

Forskelle på beskatningen i forældrekøb

Eksemplet viser forskellen mellem at bruge personskatteloven (d.v.s. gøre ingenting) eller kapitalafkastordningen og virksomhedsordningen med baggrund i en virkelig sag.

	Person- skatteloven	Kapitalafkast ordningen	Virksomheds ordningen
Ejendommens købspris kr.	2.800.000	2.800.000	2.800.000
Omkostninger (advokat/skøde)	30.000	30.000	30.000
Anskaffelsessum i alt	2.830.000	2.830.000	2.830.000
Kapitalafkast 2%		56.600	56.600
Årligt driftsbudget:			
Indtægter:			
Lejeindtægt 12 mdr. á 5.000	60.000	60.000	60.000
Omkostninger:			
Fællesomkostninger ejerforening	-25.000	-25.000	-25.000
Ejendomsskat	-1.700	-1.700	-1.700
Andet	-1.300	-1.300	-1.300
Resultat før renter	32.000	32.000	32.000
Renteomkostninger:			
Realkredit	-80.000	-80.000	-80.000
Banklån	-25.000	-25.000	-25.000
Resultat i alt	-73.000	-73.000	-73.000
Skat:			
Resultat før renter beskattes	17.920	0	0
Resultat efter renter beskattes	-	-	-38.106
Værdi af renteudgifter	-33.600	-23.360	-
Netto skatteværdi	-15.680	-23.360	-38.106

I alle tre tilfælde er der en skatteværdi af underskuddet, men den er størst når man bruger virksomhedsordningen, for så får man lov at trække hele underskuddet fra i anden personlig indkomst. Her går jeg ud fra at der skal betales topskat af f. eks. lønindkomst, ellers bliver fordelene naturligvis mindre.

Note: Beregningen er kun et eksempel. Forbehold tages for fejl, ændringer i underliggende lovgivning samt forskelle på lokale skatteprocenter.

2012 Revsbæk Revision