



Beslutningsforslag nr. **B 133**

Folketinget 2016-17

Fremsat den 31. marts 2017 af Søren Egge Rasmussen (EL), Roger Matthisen (ALT) og Kirsten Normann Andersen (SF)

## **Forslag til folketingsbeslutning** om afskaffelse af skattefordele ved forældre købslejligheder

Folketinget pålægger regeringen inden den 1. januar 2018 at fremsætte lovforslag om afskaffelse af de skattefordele, der er forbundet med forældre købslejligheder, herunder muligheden for at benytte virksomhedsordningen og kapitalaf-

kastordningen, samt afskaffelse af muligheden for, at forældre kan sælge en bolig til deres børn til 15 pct. under den seneste offentlige ejendomsvurdering.

## Bemærkninger til forslaget

Det har igennem mange år været populært blandt forældre at investere i en lejlighed med henblik på udlejning til deres børn. Med de stigende ejendomspriser har det vist sig at være en god forretning for mange forældre, samtidig med at deres børn blev sikret en studiebolig i de store uddannelsesbyer, hvor unge studerende kan have særdeles vanskeligt ved at finde et sted at bo. Lukrative skatteregler har gjort den gode investering i en forældrekøbslejlighed endnu bedre.

Forældre, der har investeret i en lejlighed med henblik på udlejning, har nemlig mulighed for at blive beskattet efter tre ordninger: virksomhedsskatteordningen, kapitalafkastordningen eller efter de almindelige regler i personskatteloven. Forskellen mellem de tre beskatningsordninger består primært i, hvordan renteudgifterne fradrages. Virksomhedsskatteordningen skal give selvstændigt erhvervsdrivende samme skattemæssige vilkår som en virksomhed, der drives i selskabsform. Forældrekøb og udlejning af boligen til barnet betragtes i den forbindelse som udlejningsvirksomhed og dermed som virksomhedsdrift i virksomhedsskatteordningens forstand, og forældrene kan dermed opnå fradrag i den personlige indkomst.

Af analysen »Forældrekøb – hvem er de unge? – og forældrene?« foretaget af Danmarks Statistik i december 2016 og baseret på tal fra 2014 fremgår det, at forældre, der foretager forældrekøb, generelt er væsentlig mere økonomisk velstillede end gennemsnittet målt efter indkomst såvel som efter formue. Hertil kommer, at forældrene langt oftere end resten af befolkningen er selvstændige eller lønmodtagere på højeste niveau. Blandt par, der har foretaget forældrekøb, er 45 pct. således lønmodtagere på højeste niveau, mens 35 pct. tilhører andre lønmodtagergrupper. Analysen viser også, at det blandt forældrene er i alt 19 pct., der gør brug af virksomhedsskatteordningen for selvstændige, mod kun lidt mere end 2 pct. i befolkningen som helhed. Det er med andre ord de rigeste familier i landet, der benytter sig af forældrekøb.

Forældres køb af lejligheder med henblik på udlejning til deres børn kan være begrundet i mange forhold. Der bør imidlertid ikke være særlige skattefordele forbundet med udlejning af boliger til ens børn. Virksomhedsskatteordningen og kapitalafkastordningen bør efter forslagsstillernes opfattelse alene kunne benyttes på egentlig virksomhedsdrift, da der er gode og sunde argumenter for, at virksomhed, der drives i personligt regi, ikke skal beskattes hårdere end virksomhed, der drives i selskabsform. Derimod bør udlejning af boliger til ens børn ikke være omfattet af ordningerne, da formålet med købet af boligen og udlejningsaktiviteten i sig selv typisk er båret af et ønske om at skaffe en studieegnet bolig til ens barn og ikke af et ønske om at drive en virksomhed. Muligheden for at benytte virksomhedsordningen og kapitalafkastordningen bør derfor afskaffes for

forældre, der lejer en bolig ud til nærtstående. Det bidrager til en social og økonomisk skævvridning af samfundet, idet det typisk vil være de mest velstillede familier, der har mulighed for at benytte de lukrative skattefordele, der er forbundet med udlejning af forældrekøbslejligheder.

Af skatteministerens svar på SAU alm. del – spørgsmål 564 (folketingsåret 2015-16) fremgår det, at såfremt de særlige skattefordele afskaffes og der dermed sker en forøgelse af beskatningen specifikt vedrørende udlejning af fast ejendom fra forældre til børn, vil det indebære et merprovenu på mellem 125 og 250 mio. kr. afhængigt af renteniveaue og under antagelse af, at virksomhedsskatteordningen benyttes ved alle forældrekøb.

Det er midler, som forslagsstillerne gerne ser brugt på at bygge studieboliger i universitetsbyerne, hvor markedet i forvejen er presset. Det vil komme alle studerende til gode og ikke kun børn af velstillede forældre.

Ud over afskaffelse af muligheden for at benytte f.eks. virksomhedsordningen i forbindelse med forældrekøb af lejligheder bør også muligheden for at overdrage en forældrekøbslejlighed til barnet til 15 pct. under den seneste offentlige vurdering afskaffes. Det skal således ikke længere være muligt for forældrene at give deres børn en skattefordel ved at sælge en forældrekøbslejlighed til ens barn til 15 pct. under den offentlige vurdering efter reglerne om værdiansættelse af fast ejendom ved familieinterne overdragelser. Denne pris vil nemlig ofte ligge væsentlig under handelsværdien dels som følge af den markante prisudvikling på boligmarkedet, dels som en følge af at den offentlige vurdering er fastfrosset, indtil et nyt ejendomsvurderingssystem er trådt i kraft. En overdragelse fra forældre til barn indebærer, at barnet overtager en lejlighed til under markedsprisen, og at en fortjeneste ved et efterfølgende salg vil være skattefri for barnet efter den såkaldte parcelhusregel i ejendomsavancebeskatningsloven.

I det hele taget er kombinationen af muligheden for først at benytte f.eks. virksomhedsordningen, mens barnet bor i lejligheden, og efterfølgende muligheden for at sælge lejligheden til barnet under markedsprisen med det resultat, at barnet senere kan sælge boligen skattefrit, en helt urimelig begunstiggelse af velstillede skatteborgere og deres børn.

Det foreslås derfor, at Folketinget pålægger regeringen at fremsætte lovforslag om afskaffelse af de skattefordele, der er forbundet med forældrekøbslejligheder, herunder muligheden for at benytte virksomhedsordningen eller kapitalafkastordningen i forbindelse med udlejning af boliger til nærtstående. Det foreslås endvidere at afskaffe reglerne i ejendomsavancebeskatningsloven om forældres salg af boliger til deres børn til 15 pct. under den seneste offentlige ejendomsvurdering.

*Skriftlig fremsættelse*

**Søren Egge Rasmussen (EL):**

Som ordfører for forslagsstillerne tillader jeg mig herved at fremsætte:

*Forslag til folketingsbeslutning om afskaffelse af skattefordele ved forældre købslejligheder.*

(Beslutningsforslag nr. B 133)

Jeg henviser i øvrigt til de bemærkninger, der ledsager forslaget, og anbefaler det til Tingets velvillige behandling.