

REVIFAXEN

NYHEDSBREV OM SKATTER OG AFGIFTER
Nummer 1433 af 1/9 2020

Lovforslag i høring vedr. forældre køb i virksomhedsordningen

Skatteministeren har udsendt et lovforslag i høring, som vedrører forældre køb i virksomhedsordningen. Med det udsendte lovforslag i høring skal der fremadrettet ske reduktion af kapitalafkastgrundlaget og beregnes rentekorrektion af en teknisk beregnet gældsandel vedr. forældre købs ejendommen.

Baggrund

Skatteministeren har d. 31. august 2020 udsendt lovforslag til ændring af virksomhedsskatte loven i høring. Det udsendte lovforslag omhandler bl.a. den af regeringen bebudede ændring til virksomhedsskatte loven vedr. forældre købs ejendomme.

Formålet med lovforslaget er at fjerne rentefordelen ved at anvende virksomhedsordningen på forældre købs ejendomme.

Helt overordnet medfører lovforslaget en reduktion af kapitalafkastgrundlaget svarende til en teknisk opgjort friværdi og en beregning af rentekorrektion i forhold til en teknisk beregnet gældsandel vedr. forældre købs ejendommen.

Lovforslaget må anses for mere lempeligt end forventet og har ingen direkte konsekvenser for opsparede overskud, hævnings og indskud.

Lovforslaget

Helt overordnet omfatter lovforslaget alle forældre købs boliger (ejendomme, ejerlejligheder og blandede ejendomme), som indgår i virksomhedsordningen eller kapitalafkastordningen.

Forældre købs ejendomme, der anvendes erhvervsmæssigt fx til butik eller bortforpagtning, er dog ikke omfattet af lovforslaget – hvorfor alene beboelsesejendomme/lejligheder, der anvendes til boligformål,

er omfattet. Det fremgår herom, at der vil blive lagt vægt på den skriftligt indgåede lejekontrakt i situationer, hvor det er uklart, til hvilket formål ejendommen anvendes, hvorfor det må anbefales, at der altid foreligger en skriftlig lejekontrakt.

Lovforslaget omfatter både eksisterende forældre-købsejendomme og fremtidige forældre-købsejendomme.

Lovforslaget omfatter følgende personkreds:

- Den skattepligtiges forældre, bedsteforældre, børn eller børnebørn samt disses ægtefæller. Herunder anses adopterede børn som børn af almindeligt slægtskab.
- Den skattepligtiges ægtefælles forældre, bedsteforældre, børn eller børnebørn samt disses ægtefæller. Herunder anses adopterede børn som børn af almindeligt slægtskab.

Lovforslaget omfatter således både forældre-køb og omvendte forældre-køb.

Lovforslaget kan opdeles i to dele. En del, som påvirker opgørelsen af kapitalafkastgrundlaget, og en del, som kan medføre beregning af rentekorrektion.

Kapitalafkastgrundlaget

Ved anvendelse af virksomhedsordningen skal der fra og med indkomståret 2021 beregnes en teknisk friværdi, som kapitalafkastgrundlaget skal reduceres med.

Den tekniske friværdi opgøres således:

	DKK
Ejendommens anskaffelsessum inkl. forbedringer (EA)	4.000.0000
Samlede aktiver i virksomhedsordningen (SA)	10.000.000
Forholdsmæssig værdi vedr. forældre-købsejendommen (EA/SA*100)	40%
Samlet gæld i virksomhedsordningen (SG)	6.000.000
Forholdsmæssig gældsandel (SG*40%)	2.400.000
Beregnet friværdi (4.000.000-2.400.000)	1.600.000

Herudover ændres princippet for opgørelse af kapitalafkastgrundlaget ikke. Forældrekøbsejendommen og gælden i ejendommen skal således fortsat indgå ved opgørelse af kapitalafkastgrundlaget. Fra og med indkomståret 2021 skal den beregnede friværdi fragå ved opgørelsen af kapitalafkastgrundlaget.

Ved anvendelse af kapitalafkastordningen skal ejendomme, som anvendes til beboelse og udlejes til den nævnte personkreds, fremadrettet ikke indgå ved opgørelsen af kapitalafkastgrundlaget.

Rentekorrektion

Ved anvendelse af virksomhedsordningen skal der, udover en reduktion af kapitalafkastgrundlaget ved udlejning af forældrekøbsejendomme, fra og med indkomståret 2021 også beregnes en rentekorrektion i relation til en beregnet teknisk gældsandel.

Rentekorrektionssatsen opgøres efter de gældende principper i VSL § 9a.

Den tekniske gældsværdi opgøres således:

	DKK
Ejendommens anskaffelsessum inkl. forbedringer (EA)	4.000.0000
Samlede aktiver i virksomhedsordningen (SA)	10.000.0000
Forholdsmæssig værdi vedr. forældrekøbsejendommen (EA/SA*100)	40%
Samlet gæld i virksomhedsordningen (SG)	6.000.0000
Forholdsmæssig gældsandel (SG/100*40%)	2.400.0000
Rentekorrektion af forældrekøbsejendom (2.400.000 x SATS (3%))	72.0000

Efter lovforslaget skal der udarbejdes beregning af gældsandelen ved opstart af virksomhedsordningen/primo samt ultimo i de indkomstår, hvor der udlejes en forældrekøbsejendom til den omfattede personkreds. Rentekorrektionen skal beregnes af den størst talmæssige gældsværdi.

Den beregnede rentekorrektion kan sammen med den almindelige rentekorrektion opgjort efter VSL § 11, ikke overstige virksomhedens nettorenteudgifter.

Når også rentekorrigeringsbeløbet vedr. forældrekøbsejendommen tillægges den personlige indkomst og fradrages i kapitalindkomsten, udlignes rentefordelen ved placering af forældrekøbsejendommen i virksomhedsordningen.

Øvrige bemærkninger

Lovforslaget er uklart på visse punkter, som må forventes at blive afklaret i forbindelse med høringsprocessen og den efterfølgende behandling i Folketinget.

Lovforslaget er kun udsendt i høring, hvorfor eventuelle ændringsforslag kan forekomme.

Vi vil naturligvis holde jer ajour, når lovforslaget bliver fremsat/vedtaget i Folketinget.

Med venlig hilsen

Skatteafdelingen
REVITAX A/S

Ewaldsgade 5
2200 København N
Telefon 3391 2201