterende 3 (18 %) ikke fandt det afgørende for valget af VSO. Til trods for at langt de fleste ikke anskaffer sig ejendommen med investering som det primære formål, finder de fortsat rentefordelen afgørende for valget af VSO. Antagelsen om at rentekorrektionen ingen særlig betydning har for valget af beskatningsform, må derfor ikke vurderes særligt sandsynlig.

Der tegner sig på nuværende tidspunkt et billede af, at lovindgrebet for langt de fleste virksomhedsejere påvirker deres valg og formål med VSO, hvilket giver anledning til at undersøge, hvorvidt virksomhedsejerne på baggrund af det nye lovindgreb vil udtræde af VSO.

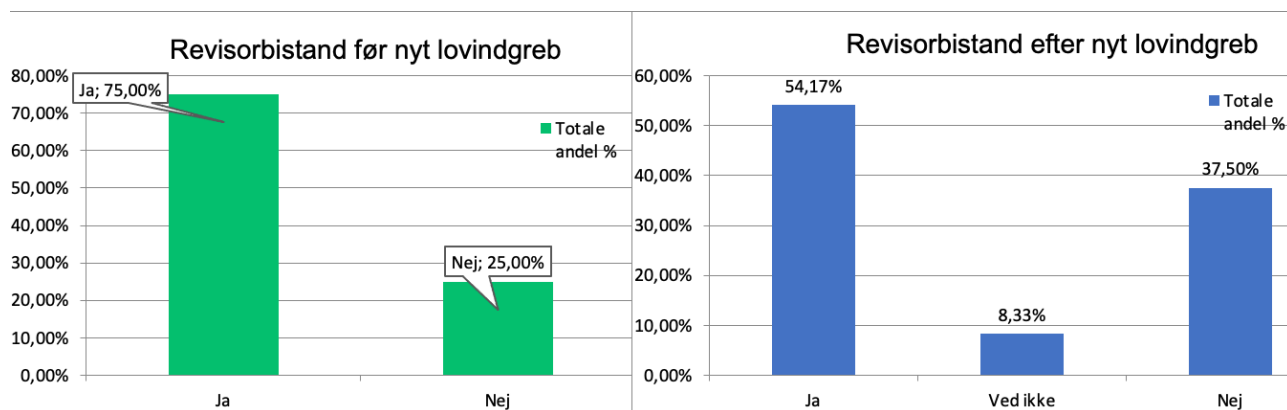


Figur 19, egen tilvirkning på baggrund af spørgeundersøgelse.

Ovenstående illustrerer respondenternes svar. Ud af 17 virksomhedsejere, der alle havde tilkendegivet anvendelse af VSO, svarede 13 ja til udtrædelse af VSO. Alle disse respondenter havde ligeledes til fælles, at de under spørgsmål 9 havde angivet rentefordelen som værende afgørende for valget af VSO. Indledningsvist blev der gjort rede for formålet med det nye lovindgreb, som i stedet for udelukkelse af VSO til forældrekøb blot skulle fjerne de skattemæssige fordele. 13 ud af de 14 respondenter, der i spørgsmål 9 havde tilkendegivet, at det primære valg af VSO skyldtes rentefordelene, vælger ligeledes at udtræde af VSO grundet det nye lovindgreb.

På baggrund af dette må hensigten med det nye lovindgreb vurderes opnået. Alle, der på baggrund af rentefordelen havde valgt VSO, tilkendegiver ligeledes deres ønske om udtrædelse. De resterende 4, som af andre årsager ikke kun vælger VSO for rentefordelene, vælger fortsat VSO som beskatningsform. Var det første lovforslag om udrulning af forældrekøb i VSO blevet vedtaget, havde disse virksomhedsejere ikke frivilligt kunne vælge at lade sig beskatte efter VSO. Det nye lovindgreb fjerner ikke blot formålet for de virksomhedsejere, der kun anvender ordningen for rentefordelene, men muliggør ligeledes anvendelse for dem med andre formål.

Ovenstående efterlader os med spørgsmålet om, hvad årsagen er hos de 4 respondenter, der alle tilkendegav, at de ikke ønskede udtrædelse af VSO. Forklaringen hertil skal findes i spørgsmål 11.³³ Her blev alle respondenter, der havde tilkendegivet anvendelse af VSO, spurgt, hvorvidt de havde opsparet overskud. 13 ud af de 17 svarede nej, og 4 af respondenterne svarede ja. Fælles for disse 4 er, at de alle tilkendegav, at de fortsat ønsker at bruge VSO som beskatningsform. Der ses altså en klar sammenhæng mellem fortsat ønske om brug af VSO og opsparet overskud. I relation til indkomstopgørelsen ved ophør af VSO, som blev udarbejdet under afsnittet med de skattemæssige overvejelser, giver denne sammenhæng god mening. Denne indkomstopgørelse illustrerer, hvordan det opsparede overskud resulterede i en uhensigtsmæssigt stor skattepligtig indkomst. Netop dette kunne være forklaringen bag de 4 respondents valg. Den egentlige årsag blev de i spørgeskemaet aldrig bedt om at angive, hvorfor denne konklusion rummer en vis grad af usikkerhed.



Figur 20, egen tilvirkning på baggrund af spørgeundersøgelse.

Hvorvidt respondenterne gjorde brug af revisorbistand, var nærliggende at undersøge. Som ovenfor illustreret var det 18 ud af de 24 respondenter (75 %), som inden det nye lovindgreb gjorde brug af revisor. 16 ud af disse 18 anvendte VSO som beskatningsform. Fælles for de 16 var kendskabet til det nye lovindgreb, hvor den sidste respondent der benyttet VSO uden revisorbistand, intet kendskab havde til det nye lovindgreb.³⁴ Selvom lovind-

³³ Bilag 2 – Spørgsmål 11 Spørgeskemaundersøgelse.

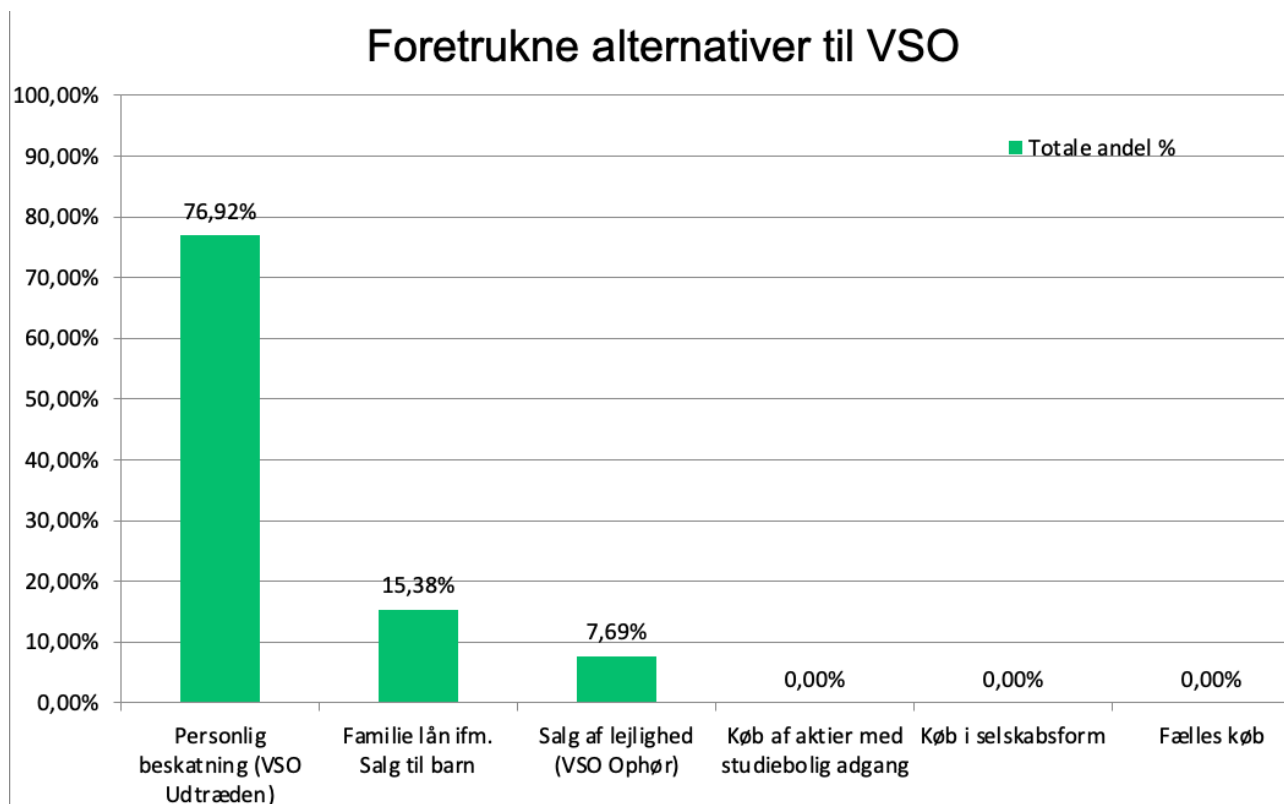
³⁴ Bilag 2 – Spørgsmål 8 spørgeskemaundersøgelse

grebet ikke skal behandles før opgørelsen af den skattepligtige indkomst for 2021, er det alarmerende, at virksomhedsejeren intet kendskab har dertil. Sandsynligheden for at rentekorrektionen ikke sker korrekt må alt andet lige vurderes at være til stede. Denne problemstilling kan for det samlede skatteprovenu betyde, at virksomhedsejere, der er uden revisorbistand og kendskab til det nye lovindgreb, fejlagtigt angiver en forkert skattepligtig indkomst. Den konsekvens, at mange slet ikke eller fejlagtigt opgør rentekorrektionen, synes imidlertid uhensigtsmæssig.

