



Forældrekøb

Selvom der er længe til studiestart, er der allerede nu fuld gang i forældrekøb af ejerlejligheder. Boligmarkedet især i København er igen i stigning og den rekordlave rente gør det særdeles fordelagtigt at investere netop nu. Hvis I som forældre har økonomisk råderum til at investere i en ejerlejlighed, er det en måde at hjælpe sine børn med en bolig til en fornufts pris. Det bærende element for at investere i et forældrekøb skal dog ikke være afkastet - i givet fald findes der mange andre mere interessante og sikre investeringsobjekter.

Det er hensigtsmæssigt at begynde at undersøge markedet og se flere forskellige ejerlejligheder i god tid, før ejerlejligheden skal bruges. Det er vigtigt, at I kun skriver under på en købsaftale, hvis der er et advokatforbehold, eller vi har haft lejlighed til at gennemgå handlen forinden. Det kan være svært at holde stand overfor de energiske københavnske ejendomsrådgivere, men en underskrift uden et advokatforbehold er lidt som en lottokupon.

Mængden af dokumenter i ejerlejlighedshandler er, som i alle andre ejendomshandler, enorm. Fælderne i et ejerlejlighedskøb adskiller sig dog fra køb af et almindeligt parcelhus. Når I investerer i en ejerlejlighed, bliver I også en del af en ejerforening. Der findes mange gode og veldrevne foreninger, men der findes også det modsatte. Mange foreninger har optaget fælleslån, og som udgangspunkt hæfter man som ejer også for gælden, eller i hvert fald en del af den. Det fulde overblik over hvilken forening man køber sig ind i, opnår man først, når regnskaber, budgetter, tidligere generalforsamlingsreferater, vedtægter, husorden, administrators ejerlejlighedsoplysningsskema, vedligeholdelsesplaner mv. er gennemgået. Hæftelsesforhold for fælles gæld, kommende større vedligeholdelsesarbejder, vilkår for udlejning er nogle af de forhold, der skal afklares inden en endelig aftale indgås.

Når huslejen skal fastsættes, er det vigtigt at kende markedslejen. Hvis lejen sættes for lavt, kan SKAT bede Huslejenævnet om at fastsætte markedslejen. Er der difference mellem den opkrævede leje og markedslejen bliver I, som udlejer, også beskattet af differencen. Endvidere betragtes differencen mellem den reelle leje og markedslejen, som en gave til lejer. Hvis beløbet (inkl. andre pengegaver til den pågældende i samme år) overstiger kr. 60.700 i 2015 skal der betales gaveafgift.

Det er i mange ejerlejlighedsforeninger et krav, at der oprettes en formel lejekontrakt. Lejekontrakten vil også skulle anvendes til brug for ansøgning om boligstøtte.

Den dag ejerlejligheden skal sælges, vil et eventuelt provenu blive beskattet. For at mindske eller eliminere denne beskatning kan det overvejes om barnet, f.eks. efter endt uddannelse kan overtage ejerlejligheden efter de gunstige bestemmelser i værdiansættelsescirkulæret fra 1982, hvorefter overdragelse kan ske til 15% under den offentlige vurdering. Når barnet efterfølgende sælger ejerlejligheden vil et provenu være omfattet af Ejendomsavancebeskatningsloven § 8 (også kaldet parcelhusreglen), som betyder, at fortjenesten ikke bliver beskattet, hvis sælger selv har beboet ejerlejligheden. Det er et krav, at overdragelsen er reel, og at barnet være ejer og beboer i en længere periode inden et videresalg.



Spørgsmål kan rettes til
Advokat
Michelle Ljungstrøm
mil@drachmann.com

