

13. april 2010

### **Forældrelejligheder - salgspris**

Forældrelejligheder er lejligheder, som forældre køber og udlejer til deres voksne børn.

Når lejligheden på et tidspunkt sælges, er der tale om salg af en udlejningsejendom. Det betyder, at forældrene skal beskattes af den fortjeneste, der konstateres ved salget.

Parcelhusreglen om skattefrit salg af enfamiliehuse, tofamiliehuse og ejerlejligheder gælder nemlig kun, hvis ejendommen har tjent som bolig for ejeren eller ejerens husstand. I henhold til praksis bliver husstand fortolket snævert til at omfatte ægtefælle og mindreårige børn. Voksne børn, der ikke bor sammen med deres forældre, er ikke en del af husstanden.

Det kan ikke anbefales, at forældrene (eller en af dem) flytter ind i lejligheden i en periode forud for et salg og derefter flytter tilbage til den oprindelige bolig. Praksis viser, at en fortjeneste ved et salg alligevel ender med at blive skattepligtig, da parcelhusreglens bopælskrav for ejeren ikke anses for opfyldt. I stedet bør lejligheden sælges til barnet til den senest kendte offentlige ejendomsvurdering eller en kontantpris, der ligger inden for 15 % af ejendomsvurderingen. Sælges lejligheden til den offentlige ejendomsvurdering med fradrag af maksimalt 15 %, er det muligt, at forældrene konstaterer et tab ved salget. Dette tab kan imidlertid anvendes til at nedsætte en senere konstateret skattepligtig fortjeneste ved salg af fast ejendom.

Man skal dog være opmærksom på, at den gældende praksis om at det skattemæssigt accepteres at sælge en forældrelejlighed til barnet til en kontantpris, der er 15 % mindre end den offentlige ejendomsvurdering, kun gælder, hvis ejerlejligheden ikke er vurderet som udlejet. Udlejede lejligheder vurderes nemlig betydeligt lavere end frie (ikke-udlejede) lejligheder.

Landsskatteretten har i en netop offentliggjort afgørelse behandlet problematikken om overdragelse af en forældrelejlighed til det barn, der boede i lejligheden. Den offentlige ejendomsvurdering udgjorde 540.000 kr., og lejligheden var vurderet som udlejet. Salgsprisen for lejligheden blev fastsat til 920.000 kr. Prisen var beregnet som den offentlige ejendomsvurdering ganget med to og med fradrag af 15 %. Grunden hertil var, at udlejede lejligheder kun bliver vurderet til "halv pris". Landsskatteretten fastslog, at når en ejerlejlighed er vurderet som udlejet, gælder 15-procentsreglen ikke. Konsekvensen heraf er, at prisen for lejligheden skal fastsættes til markedsværdien, som udgjorde 1,5 mio. kr.

Det betød, at forældrene konstaterede en skattepligtig avance ved overdragelsen til barnet, og barnet havde fået en gave på 580.000 kr., som der skal betales gaveafgift af.

En fremgangsmåde som anvendt i sagen for Landsskatteretten kan derfor ikke anbefales. I stedet skal forældrene anmode SKAT om en såkaldt § 4-vurdering – vurdering som fri lejlighed. En sådan ekstraordinær ejendomsvurdering koster cirka 500 kr. Når vurderingen er modtaget, kan lejligheden overdrages til barnet til den nye vurdering med fradrag af maksimalt 15 %.

Når barnet senere sælger lejligheden, vil en fortjeneste være skattefri, forudsat at lejligheden har tjent til bolig for barnet, efter at han/hun er blevet ejer af lejligheden.