Som grafen ovenfor ligeledes illustrerer, blev respondenter bedt om at angive, hvorvidt de efter indførelse af det nye lovindgreb fortsat vil gøre brug af revisorbistand. Dette blev gjort for at kunne undersøge, hvorvidt revisorbistanden og den heraf medførte kontrol formindskedes som konsekvens af det nye lovindgreb. Ud af de 18, der inden lovindgrebet gjorde brug af revisor, tilkendegav kun 13 (54 %), at de efter lovindgrebet fortsat ville gøre brug af revisor. Ud af de 5, der grundet det nye lovindgreb ikke fortsat ønskede revisor, svarede 3 af dem nej, hvor 2 var i tvivl. Fælles for alle 5 er, at de frem for VSO ønsker beskatning efter personskatteloven. Konklusionen må derfor være, at en andel af virksomhedsejerne, der frem for VSO ønsker beskatning efter personskatteloven, ligeledes fravælger revisorbistand. Som konsekvens af dette medfører lovindgrebet alt andet lige mindre kontrol og større sandsynlighed for fejlagtige angivelser.

En anden afledt konsekvens af lovindgrebet kunne være, at forældrene ønskede at overdrage ejendommen hurtigere end planlagt. Netop dette er undersøgt i spørgsmål 13.³⁵ Her blev respondenterne bedt om at angive, hvorvidt forældre købsejendomme var erhvervet med henblik på senere overdragelse til barnet. Dertil svarede 12 ud af 24 ja. Efterfølgende blev disse 12 bedt om at angive, hvorvidt lovindgrebet havde betydning for fremskyndelse af denne overdragelse. Dertil svarede 6 (50 %) ja. Hvad den præcise årsag er, afklarer spørgeskemaet ikke, men lovindgrebet medfører en reaktion af hurtigere overdragelser.

³⁵ Bilag 2 – Spørgsmål 13 spørgeskemaundersøgelse.



Figur 21, egen tilvirkning på baggrund af spørgeundersøgelse.

Når 13 af respondenterne – svarende til 76 % af nuværende forældrekøb i VSO – ønsker udtrædelse, var det nærliggende at undersøge de foretrukne alternativer. Ovenstående graf illustrerer respondenternes svar til spørgsmål 12. Her blev de 13 respondenter, der tidligere havde angivet ønske om udtrædelse af VSO, bedt om at vælge deres foretrukne alternativ. 10 (77 %) af disse respondenter valgte at lade sig beskatte efter personskatteloven. Som tidligere beregning af rentekorrektion illustrerer, vil slutresultatet efter det nye lovindgreb være det samme som ved beskatning efter personskatteloven. At størstedelen foretrækker den mere simple beskatningsform, forekommer derfor ikke som nogen overraskelse. To af respondenterne tilkendegiver ønske om salg til barn igennem familielån. Den sidste angiver blot salg i forbindelse med ophør af VSO. Ud fra denne undersøgelse må vurderingen være, at langt de fleste, som ønsker udtrædelse af VSO, vælger beskatning efter personskatteloven som alternativ. Alle alternativerne, herunder fordele og ulemper, vil i efterfølgende afsnit blive gennemgået.

Sammenfatning

Indledningsvist blev der kritisk redegjort for udarbejdelsen af spørgeundersøgelsen. På baggrund af undersøgelsens sammensætning, forberedelsen og tankerne bag må validiteten vurderes relativt høj. På trods af at stikprøven ud fra analysen vurderes repræsentativ, kan undersøgelsens reliabilitet ikke vurderes høj, da respondenterne samlet kun udgjorde 24. Dette kunne have været afhjulpet igennem en bedre kanalisering og en længere tidsramme.

Ud fra undersøgelsen kan der konstateres, at 13 ud af 17 respondenter som konsekvens af det nye lovindgreb vælger at udtræde af VSO. Af disse 13 havde alle tilkendegivet rentefordelen som den primære årsag til indtrædelse i VSO. På baggrund af dette må der derfor konkluderes, at nuværende forældrekøb, der primært er indtrådt i VSO grundet rentefordelene, alle som konsekvens af det nye lovindgreb vil reagere med udtrædelse af VSO. Dernæst må lovindgrebets hensigt om ikke at tvinge forældrekøb ud af VSO anses for opfyldt. Dette vurderes på baggrund af de 4 respondenter, der grundet opsparet overskud fortsat ønskede at bruge VSO som beskatningsform.

Desuagtet at lovindgrebet gør det mere kompliceret for forældrekøb i VSO, kan der på baggrund af undersøgelsen konkluderes, at revisorbistanden falder. Denne reaktion må vurderes at komme grundet det mere simple alternativ, da 77 % af de, der fravalgte VSO, vælger beskatning efter personskatteloven. Ved valg af dette alternativ undgår de den administrative byrde, som VSO tidligere har pålagt. Kun enkelte havde andre alternativer som salg og familielån i overvejelserne. De resterende alternativer må på baggrund af undersøgelsen ikke vurderes som værende ideelle for nuværende forældrekøb. Om det samme gør sig gældende for fremtidige forældrekøb, kan undersøgelsen ikke svare på. Alle alternativerne vil derfor i næste afsnit blive gennemgået med henblik på en individuel vurdering.

Alternativer til forældrekøb i VSO

På baggrund af tidligere analyse kan der konstateres, at skattefordelene ved forældrekøb i VSO ikke længere eksisterer fra indkomståret 2021. Behovet for en håndsrækning til børnene synes imidlertid at være historisk stort, hvorfor alternativerne vil kunne blive langt mere aktuelle. Alternativerne vil i dette afsnit blive gennemgået med henblik på at belyse, hvordan fremtidens konstellationer af forældrekøb kunne se ud, samt hvilke der anses for værende mest sandsynlige og fordelagtige for skatteyderen.

Forældrekøb i selskabsform

For mange forældre, der i forvejen har en selskabskonstellation, kunne det være interessant at benytte midlerne heri til forældrekøb. Skattemæssigt vil det som udgangspunkt altid være mere fordelagtigt at benytte midler, der i form af selskabsskatten på 22 % har været lempeligere beskattet, frem for private midler til høj beskatning. Der er som udgangspunkt intet, der forhindrer et eventuelt forældrekøb i selskabsregi, man bør dog være opmærksom på de skattemæssige faldgruber, der er. Under samme forudsætning som det nye lovindgreb ved VSO betragtes forældrekøb i selskabsform ikke som værende i selskabets interesse, da det ikke fremmer selskabets forretning. Hovedaktionæren vil derfor i disse tilfælde skulle beskattes.

For hovedaktionærer, hvilket forældrene vil være i en sådan situation, vil der jf. ligningslovens § 16 a skulle medregnes værdien af godet til den skattepligtige indkomst.³⁶ Dette skyldes, at hovedaktionæren anses som værende modtager af udbytte i form af en helårsbolig, der stilles til rådighed. Det er umiddelbart ikke indlysende, at en ejendom, der stilles til rådighed for hovedaktionærens barn, også bliver omfattet af LL § 16 a. Det er imidlertid det, retspraksis har fastslået.

³⁶ <https://www.retsinformation.dk/eli/lta/2019/66>

SKM2012.502.BR³⁷, SKM2004.125.LSR³⁸ og SKM2009.247.VLR³⁹ er alle tre domme fra hhv. byretten og Landsskatteretten, hvor der er sket afgørelser på sager, hvor selskabets ejendom stilles til rådighed for hovedaktionærens barn. Afgørelserne har alle til fælles, at der tages udgangspunkt i pkt. 4.1. i cirkulære nr. 1. af 2. januar 2001. Heraf fremgår, ”at aktionæren kan blive beskattet af maskeret udbytte, selv om fordelene ikke tilfalder denne personligt. Ved vurderingen af om godet anses for at have passeret hovedaktionærens økonomi indgår en afvejning af, om selskabet har en selvstændig interesse i at stille godet til rådighed for en virksomhed-mv., eller en person med tilknytning til hovedaktionæren.”⁴⁰

Oftest vil det for hovedaktionæren være svært at føre bevisbyrden for, hvordan selskabet har udlejet ejendommen til barnet i selvstændig interesse. Netop dette er også tilfældet i de omtalte afgørelser, hvor hovedaktionæren i alle tilfælde blev beskattet for værdien af rådigheden over ejendommen. Værdien opgøres skematisk efter LL § 16, stk. 9, som 5 % af ejendomsværdien eller den reelle anskaffelsessum med tillæg af forbedringer. Hertil lægges den ejendomsværdiskat, som hovedaktionæren skulle have betalt, såfremt ejendommen var købt privat. Ydermere skal der tillægges ejendomsskat og andre udgifter som el, vand og varme afholdt af selskabet. Barnets betalte husleje, der anses for egenbetaling, fratrækkes slutteligt i opgørelsen, hvorved værdien af fri bolig opnås.⁴¹ Disse objektive regler, der opgøres skematisk, fører oftest til en højere lejefastsættelse end markedslejen. I sagen fra Landsskatteretten blev dette forhold gjort tydeligt. På trods af at barnets husleje var fastsat på markedsvilkår, under samme vilkår og størrelse som de øvrige lejere i ejendommen, blev det afgjort, at hovedaktionæren alligevel skulle beskattes af forskellen mellem den faktiske husleje og den beregnede værdi efter de objektive regler. Til trods for at ejendommen var underlagt regler iht. Boligreguleringsloven om omkostningsbestemt leje,

³⁷ <https://skat.dk/skat.aspx?oid=2066426>

³⁸ <https://skat.dk/SKAT.aspx?oid=203422>

³⁹ <https://skat.dk/SKAT.aspx?oid=1806563>

⁴⁰ https://tax.dk/jv/cb/C_B_3_5_3_2.htm

⁴¹ <https://skat.dk/skat.aspx?oid=1947955>

blev dette ingen betydning tillagt. Landsretten har altså ved adskillige kendelser statueret, at hovedaktionæren i form af forældrekøb i selskabsregi oftest vil blive beskattet efter de objektive regler.

