

Overdragelse af fast ejendom med klausul om livslang brugsret - hvordan er det med skatten?

I lande som Tyskland og Spanien er det for mange en integreret del af arveprocessen, at forældre i levende live gaveoverdrager fast ejendom til deres børn. Med gaveoverdragelsen følger en klausul om, at forældrene opretholder brugsretten til den overdragne ejendom, så længe de lever. Det har ofte mange skattemæssige fordele i de lande, hvor ejendommene befinder sig, men kan være u hensigtsmæssigt, hvis barnet bor i eller flytter til Danmark.



Hos NJORD Skat & Moms har vi de seneste år hjulpet i en række sager, hvor tilflyttere til Danmark ikke har været opmærksomme på, at de var skattepligtige i Danmark. Det er i forbindelse med deres ejerskab til ejendomme i udlandet, som de ikke havde ret til at benytte. Derfor fremhæver vi her de forhold, man skal være opmærksom på.

Hvad er en klausul om livslang brugsret?

En klausul om livslang brugsret i forbindelse med overdragelse af fast ejendom indebærer grundlæggende, at overdrageren af ejendommen efter overdragelsen bevarer retten til at benytte ejendommen indtil sin død. I Tyskland kaldes en sådan klausul for niessbrauch, mens den i Spanien betegnes som usufructo. Lignende klausuler kan også forekomme i danske overdragelser, men er ikke hyppige.

Hvordan dette mere konkret tager sig ud, kommer an på formuleringen af klausulen. Oftest vil det være sådan, at overdrageren stilles som om, han eller hun fortsat ejer ejendommen. Det vil sige, at overdrageren fortsætter med at betale alle udgifter og skatter forbundet med ejendommen. Den formelle ejer, som har fået ejendommen overdraget, afskæres til gengæld helt fra at benytte ejendommen. Hvis der er tale om en udlejningsejendom, vil overdrageren typisk også bevare retten til at modtage lejeindtægter fra ejendommen

Hvad skal du være opmærksom på?

I dansk skatteret behandles den livslange brugsret som en aftægtsydelse i form af en brugsnydelsesret, der opstår i forbindelse med en aftale om en ejendomshandel. Værdien af denne brugsnydelsesret er som udgangspunkt skattepligtig og opgøres som den værdi, ejendommen kan udlejes for til tredjemand.

Det skattemæssige resultat afhænger dog af flere faktorer:

- 1) om én eller begge parter på overdragelsestidspunktet var bosiddende i Danmark
- 2) om der i forbindelse med overdragelsen er taget højde for brugsretten i forhold til værdiansættelsen af ejendommen
- 3) om overdrageren bor i ejendommen, eller om der er tale om udlejningsejendom udlejet til tredjemand

Hvis overdrageren bor i ejendommen, kan der med fordel foretages en kapitalisering af værdien af brugsretten på overdragelsestidspunktet. På den måde undgår man løbende beskatning af ejendommen, idet man i stedet tillægger den skønnede værdi til overdragelsessummen.

Beskatning, hvor der ikke er foretaget såkaldt kapitalisering

Hvis der ikke er foretaget en kapitalisering af værdien af brugsretten på overdragelsestidspunktet, afgøres den skattemæssige situation af, om overdrageren bor i den overdragne ejendom, eller om den er udlejet til tredjemand.

Udlejningsejendomme

Når ejendommen udlejes til tredjemand, vil den nye ejer af ejendommen, som har fået ejendommen overdraget, blive anset som den reelle modtager af lejeindtægterne betalt af tredjemand. Den nye ejer vil derfor være skattepligtig heraf. Dette er også tilfældet, selvom det faktisk er overdrageren, der modtager lejeindtægten og betaler skat af denne i det land, hvor ejendommen er beliggende.

Helårsudlejning af fast ejendom betragtes i dansk ret sædvanligvis som erhvervsmæssig virksomhed. Det medfører, at ejeren af udlejningsejendommen anses for at have en erhvervsmæssig virksomhed med udlejning af fast ejendom.

Derfor anses værdien af brugsretsklausulen (værdien af lejeindtægterne) efter administrativ praksis for at være en del af købesummen ved overdragelsen af ejendommen. Lejeindtægterne, som overdrageren modtager, men som modtageren/ejeren af ejendommen beskattes af, betragtes som en driftsomkostning i udlejningsvirksomheden. Modtageren/ejeren af ejendommen kan dermed få et tilsvarende fradrag for driftsomkostningen, hvilket vil give et skattemæssigt resultat på kr. 0.

Ejendomme, hvor overdrageren forbliver boende

Bor overdrageren i ejendommen, betragtes dette skattemæssigt som om, at modtageren af ejendommen stiller denne til rådighed for overdrageren. Efter dansk skattepraksis kan denne situation ikke sidestilles med erhvervsmæssig udlejning, og der kan derfor ikke opnås fuldt fradrag for lejeindtægten i form af en driftsomkostning. Man må derfor tage til takke med et mindre ligningsmæssigt fradrag svarende til 15% af den årlige indkomst.

Har du spørgsmål?

Ejer du en ejendom med en klausul om livslang brugsret, eller påtænker du at overdrage en ejendom med en sådan klausul? Så er du velkommen til at kontakte advokat Sebastian Breth Arnberg, som er en del af NJORDs team for Skat & Moms. Sebastian har stor erfaring med rådgivning inden for området, herunder myndighedshåndtering i forbindelse med berigtigelse af skatteforhold over for Skattestyrelsen.