**Forældrekøb: Slut med rentefradrag i virksomhedsskatteordningen.**

**Indtil nu har det været almindeligt at køre indtægter og udgifter vedrørende forældrekøbslejligheden ind over en virksomhedsskatteordning. Men med de nye skatteregler fra 1. januar 2021, ophører den mulighed, når det gælder rentefradrag.**

De nye skatteregler, der er vedtaget fra 2021, gør det mindre lukrativt at købe en lejlighed via den populære forældrekøbsordning.

Folketinget har i forbindelse med vedtagelsen af den seneste finanslov besluttet, at det at køre renteudgifter vedrørende forældrekøbslejligheder ind over en virksomhedsskatteordning ophører fra 1. januar 2021.

**Forringede fradragsmuligheder**Ændringen får først og fremmest betydning i forhold til værdien af rentefradraget. Vi har vænnet os til at i virksomhedsskatteordningen vil en renteudgift have en fradragsværdi på op til 55,9 % for en topskatteyder. Men fremover vil fradragsværdien, når man kun kan trække renteudgiften fra i kapitalindkomsten, være på ned til 25%.

”I et typisk tilfælde vil man for den samme lejlighed skulle regne med i størrelsesordenen 700 – 800 kr. mere om måneden i skat end i dag. Forringelse i rentefradraget vil kun gælde, når man lejer ud til nærtstående som ved et forældrekøb,” siger advokat Ole Krabbe, Ret&Råd Advokater.

Hvis ens barn er ved at have afsluttet uddannelsen, og skal blive boende i studiebyen, kan løsningen være at overdrage lejligheden. Men fra 1. juli 2020 kan man ikke som hidtil pr. automatik overdrage en ejendom til et barn til ejendomsvurderingen plus-minus 15 %.

**Udlej til markedsprisen**”Når man udlejer til et nærtstående familiemedlem, er der en række uhensigtsmæssige konsekvenser af ikke at udleje til ”markedsprisen”, og man skal huske en skriftlig lejekontrakt. Hvis modellen er, at barnet er lejer for at få økonomien til at hænge sammen og fremlejer et værelse, bør der altid laves en skriftlig fremlejekontrakt, som fastslår vilkårene for fremlejeforholdet, ” påpeger Ret&Råd-advokat Ole Krabbe.

**Kan stadig være en mulighed**”Inden man opgiver tanken om, at investere i en forældrekøbslejlighed, med udgangspunkt i de ændrede rentefradragsregler, bør man gå ind og lave et budget. Renteudgifterne er små grundet den lave rente. Omvendt kigger man ind i et fremtidsscenarie med usikkerhed om ny vurderinger af grundpriser og manglende klarhed over den fremtidige skat. Og måske vigtigst af alt; hvad siger krystalkuglen om den forventede prisudvikling fremover, og hvad er tidshorisonten på ejertiden, ” afslutter advokat Ole Krabbe.

**Fakta: Hvad er forældrekøb.**Forældrekøb taler man om, når forældre køber en ejerlejlighed eller ejendom med det formål at leje det ud til børn. Men man taler også om forældrekøb, når børn lejer ud til forældre. På den måde kan generationerne hjælpe hinanden igennem forskellige livsfaser, hvor de økonomiske muligheder ændrer sig afhængigt at situationen.

Kontakt:

Advokat Ole Krabbe
Ret&Råd Silkeborg
E-mail: okr@ret-raad.dk
Mobil: (+45) 20 27 67 80