I kendelsen SKM2013.488⁴² fra vestre landsret kom de frem til samme konklusion, men fremkom imidlertid med to andre forhold, som hovedaktionæren bør være opmærksom på, inden der foretages forældrekøb i selskabsregi. Sagen omhandler en hovedaktionær, der igennem en årrække havde erhvervet lejligheder og senere solgt igen. Efter mange år med denne aktivitet vælger hovedaktionæren i perioder at fremleje enkelte lejemål til datteren. Datteren har i alle perioderne betalt markedslejen, og det fremgik ligeledes af kontrakten, at såfremt det var i selskabets interesse, skulle datteren fraflytte hurtigst muligt. Retten fandt det dog ikke godtgjort, at selskabets formål var at drive køb og salg af fast ejendom. Der lagdes til for dette, at ejendomshandlerne var for få og over en længere årrække. Heller ikke det forhold, at der i lejekontrakten var indført bestemmelse om en hurtig frigørelse, gav medhold i forhold til, hvorvidt selskabet havde ageret ud fra selvstændig interesse.

Landsskatterettens afgørelse af den 19. maj 2017 j.nr. 14-3384516⁴³ og kendelsen af den 19. september 2013 j.nr. 11-0301854⁴⁴ omhandler begge sager, hvor SKATs afgørelse om fastsættelse af værdi for fri bolig til hovedaktionær nedsættes af Landsskatteretten. I begge sager skyldes det dog særlige forhold, som påviser, at selskaberne – til trods for udlejning til hovedaktionærens barn – har handlet i selvstændig økonomisk interesse. I førstnævnte kendelse lægges der til grund, at hovedaktionæren grundet finanskrisen, opsigelse af engagement og indgivelse af konkursbegæring har været under et økonomisk pres, hvorfor selskabets ejendom skulle sælges. Udlejningen til hovedaktionærens søn i perioden 2010 og 2011 vurderes at være i selskabets interesse, da lejekontrakten var indgået med særlige vilkår, som ikke var mulige at indgå med tredjemand. Der blev i denne sag lagt vægt på, at det har været i selskabets interesse at have en lejer, der straks ville fraflytte ved et eventuelt salg.

⁴² <https://skat.dk/skat.aspx?oid=2114481>

⁴³ <http://www.afgoerelsesdatabasen.dk/ShowDoc.aspx?q=14-3384517&docId=dom-lsr-14-3384517-full>

⁴⁴ <http://www.afgoerelsesdatabasen.dk/ShowDoc.aspx?q=11-0301854&docId=dom-lsr-11-0301854-full>

Derved blev hovedaktionæren under de ganske særlige omstændigheder frikendt for at skulle beskattes for værdien af fri bolig.

I den omtalte afgørelse fra 2013 blev fremlejen til sønnen ligeledes anset som værende i selskabets interesse. Sagen omhandler i dette tilfælde et selskab, der i mange år havde drevet virksomhed med køb, salg og udlejning af ejendomme. Selskabet lejer i sagens tilfælde en af de købte ejendomme ud til sønnen, hvorfor skatteankenævnet anser hovedaktionæren for at være skattepligtig af værdi af fri bolig. Landsskatteretten nedsætter imidlertid denne afgørelse og begrunder det med særlige omstændigheder. Først og fremmest anerkendes virksomhedens formål med ejendomsudlejning grundet historikken. Endvidere bliver sønns lejemål i efterfølgende periode fremlejet til samme pris, som sønnen gav, hvorfor der er tale om markedsleje. Ydermere er der henset til, at ejendommen allerede var lejet af sønnen, inden selskabet købte den. På baggrund af dette vurderes der derfor ikke at være tale om et gode, der overfor hovedaktionæren er stillet til gode.

Af den juridiske vejledning 2021-1 C.H.2.1.8.2 er der belyst andre interessante forhold, når det gælder afståelsessummen ved salg til nærtstående. Tilbage i 1982 blev der fra skatteministeriet udarbejdet et cirkulære, der blandt andet skulle hjælpe med klare retningslinjer for værdiansættelsen ved handel imellem interesseforbundne parter.⁴⁵ Det har siden været praksis, at der ved opgørelse af afståelsessummen kan tages udgangspunkt i +/- 15 % af ejendomsvurderingen. Dette gælder imidlertid kun i privat regi. Såfremt salget af fast ejendom sker mellem andre interesseforbundne parter end dem, der er omfattet af gavemiljøet, skal værdien ansættes til ejendommens faktiske handelsværdi på aftaletidspunktet.⁴⁶ Kendelsen SKM2013.841.HR fra højesteret statuerer ligeledes et eksempel på dette, da selskabet grundet ovenstående fik frakendt brugen af den seneste offentlige vurdering af kr. 850.000, men i stedet skulle benytte den fastsatte handelsværdi til 2,6 mio. kr.

Selvom det umiddelbart synes smart at investere selskabets overskydende midler i ejendom, der i en periode kan fungere som forældrekøb, må det i langt de fleste tilfælde vurderes til

⁴⁵ <https://www.bdo.dk/da-dk/faglig-info/depechen/depechen-artikler-2020/maaske-slut-med-familierabat-ved-overdragelse-af-ejendomme>

⁴⁶ <https://skat.dk/skat.aspx?oid=1948559>

ikke at være fordelagtigt. De tre førømtalte sager er blot et udpluk af sager, der alle tilkendegiver den objektive regel, som stiller skatteyderen dårligere, end hvis ejendommen var erhvervet og udlejet privat. Det er endvidere ikke nok, at forældrekøbsejendom i selskabsregi fastlægger huslejen efter markedslejen, da selskabets formål fortsat ikke anses for opfyldt. I de enkelte tilfælde, hvor beskatning af fri bolig ikke gør sig gældende, skyldes det som i de to omtalte sager særlige omstændigheder. Ved et eventuelt salg i selskabsregi kan reglen om +/-15 % af den seneste offentlige vurdering heller ikke finde anvendelse, hvilket i modsætning til privat regi er en klar ulempe. På baggrund af dette må det altså vurderes, at forældrekøb i selskabsform bestemt ikke anses som et godt alternativ. Tværtimod kan det få store skattemæssige konsekvenser for skatteyderen, hvis der ikke gøres opmærksom på de mange særlig forhold.

Rentefrit familielån eller fælleskøb

Som nævnt indledningsvist er hensigten med forældrekøb oftest en hjælpende hånd til ens nærtstående. For de forældre, hvor ejendomsanskaffelsen aldrig har været en investeringscase, men derimod sker med henblik på overdragelse jf. den ovenfor omtalte 15 %-regel, vil et familielån måske være det bedste alternativ. Alternativet består af, at forældrene rentefrit – eller til en fordelagtig rente – låner barnet et beløb, som herefter kan benyttes af barnet til køb af egen ejendom. Derved giver forældrene en håndsækning, der nærmest er nødvendig for at barnet, med de nuværende og stigende boligpriser, kan komme ind på ejendomsmarkedet.

Lån indenfor familien forekommer jævnligt og er som udgangspunkt uproblematisk i et skattemæssigt perspektiv. Det gør sig dog kun gældende, såfremt familielånet er udarbejdet som et anfordringslån. Med andre ord et lån uden nærmere aftale om hvordan gælden skal afvikles. Aftales der eksempelvis afvikling af lånet over en specifik årrække, kan det føre til gavebeskatning af forskellen mellem kursværdien af lånet og lånebeløbet hos lån-

tageren.⁴⁷ Aftales det imidlertid, at lånet kan opsiges helt eller delvist med en kort frist på højst 14 dage, fremgår der af den juridiske vejledning 2021-1 C.A.6.1.7, at lånet opfattes som et anfordringslån og at dette hverken medfører indkomst- eller gaveafgiftspligt for låntageren.

Netop denne betingelse er ved et alternativt familielån særlig vigtigt at opfylde.

Når lånet anses som skattepligtigt, kan det derimod også skyldes det forhold, at lånet afvikles med beløb, der anses for gaver. Dette blev der af Landsskatteretten statueret et eksempel på i afgørelsen fra 2017 med journal nr. 15-1996140.⁴⁸ I kendelsen blev skatteyderen pålagt gaveafgift vedrørende det gældsbeholdning, som personen selv havde opfattet som et rentefrit familielån. Afgørelsen skyldes, at der i lånevilkårene var aftalt et årligt afdrag svarende til satsen for det afgiftsfrie gavebeløb. Det samlede beløb blev derfor i stedet anset som skattepligtigt med 15 % efter boafgiftslovens § 23. Tanken bag årligt at nedskrive lånet svarende til bundgrænsen for afgiftsfrie gaver kan for mange parter være relevant og en ekstra hjælpende hånd. Som udgangspunkt kan dette også gøres, hvis det blot ikke er aftalt på forhånd. Ønskes der nedskrivning med denne beløbsstørrelse, skal beslutningen derimod bero på en reel årlig beslutning. Kan dette ikke dokumenteres, vil der for låntager være en risiko for, at der skal betales gaveafgift af det fulde lånebeløb.

