



af Inge S. Kjeldsen - Økonomikonsulent

Salg af 'forældrelejlighed'

Ved salg af en forældrelejlighed skal der opgøres fortjeneste/tab, da den anses for en udlejningsejendom. Salgssummen ved salg til 3. mand giver sig selv - mens fastsættelse af salgssummen til et barn, der bor i lejligheden kan give udfordringer.

Er der regler for fastsættelse af prisen?

Hvis en lejlighed sælges til barnet, skal den som udgangspunkt sælges til markedsværdien. I nogle situationer, kan man sælge den til +/- 15 pct. af den seneste vurdering. Det gælder dog kun, når lejligheden i vurderingsmæssig henseende er vurderet som 'fri', dvs. som ikke udlejet. Når en lejlighed er vurderet som 'ikke fri', er den i følge praksis vurderet som 50 pct. af en fri lejligheds værdi og derfor kan man ikke sælge lejligheden til +/- 15 pct. af den seneste vurdering, men skal i stedet sælge til markedsværdien.

Søg rådgivning

Er man i tvivl om, hvorvidt lejligheden er vurderet som 'fri' eller 'ikke fri', bør man søge rådgivning. Landbo Limfjord står naturligvis klar til at hjælpe med at få afklaret de forskellige spørgsmål.

Lejlighed er vurderet forkert?

Er lejligheden udlejet til barnet og dermed principielt er 'ikke fri', men alligevel er vurderet som 'fri', er der praksis for, at man kan sælge lejligheden til +/- 15 pct. af den seneste vurdering.

Anmodning om bindende svar

Er man usikker på værdien, kan der anmodes om et bindende svar ved SKAT. Alternativt kan der indsættes et skatteforbehold vedrørende selve værdiansættelsen i salgsaftalen.

Fordele ved salg af lejligheden til barnet til +/- 15 pct. af den seneste vurdering

Sælges lejligheden til +/- 15 pct. af den seneste vurdering, vil salgssummen ofte være lavere end markedsværdien. Det giver forældre en lavere fortjeneste eventuelt et tab og hvis barnet efterfølgende sælger lejligheden til en højere værdi, kan salget ske skattefrit, da barnet jo har beboet lejligheden i hele eller en del af ejerperioden. Dermed overføres der indirekte en afgiftsfri gave til barnet samtidig med, at forældrenes skattepligtige fortjeneste reduceres.

Kan forældrenes fortjeneste gøres skattefri?

Fortjenesten er kun skattefri, hvis forældrene har beboet ejendommen i ejerperioden. Det kan være meget vanskeligt at gøre fortjenesten skattefri, selvom forældrene flytter ind i lejligheden i en periode, da der stilles meget strenge krav til, at en sådan flytning anses for at være med henblik på en varig beboelse.

Søg rådgivning

Ved fastsættelse af salgssum, gennemførelse af selve handlen og ved opgørelse af ejendomsavancen anbefales det at søge rådgivning. Landbo Limfjord står naturligvis til rådighed ved løsning af disse opgaver.