Der er imidlertid heller ikke noget skattemæssigt problem i et lån, der er ydet rentefrit inden for kredsen af gavemiljøet. Dette slår den juridiske vejledning fast, da der heraf fremgår, at långiveren ikke bliver skattepligtig af en anslået renteindtægt. Omvendt opnås der heller ikke rentefradrag for låntager, men denne bliver derimod heller ikke gaveafgiftspligtig af den renteudgift, der under normale omstændigheder havde været. På den anden side kan ændring af vilkårene for renterne udløse gaveafgift eller indkomstskat hos parterne. Dette er eksempelvis set i tilfælde, hvor der i første omgang ikke er aftalt rentefrihed,

⁴⁷ <https://www.bdo.dk/da-dk/faglig-info/depechen/depechen-artikler-2018/vaerd-at-videre-om-familielaan>

⁴⁸ <http://www.afgoerelsesdatabasen.dk/showdoc.aspx?hq=date%3a%7b%24DATE%24-3M%7d&sb>

og en senere ændring af lånevilkårene begunstiger låntageren. Dette skyldes, at det fra SKAT anses som to forskellige lån, hvoraf det ene indfris. Ved et familielån bør man derfor være varsom, når det omhandler ændring af lånevilkårene, da konsekvensen i værste fald medfører skattepligt.

For låntager er det særligt afdragsfriheden i kombination med den lave eller helt rentefrie belåning, som gør dette alternativ attraktivt. Dernæst vil en eventuel værdistigning for barnet være en stor fordel, da denne skattefrit tilfalder barnet. Omvendt vil det se ud for forældrene, der lider et renteprovenutab og går glip af en eventuel gevinst, såfremt midlerne havde været investeret anderledes. Dernæst skal nævnes, at barnet ved køb ikke har mulighed for boligsikring. Denne må dog vurderes beskeden i forhold til de faste udgifter, der spares, hvis alternativet havde været markedslejen. Endvidere kan endnu en ulempe opstå, såfremt långiver afgår ved døden. Dette medfører, at den resterende del af lånet skal indgå i dødsboet, idet et familielån, nærmere betegnet anfordringslån, forfalder ved død. Det forhold kan der dog tages højde for i et testamente.

Et alternativ til det traditionelle forældrekøb og ovenfor omtalte familielån kunne være et fælleskøb af ejendommen. Her vil en samlet vurdering af parternes økonomi og solidarisk hæftelse muliggøre en mere favorabel finansiering for barnet. Ved denne løsning kunne behovet for en skæv fordeling af ejerskabet ligeledes vurderes. Fordeles ejerskabet eksempelvis med 99 % til barnet og 1 % til forældrene, vil barnet opnå 99 % af en eventuel værdistigning for ejendommen. Denne vil i modsætning til det traditionelle forældrekøb være skattefri, da barnet selv har beboet ejendommen. Ydermere vil det for barnet være muligt at frikøbe forældrenes ene procent, når situationen tillader det. Som i situationen med familielånet vil mange af de samme fordele opnås for barnet. Alt efter sammensætning vil renteudgifterne ved denne løsning alt andet lige blive større. Fordelen for forældrene synes imidlertid større ved denne løsning, idet de ingen reelle udgifter forbundet

med købet har. Forældrene hæfter dog solidarisk med barnet, hvorfor de økonomisk kan stilles til ansvar, hvis lånet misligholdes.⁴⁹

Aktier med adgang til studiebolig

Det nye lovindgreb i kombination med det stigende boligmarked, større efterspørgsel på studieboliger og udsigt til højere ejendomsskatter i storbyerne vil for mange muligvis give anledning til søgen efter mere sikre og billigere alternativer. Behovet herfor har selskabet Investering og Studiebolig A/S i sinde at efterkomme. Selskabet slår sig selv op som en langsigtet bæredygtig investering med mulighed for at lave et forældrekøb til en brøkdel af prisen.⁵⁰ Konceptet går i al sin enkelthed ud på at foretage en investering af minimum kr. 120.000. For denne investering bliver du aktionær i selskabet, der forudsat en årlig værdistigning på 1,5 % af selskabets lejligheder giver aktionæren et årligt afkast på 7,8 %. Alternativet til det traditionelle forældrekøb består i retten til henvisning af selskabets studieboliger. Aktionærerne får derved fortrinsret til studieboliger til mellem kr. 2.400 og 4.600 i månedlig leje i de fem største studiebyer i Danmark. Fortrinsretten står det aktionær frit at tildele børn, børnebørn eller en tredje. Uden nærmere undersøgelse af boligmarkedet må dette prisniveau vurderes attraktivt for en ung studerende, som oftest er målgruppen for forældrekøb. Ud fra de foregående afsnit og analyser vil dette alternativ gøre de skattemæssige overvejelser betydeligt færre. Dernæst vil den administrationsbyrde, som VSO og det nye lovindgreb medfører, heller ikke blive aktuel.

Investeringen kan for aktionæren ske på tre forskellige måder. 1) Med aktionærens almindelige frie midler. Her vil skatteyderen benytte allerede beskattede midler, hvor beskattningen af afkastet sker efter de almindelige aktieavanceregler. 2) For aktionærens pensionsmidler eller en kombination af disse og frie midler. Ved denne ordning vil beskattning ske efter Pal-skattesatsen, der udgør 15,3 % og afregnes årligt af de medtagne udbytter og

⁴⁹ <https://www.mybanker.dk/artikler/nye-regler-mindsker-fordelene-ved-foraeldrekoeb-her-er-loesningen/>

⁵⁰ <https://investeringogstudiebolig.dk/vores-koncept/>

den årlige værdistigning af aktierne.⁵¹ 3) Midler fra et selskab, såfremt dette er i skatteyderens besiddelse. Her vil aktiekøbet ske igennem selskabet for midler, der endnu ikke har været fuldt beskattet. Dernæst vil der alene skulle medregnes 70 % af udbytteerne ved opgørelse af den skattepligtige indkomst, hvorfor den effektive skattesats for selskabet ender på 15,4 %.⁵²

Konceptet bag genvejen til en studiebolig via aktieopkøb er muligvis det alternativ, som er mindst sammenligneligt med det traditionelle forældrekøb. Alligevel må alternativet for en række skatteydere vurderes interessant. Startomkostningerne vil ved aktieopkøbet – for langt de fleste tilfælde – være et langt billigere alternativ. Derudover giver de tre investeringsmuligheder, i form af pension- og selskabsmidler, også skatteyderen en række muligheder, der ved de andre alternativer ikke er en realitet. Omvendt vil der for aktionæren ingen garanti være for, at den ønskede bolig stilles til rådighed på det nødvendige tidspunkt.

Samlet vurdering af alternativerne

Under gennemgangen i forrige afsnit af de forskellige alternativer til forældrekøb i VSO blev det belyst, at forældre har mulighed for at give en håndsrækning på andre måder. Imens enkelte alternativer synes meget lig det oprindelige forældrekøb, er der ingen, som eksakt matcher disse fordele for skatteyderen. Ikke desto mindre må enkelte af alternativerne vurderes særdels potentielle. Andre alternativer kan modsat vurderes tvivlsomme, da de i sidste ende kan have alvorlige konsekvenser for skatteyderen.

Køb af forældrekøbsejendommen i et selskab som alternativ kunne for mange skatteydere synes særdeles fordelagtigt og sammenligneligt med det oprindelige. Dette skyldes, at selskabets midler er lempeligere beskattet, og der i selskabet opnås fuldt fradrag for renter-

⁵¹ <https://skat.dk/skat.aspx?oid=1972456>

⁵² <https://skat.dk/skat.aspx?oid=1946339>

ne. Dernæst vil et eventuelt overskud heller ikke påvirke skatteyderens personlige indkomst. Trods alt må der på baggrund af retspraksis og tidligere domme vurderes, at dette alternativ for langt de fleste skatteydere imidlertid ikke synes relevant. Grundet at udlejningen anses som et privat gode for aktionæren, vil den samlede skatteydelse blive større, end hvis udlejningen var foretaget i privat regi. Dette til trods for at huslejen fastsættes efter markedsvilkår. Det er endvidere ikke muligt ved et eventuelt salg i selskabsregi at gøre brug af reglen om +/-15 % af den seneste offentlige vurdering. På baggrund af dette kan der konstateres, at dette alternativ for langt de fleste skatteydere blot vil resultere i store skattemæssige konsekvenser og derfor bør udelukkes.

Alternativt til ovenstående og det oprindelige forældrekøb bør et familielån for nogle tilfælde overvejes. Til trods for at der ses flere faldgruber med uhensigtsmæssige konsekvenser, kan det for mange være en nem måde at give sine nærtstående en hjælpende hånd. Den nærtstående kan i kombination med rente- og afdragsfrihed stilles særdeles godt. Dernæst vil ejerskabet og en eventuel værdistigning tilfalde den nærtstående. Omvendt vil det for forældrene, i modsætning til det oprindelig forældrekøb, medføre langt mindre administration. Dernæst vil det for forældrene ikke skulle anses som en investering, da der ingen afkast eller værdistigning tilfalder dem. I stor sammenlignelighed med familielånet kan et fælleskøb overvejes. En samlet vurdering af parternes økonomi og solidarisk hæftelse fra forældrene kan medvirke til langt bedre finansieringsmuligheder for barnet. Dernæst kan det med en skæv fordeling af ejerskabet sammensættes, så værdistigningen falder efter parternes behov. Skattemæssigt må det dog vurderes mest hensigtsmæssigt at lade størstedelen af ejerskabet tilfalde ejendommens beboer, da en eventuel fortjeneste for denne person er skattefri. Når alt kommer til alt, må dette alternativ særligt vurderes attraktivt for forældre, som ikke har midler nok til et stort familielån, men ikke desto mindre fortsat kan hjælpe barnet grundet solidarisk hæftelse og en samlet økonomisk vurdering.

Afslutningsvis blev investering i aktier med dertilhørende adgang til studieboliger nævnt som et alternativ. Dette alternativ må vurderes som værende længst fra det oprindelige forældrekøb til trods for at hensigten mere eller mindre anses identisk. Skattemæssigt giver det aktionæren muligheden for frit at vælge, hvilke midler der skal anvendes til brug for køb af aktierne. Netop dette vurderes særligt relevant for dette alternativ, da aktionæren derved frit kan vælge, hvilke midler der investerings- og skattemæssigt giver bedst mening. På den anden side er der ved dette alternativ ikke den samme indflydelse som ved den oprindelige VSO-ordning eller de ovenfor nævnte alternativer. Dette skyldes, at skatteyderen blot vil eje en lille andel af en lang række boliger, hvor skatteyderen ikke selv er i stand til at bestemme bolig og tidspunkt. Dette kan for mange være en ulempe, hvor det imidlertid for andre kan ses som en mere simpel løsning.

Der må slutteligt konkluderes, at førstnævnte alternativ for de fleste skatteydere kan udelukkes. Tilbage står de resterende alternativer, hvor valget for skatteyderen i høj grad må vurderes at afhænge af situationen. Der er ingen alternativer, der matcher den oprindelige VSO-ordning en til en. Med det taget i betragtning, vil et familielån eller en kombination med fælleskøb for mange vurderes attraktivt. Skattemæssigt opnås ikke de samme rentefordele, dog vil der skattemæssigt være nogle andre fordele for den nærtstående. Hvorvidt det ene alternativ bør foretrækkes frem for et andet, må for skatteyderen bero på en konkret vurdering.

Konklusion

Der må på baggrund af projektets første afsnit konkluderes, at der i en situation med forældrekøb trods nyt lovindgreb fortsat kan vælges blandt forskellige beskatningsmuligheder. KAO er en mulighed, men må formodes at være uaktuel grundet en kapitalafkastsats på 0 %. Beskatning efter VSO er ligeledes fortsat en mulighed for forældrekøb, men vil grundet det nye lovindgreb ingen skattemæssig fordel have for renteudgifterne. Muligheden for fortsat at opspare overskud imod en foreløbig lavere skat vil stadig være eksisterende, men oftest ikke hovedårsagen til valget af VSO. For nye forældrekøbssituationer må VSO derfor vurderes uaktuel. Dette efterlader beskatning efter PSL som efter det nye lovindgreb resulterer i samme beskatning, som VSO og KAO ville have gjort. Fordelen ved PSL skal findes i de mere lempelige administrative krav. For nye forældrekøb må denne beskatningsform derfor vurderes som værende den mest optimale i langt de fleste tilfælde.

Udover valget af beskatningsform kan der konkluderes, at der i forældrekøbssituationer bør gøres særlige skattemæssige overvejelser om finansiering og huslejefastsættelse. Fast sættes en for lav husleje, som der oftest kunne være incitament til i forældrekøbssituationer, kan det resultere i beskatning af fiktive lejeindtægter for forældrene samt gaveafgiftsbeskatning. En forkert finansiering, hvor nettorenteudgifterne er beregnet ud fra teorien om fuldt rentefradrag, kan ligeledes resultere i et langt højere beskatningsgrundlag end først antaget.

Lovindgrebet synes imidlertid at have størst konsekvens for de eksisterende forældrekøb i VSO, særligt for de skatteydere, der i VSO driver anden erhvervsmæssig aktivitet end forældrekøbsejendommen. For disse kan der konkluderes, at den skematiske rentekorrektion kan medføre en uhensigtsmæssig straf, hvor der korrigeres for en fradragsværdi, som ingen tilknytning har til aktiviteten med forældrekøbet. Derved stilles denne skatteyder dårligere, end hvis forældrekøbet alene var beskattet efter PSL. I tilfælde, hvor der ikke fore-

kommer anden erhvervsmæssig aktivitet, vil den skematiske rentekorrektion altid korrigeres efter hensigten. Der må derfor konkluderes, at der for de forældrekøb, som fortsætter i VSO uden anden erhvervsmæssig aktivitet, vil ske en korrekt korrektion. Omvendt vil det for forældrekøb med anden aktivitet i VSO kunne resultere i en forkert korrektion.

Som resultat af lovindgrebet vælger langt størstedelen af de nuværende forældrekøbsejere at fravælge VSO som beskatningsform. Fælles for disse var, at det var at opnå den højeste fradragsværdi af renterne, der alene udgjorde formålet med VSO. Denne mulighed elimineres af lovindgrebet, hvorfor de som reaktion vælger at udtræde af VSO. For de, som fortsat vælger at lade sig beskatte efter VSO, skyldes det opsparet overskud. Dernæst kan der som reaktion på det nye lovindgreb konkluderes, at færre forældrekøb i fremtiden vil benytte revisorbistand. For de forældrekøb, der som reaktion på det nye lovindgreb udtræder af VSO, vælger hovedparten at lade sig beskatte efter PSL. Kun enkelte vælger som alternativ at sælge eller overdrage i form af et familielån. Som alternativ til det oprindelige forældrekøb i VSO kan der konkluderes, at der ingen alternativer findes, som matcher en til en. Dog findes der en række alternativer. Herunder køb i selskabsform, familielån, fælleskøb og aktier med adgang til studieboliger. De besidder hver især fordele og ulemper, hvor valget bør afhænge af skatteyderens situation. I enkelte situationer kan alternativerne sågar vurderes mere fordelagtige end det oprindelige forældrekøb.

Slutteligt må der konkluderes, at nye forældrekøbere særligt bør gøre sig skattemæssige overvejelser om finansiering og beskatningsform. Dernæst bør de vurdere, hvorvidt alternativerne kunne være en bedre mulighed i deres situation. Træffes de forkerte valg hos de fremtidige forældrekøb, kan konsekvensen aflede større beskatninger end ønsket. Konsekvensen må imidlertid synes størst hos de nuværende forældrekøb i VSO, da disse ufrivilligt får fjernet forudsætningen for deres valg. Dernæst skal nævnes de forældrekøb, der risikerer at blive ramt utilsigtet af en skæv rentekorrektion. Som konsekvens af dette vil der blive korrigeret for en rentefordel, der slet ikke har fundet sted.

Perspektivering

På baggrund af analyserne og konklusionen giver det anledning til at vurdere forældrekøb ud fra et andet perspektiv. Når der igennem projektets analyse opnås en viden om, at 77 % blot ændrer beskatningsform og derved fortsat ønsker forældrekøbsejendommen, må det for disse skyldes en specifik årsag. I tillæg til dette tilkendegav over halvdelen i spørgeundersøgelsen, at forældrekøbsejendommen var erhvervet med henblik på videresalg til barnet. Netop denne konklusion giver anledning til overvejelserne om, at det for forældrene slet ikke er så vigtigt, hvorvidt de anvender VSO. Måske forældrekøbet for de fleste skal ses i lyset af, at der grundet den omtalte 15 %-regel er mulighed for en senere fordelagtig overdragelse til barnet? På baggrund af projektet og analyserne står jeg tilbage med netop denne opfattelse. Hvorfor det i perspektiv til lovindgrebet kunne være interessant at undersøge fremtiden og mulighederne for 15 %-reglen i relation til forældrekøb.

Ved overdragelse af fast ejendom til den nære familiekreds har det hidtil været muligt at gøre det ud fra den seneste ejendomsvurdering +/- 15 % under forudsætning af, at der ingen særlige omstændigheder foreligger.⁵³ Skatteministeriet sendte i maj 2020 et udkast til ændring af værdiansættelsescirkulæret i høring. Heri forslås en række undtagelser til det udgangspunkt, der i dag er gældende for familieoverdragelser. Derudover foreslår skatteministeriet, at +/- 15 %-reglen ændres til intervallet +/- 20 %. Dette begrundes med det nye ejendomsvurderingssystem, som skulle være trådt i kraft i sommeren 2020, men som nu er udskudt til 2024. I tillæg til dette er der fortsat stor usikkerhed om retspraksis, da styresignalet fortsat kun foreligger i udkast. Netop dette gør perspektiveringen interessant i forhold til udsigten for forældrekøb.

⁵³ Værdiansættelsescirkulæret nr. 185 af 17. november 1982

Litteraturliste

Bøger:

Andersen, Ib. (2019) Den skinbarlige virkelighed. København: Samfundslitteratur.

Kuada, John. (2012) Research Methodology: A Project Guide for University Students. Samfundslitteratur.

Nielsen, R. & Tvarnø, C.D. (2017) Retskilder og retsteorier. København: Jurist- og Økonomforbundets Forlag.

Blume, Peter. (2016) Retssystemet og juridisk metode. København: Jurist- og Økonomforbundets Forlag.

Dam, H. & Gam, H. & Nielsen, J. (2020) Grundlæggende skatteret 2020. København: Karnov Group.

Michelsen, A. & Bolander, J. & Madsen, L. & Laursen, A. & Langhave, I. (2020) Lærebog om indkomstskat. København K: Djøf Forlag.

Bech, S. & Nielsen, H. (2020) Skattemæssige afskrivninger – Ejendomsavance, gæld i fast ejendom m.v. – Skemadel. København: Samfundslitteratur. 6. udgave

Bech, S. & Nielsen, H. (2020) Skattemæssige afskrivninger – Ejendomsavance, gæld i fast ejendom m.v. – Tekstdel. København: Samfundslitteratur. 7. udgave

Olesen, B. S. (2017) Generationsskifte og omstrukturering – Det skatteretlige grundlag. København: Jurist- og økonomforbundets Forlag

Internet - Hjemmesider:

<https://www.boligsiden.dk/nyheder/2020/07/flere-foraeldre-koebte-lejlighed-til-deres-boern-i-foerste-kvartal-af-2020/> – Besøgt 1. maj 2021

<https://www.boligsiden.dk/nyheder/2021/04/flere-foraeldre-koebte-lejlighed-til-deres-boern-i-2020/> – Besøgt 1. maj 2021

<https://via.ritzau.dk/pressemeddelelse/forstegangskobere-kan-ikke-lane-penge-til-bolig?publisherId=13559959&releaseId=13608565> – Besøgt 1. maj 2021

<https://www.boligsiden.dk/nyheder/2020/11/antallet-af-foraeldrekoeb-stiger-i-landets-stoerste-byer/> – Besøgt 1. maj 2021

<https://finansdanmark.dk/nyheder/2020/historisk-lave-renter-laegger-stadigt-stoerre-pres-paa-bankerne/> – Besøgt 1. maj 2021

<https://skat.dk/skat.aspx?oid=2048541> – Besøgt 1. maj 2021

<https://www.skm.dk/skattetal/satser/regulering-af-beloebsgraenser/beloebsgraenser-i-skattelovgivningen-der-reguleres-efter-personskattelovens-20-2020-2021/> – Besøgt 1. maj 2021

<https://skat.dk/skat.aspx?oid=2234784> – Besøgt 1. maj 2021

<https://skat.dk/skat.aspx?oid=2048556> – Besøgt 1. maj 2021

<https://skat.dk/skat.aspx?oid=2035568> – Besøgt 1. maj 2021

<https://www.regeringen.dk/andet-indhold/jobreform-1/lavere-rentefradrag/> – Besøgt 1. maj 2021

<https://www.skm.dk/skattetal/statistik/arkiv/skattevaerdi-af-fradrag-i-2019/> – Besøgt 1. maj 2021

<https://skat.dk/skat.aspx?oid=1622517> – Besøgt 1. maj 2021

<https://privatrevision.dk/2021/02/12/stadig-fordelagtigt-at-benytt-virksomhedsordningen-til-foraeldrekoeb/> – Besøgt 1. maj 2021

<https://www.totalkredit.dk/boliglan/mit-laan/rentetilpasning/rentetilpasning-forventninger/#video-rentetilpasning-juni-2021> – Besøgt 1. maj 2021

https://tax.dk/jv/cb/C_B_3_5_3_2.htm – Besøgt 1. maj 2021

<https://www.bdo.dk/da-dk/faglig-info/depechen/depechen-artikler-2020/maaske-slut-med-familierabat-ved-overdragelse-af-egendomme> – Besøgt 1. maj 2021

<https://www.bdo.dk/da-dk/faglig-info/depechen/depechen-artikler-2018/vaerd-at-vide-om-familielaan-og-skat/artikel-bdo> – Besøgt 1. maj 2021

<https://www.mybanker.dk/artikler/nye-regler-mindsker-fordelene-ved-foraeldrekoeb-her-er-loesningen/> – Besøgt 1. maj 2021

<https://clr.nu/nye-regler-2021-for-foraeldrekoeb-under-virksomhedsordningen/> – Besøgt 1. maj 2021

<https://www.clemenslaw.dk/den-foreloebige-skaebne-for-foraeldrekoebsejendomme-i-virksomhedsskat-teordningen/> – Besøgt 1. maj 2021

<https://foraeldrekoebsguiden.dk/2020/09/08/familiesalg-af-lejlighed-til-barn-ny-offentlig-vurdering-udskudt-igen-hvilke-regler-gaelder/> – Besøgt 1. maj 2021

<https://martinsen.dk/faglig-viden/skat/nye-regler-for-foraeldrekoeb-i-virksomhedsordningen/> – Besøgt 1. maj 2021

<https://investeringogstudiebolig.dk/vores-koncept/> – Besøgt 1. maj 2021

<https://forumadvokater.dk/indgreb-mod-skattefordele-ved-foraeldrekoeb/> – Besøgt 1. maj 2021

<https://skat.dk/skat.aspx?oid=1972456> – Besøgt 1. maj 2021

<https://skat.dk/skat.aspx?oid=1946339> – Besøgt 1. maj 2021

Vejledninger, artikler mv.

L 106 Forslag til lov om ændring af emballageafgiftsloven, lov om afgifter af spil, virksomhedsskatteloven og forskellige andre love

Bekendtgørelse nr. 1296 af 14/11-2018 om krav til skattemæssigt årsregnskab

Værdiansættelsescirkulæret nr. 185 af 17. november 1982

Den juridiske vejledning 2021.1 C.H.3.2.2.2.1 Udlejning til slægtninge og lignende

Den juridiske vejledning 2021.1 C.H.3.2.3.4.4 Procentreglen for udlejningsejendomme

Den juridiske vejledning 2021.1 C.C.5.3.1.2.3 Kapitalafkastgrundlaget

Den juridiske vejledning 2021.1 C.C.5.2.2.1.2 Virksomhedsskatteloven og -ordningen

Den juridiske vejledning 2021.1 C.A.5.13.1.2.3 Værdiansættelsen for hovedaktionærer og personer med væsentlig indflydelse på egen aflønning

Møller, Bo. (2016) Forældre køb – hvem er de unge? – og forældrene?: DST Analyse, 2016. Fundet d. 05/01/2021 på <https://www.dst.dk/Site/Dst/Udgivelser/nyt/GetAnalyse.aspx?cid=28073>.

Olesen, L.E. (2020) Høring vedr. forslag til lovændring af virksomhedsskatteloven: Danske revisorer FSR, 2020. Fundet d. 05/01/2021 på <https://www.fsr.dk/hoering-vedr-aendring-af-lovforslag-virksomhedsskatteloven>

Bilag

Bilag 1 – Ejendomspriser på boligmarkedet

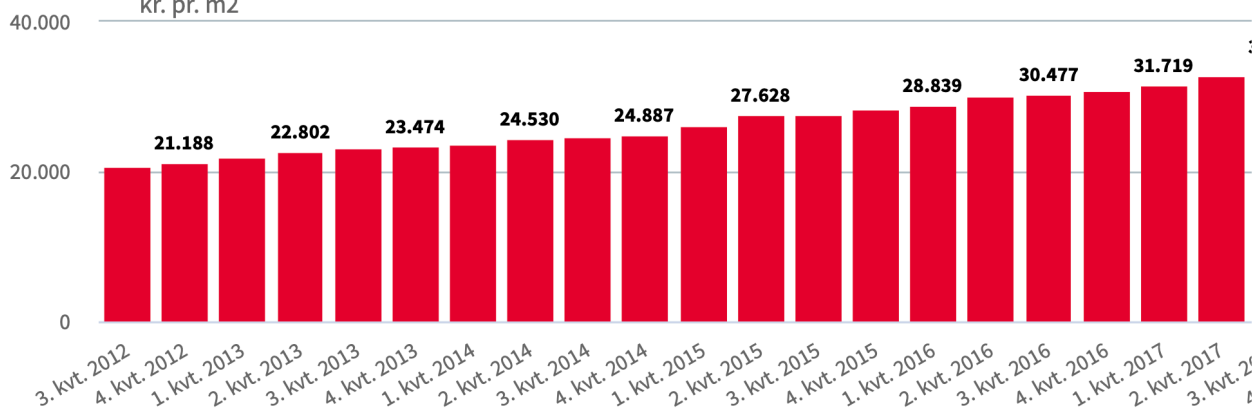
Diagram

06.02.2021 08.3

Indstillinger Vend/drej ↺ Sorter data ↕ Printversion

Ejendomspriser på boligmarkedet

Priser på realiserede handler: Realiseret handelspris | Ejendomskategori: Ejerlejlighed | Område: Region Hovedstade
kr. pr. m2

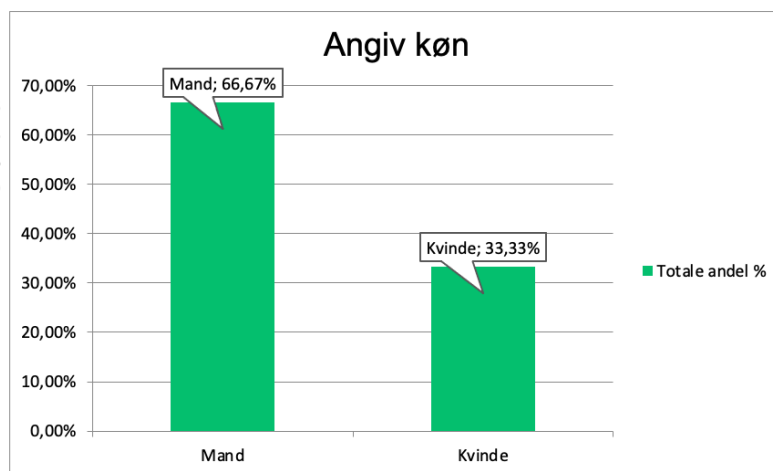


Bilag 2 – Spørgeundersøgelse

Undersøgelse af forældre køb

Spørgsmål 1.1 Angiv køn

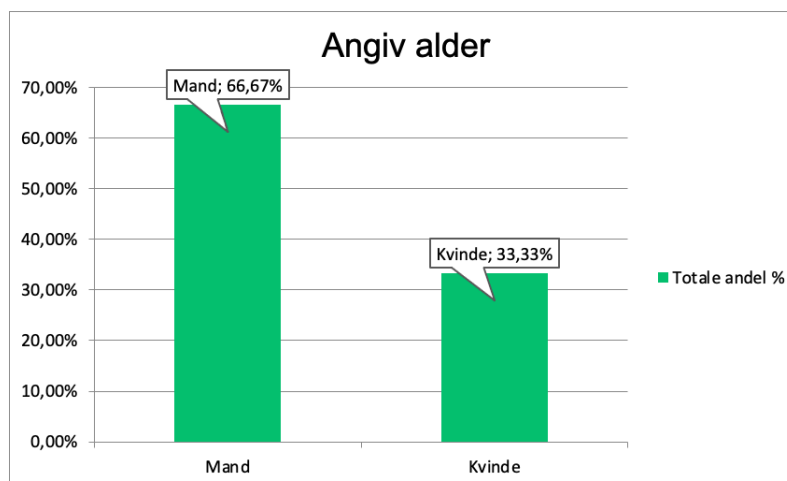
Svarmuligheder	Totale andel %	Andel stk.
Mand	66,67%	16
Kvinde	33,33%	8
Answered		24
Skipped		0



Undersøgelse af forældre køb

Spørgsmål 1.1 Angiv alder

Svarmuligheder	Totale andel %	Andel stk.
Under 50 år	8,33%	2
Mellem 50 & 65 år	87,50%	21
Over 65 år	4,17%	1
Answered		24
Skipped		0



Undersøgelse af forældre køb

Spørgsmål 2 - Angiv din årlige personlige indkomst

Svarmuligheder	Totale andel %	Andel stk.
Under topskat	12,50%	3
Over topskat	87,50%	21
Answered		24
Skipped		0



Undersøgelse af forældre køb

Spørgsmål 3 - I hvilken by er ejendommen erhvervet?

Svarmuligheder	Totale andel %	Andel stk.
København	83,33%	20
Århus	16,67%	4
Odense	0,00%	0
Angiv by	0,00%	0

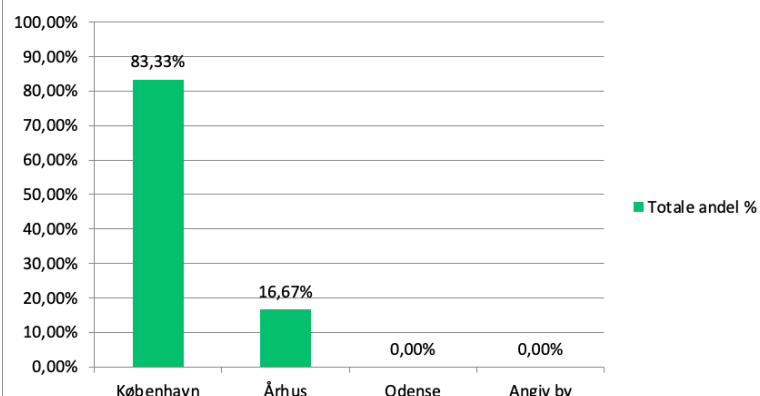
Answered

24

Skipped

0

Placering af forældre køb



Undersøgelse af forældre køb

Spørgsmål 4 - Hvad var formålet med forældre købet?

Svarmuligheder	Totale andel %	Andel stk.
Hjælpe mit barn/nærtstående	91,67%	22
Investering (gevinst for øje)	8,33%	2

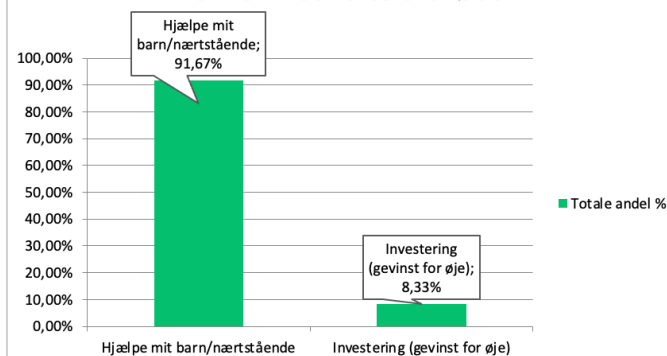
Answered

24

Skipped

0

Formål med forældre købet



Undersøgelse af forældre køb

Spørgsmål 5 - Angiv hvilken beskatningsform der anvendes til beskatning af forældre købs ejendommen

Svarmuligheder	Totale andel %	Andel stk.
Selskab (ApS, IVS, A)	0,00%	0
Personligt	29,17%	7
VSO	70,83%	17
KAO	0,00%	0

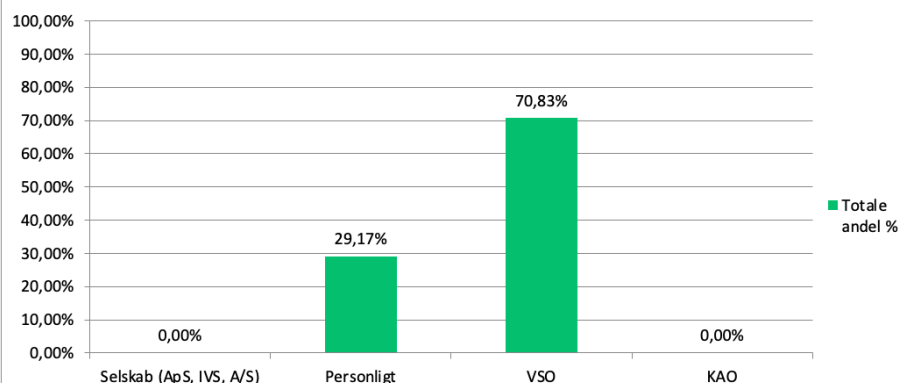
Answered

24

Skipped

0

Beskatningsform til forældre køb



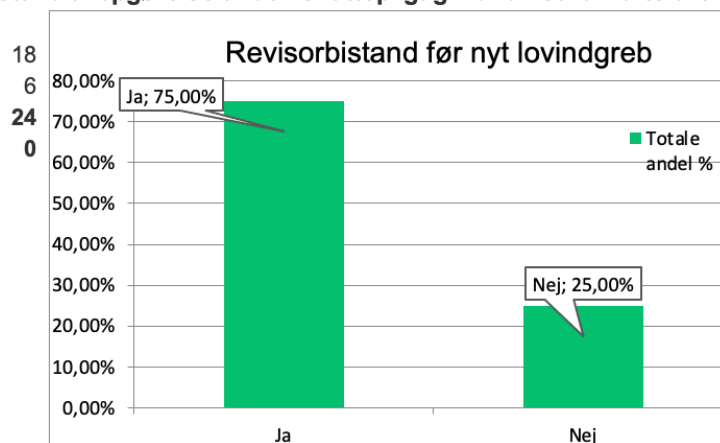
Undersøgelse af forældrebetaling

Spørgsmål 6.1 - Gør du brug af revisorbistand til opgørelse af den skattepligtige indkomst for forældrebetaling?

Svarmuligheder	Totale andel %	Andel stk.
Ja	75,00%	18
Nej	25,00%	6

Answered

Skipped



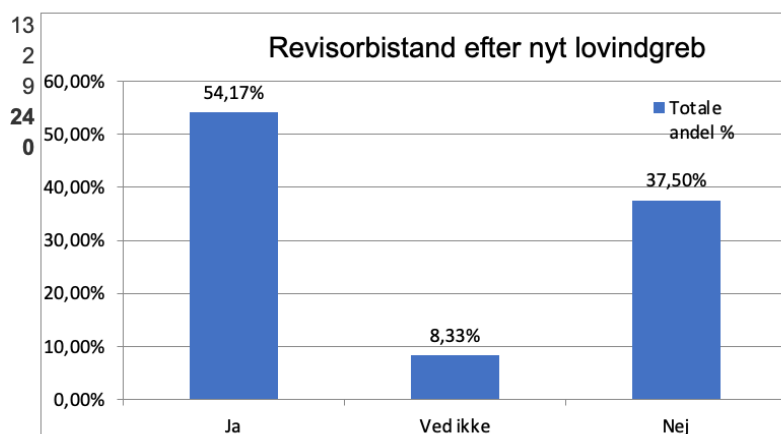
Undersøgelse af forældrebetaling

Spørgsmål 6.2 - Vil du forsat gøre brug af revisor efter nyt lovindgreb?

Svarmuligheder	Totale andel %	Andel stk.
Ja	54,17%	13
Ved ikke	8,33%	2
Nej	37,50%	9

Answered

Skipped



Undersøgelse af forældrebetaling

Spørgsmål 7 - Hvordan er huslejen fastsat?

Svarmuligheder	Totale andel %	Andel stk.
Til markedslejen	91,67%	22
Under markedslejen	8,33%	2
Over markedslejen	0,00%	0

Answered

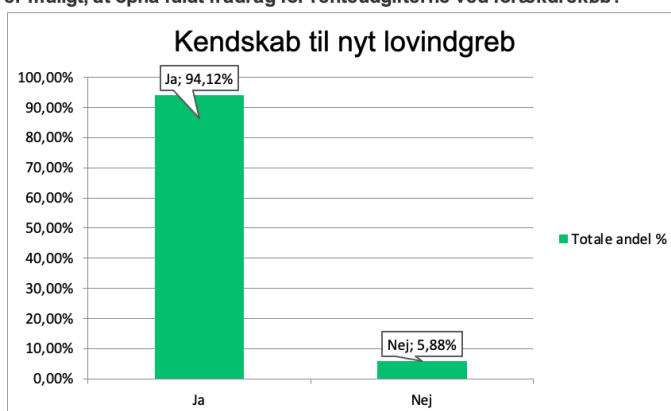
Skipped



Undersøgelse af forældrebetaling

Spørgsmål 8 - Er du opmærksom på, at det fra 2021 ikke længere er muligt, at opnå fuldt fradrag for renteudgifterne ved forældrebetaling?

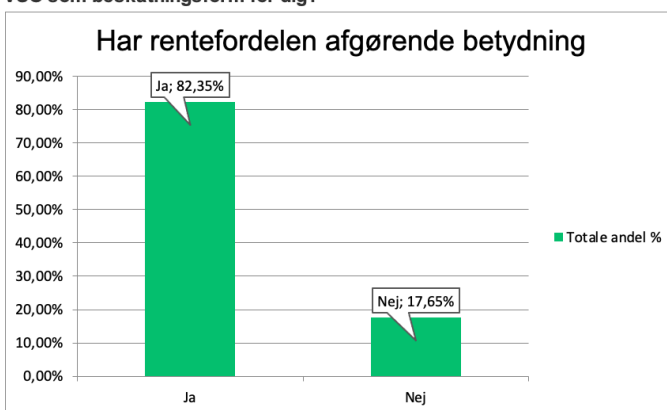
Svarmuligheder	Totale andel %	Andel stk.
Ja	94,12%	16
Nej	5,88%	1
Answered		17
Skipped		0



Undersøgelse af forældrebetaling

Spørgsmål 9 - Har rentefordelen afgørende betydning for valget af VSO som beskatningsform for dig?

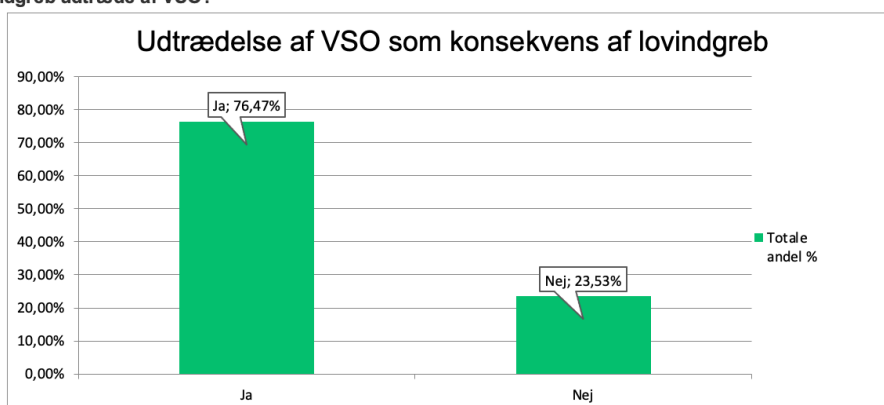
Svarmuligheder	Totale andel %	Andel stk.
Ja	82,35%	14
Nej	17,65%	3
Answered		17
Skipped		0



Undersøgelse af forældrebetaling

Spørgsmål 10 - Vil du grundet det nye lovindgreb udtræde af VSO?

Svarmuligheder	Totale andel %	Andel stk.
Ja	76,47%	13
Nej	23,53%	4
Answered		17
Skipped		0



Undersøgelse af forældre køb

Spørgsmål 11 - Har du opspareret overskud i

Svarmuligheder	Totale andel %	Andel stk.
Ja	23,53%	4
Nej	76,47%	13

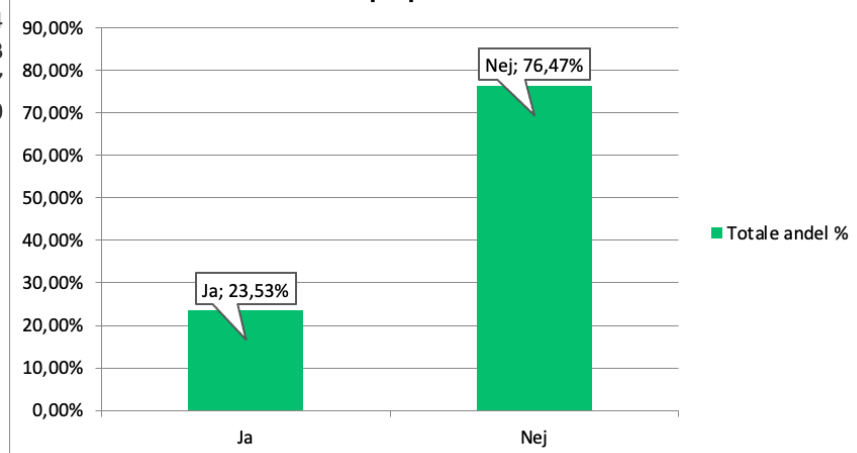
Answered

Skipped

17

0

Har du opspareret overskud



Undersøgelse af forældre køb

Spørgsmål 12 - Hvilke alternativ foretrækker du at erstatte VSO med?

Svarmuligheder	Totale andel %	Andel stk.
Personlig beskatning	76,92%	10
Familie lån ifm. Salg	15,38%	2
Salg af lejlighed (VSO)	7,69%	1
Køb af aktier med stu	0,00%	0
Køb i selskabsform	0,00%	0
Fælles køb	0,00%	0

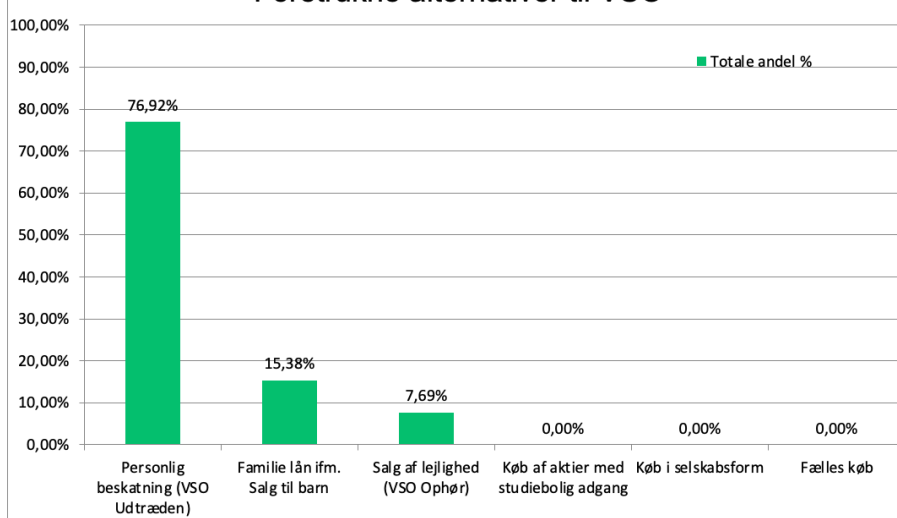
Answered

Skipped

13

0

Foretrukne alternativer til VSO

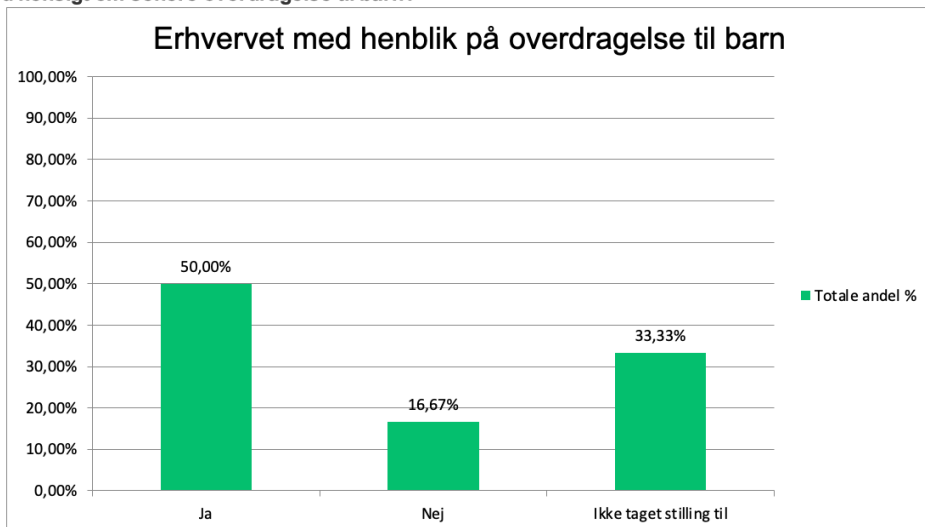


Undersøgelse af forældre køb

Spørgsmål 13.1 - Er ejendommen erhvervet med hensigt om senere overdragelse til barn?

Svarmuligheder	Totale andel %	Andel stk.
Ja	50,00%	12
Nej	16,67%	4
Ikke taget stilling til	33,33%	8

Answered 24
Skipped 0



Undersøgelse af forældre køb

Spørgsmål 13.2 - Fremskynder det nye lovindgreb denne proces, eller har det ingen betydning?

Svarmuligheder	Totale andel %	Andel stk.
Ja	25,00%	6
Nej	16,67%	4
Ikke taget stilling til	8,33%	2

Answered 12
Skipped 0

