

Hjelp en student - s

ARV: Skyhøye husleier i de store byene gjør det mer aktuelt enn på lenge å hjelpe studerende barn med leilighetskjøp.

PIA CAMILLA SKJØTHAUG
PCS@FINANSVISEN.NO

På Utleiemeglerens hjemmesider står det at «utleieprisene har steget formidabelt siste år, og vi oppnår p.t. den beste yield siden 2002.» Dette er kanskje gode nyheter for noen, men ikke for de mange tusen studentene som er i ferd med å innta universitetsbyene.

Ifølge kilder Finansavisen har vært i kontakt med (se undersak), kan det derfor virke som at markedet for foreldre kjøp – foreldre som hjelper barna med sin første bolig – er på vei opp igjen. Og i tillegg til å bli (mer) populær hos neste generasjon, kan det også være en gunstig investering med tanke på reduserte skatter og avgifter.

– Om man har pengene, er det dumt å ikke benytte seg av denne muligheten til å spare arveavgift, mener Nina Dybedahl i Webjuristene.

Ikke gave

Dersom foreldrene har kapital til hele kjøpesummen, kan de enten gi eller låne barnet pengene.

– Vi anbefaler sistnevnte løsning, ettersom et lån ikke er en gave, og dermed ikke arveavgiftspliktig, sier Dybedahl.

Et rentefritt lån medfører heller ingen skatt, hverken på foreldrenes eller barnets hånd, men det vil bli arveavgift på rentefordelen.

Eksempelvis vil 1,45 millioner kroner gi arveavgiftspliktig gave på cirka 62.000 pr. år. Arveavgift på rentefritaket kan imidlertid elimineres ved at hver forelder hvert år kan gi gave barnet en gave på 1 G, totalt 70.256 kroner.

Nedbetaling

Når det gjelder når barnet skal starte nedbetalingen, kan foreldrene og barnet avtale hva de ønsker, for eksempel fra påfølgende måned, når barnet er ferdig med studiene, ett til fem år etter studiene er fullført, når leiligheten selges eller aldri.

– Dersom sistnevnte alternativ velges, vil barnet ved foreldrenes død arve foreldrenes fordring som i praksis innebærer at arvingen får slettet en gjeldsbeholdning på 1,4 millioner. Barnet må da betale arveavgift av dette beløpet, sier Dybedahl.



TO FLUER I EN SMEKK: Mange studenter kunne nok tenke seg en leilighet på St.Hanshaugen i Oslo. Med foreldrenes hjelp kan drømmen gå i oppfyllelse samtidig som man

– I praksis utgjør det samme nivå på arveavgiften som om pengene ble gitt som gave, men arveavgiftsbetalingen utsettes til foreldrenes bortgang. Det blir altså ingen arveavgift på boligens verdistigning, legger hun til.

Periodisk ytelse

Man kan også hjelpe barnet med tilbakebetalingen av lånet uten arveavgift. Det forutsettes at 62.000 av de to årlige fribeløpene er benyttet til å eliminere arveavgift på rentefritaket. Da gjenstår cirka 8.000 kroner i året.

I tillegg finnes unntak for arveavgiftsplikt ved periodisk ytelse til familiemedlem under utdanning.

Inntil kr 80.000 kan årlig overføres barnet til dekning av

skolepenger, livsopphold og forbruk, forutsatt at overføringen skjer periodisk, for eksempel hver måneds- eller kvartalsvis. Totalt kan foreldrene altså overføre kr 88.000 kroner pr. år så lenge barnet er under utdanning.

Dersom barnets utdanning varer fem år vil barnet ha fått verdier for 440.000 kroner fri for arveavgift. Foreldrene vil da også få redusert sin formuesskatt med rundt 25.000 kroner fordi de har redusert sin formue med 88.000 årlig i fem år. Forutsatt at gjenværende registrert formue er mer enn 1,08 millioner.

Annen inntekt

Men; foreldrene kan ikke direkte ettergi kr 88.000 kroner på lånet

fordi avdragsbetaling, i motsetning til rentebetaling, ikke faller inn under vilkårene for periodisk ytelse-unntaket.

– Pengene må altså overføres til barnet. Strengt tatt må barnet også ha annen inntekt, for eksempel studielån og stipend, slik at det i prinsippet kunne ha blitt benyttet annen inntekt til nedbetaling på foreldrelånet. Dette fordi periodiske ytelser «etter boken» skal benyttes til studieutgifter eller livsopphold, forklarer Dybedahl videre.

I barnets navn

Webjuristene anbefaler dessuten at man kjøper leiligheten i barnets navn.

– Det finnes neppe hybelleigheter med høyere ligningsverdi

enn bunnfradraget på 350.000 kroner, så det blir ingen formuesskatning for barnet, sier Dybedahl.

Kjøpes større leilighet, med høyere ligningsverdi blir, formuesskatten likevel marginal: 0,9 % i intervallet 350.000 og 540.000 og 1,1 % over 540.000. Formuesskatt regnes av netto formue.

Kjøpes leiligheten i foreldrenes navn blir det derimot fordelsbeskatning for barnet. Videre vil senere overføring medføre høyere arveavgift på grunn av verdistigningen. En annen ulempe er at det vil bli gevinstbeskatning dersom foreldrene selger boligen.

Gunstig utleie

Om det skulle være ønskelig, er det

Spar penger



unggår å betale mer arveavgift enn nødvendig.

FOTO: FINANSVISEN

også en mulighet å leie ut deler av boligen, skattefritt.

Ligningsverdier på boliger er fortsatt lav, men dersom barnets formue skulle overstige kr 241.840 vil stipendet bli avkortet.

Eventuelle leieinntekter medfører ikke reduksjon i stipend fordi leieinntekt er kapitalinntekt.

Lånkassen tar kun i betraktning personinntekt når avkortning på grunn av inntekt foretas.

KJØP: Om du har mulighet, anbefaler Nina Dybedahl, daglig leder i Webjuristene. FOTO: SCANPIX



TAR SEG OPP: Anders Langtind i Privatmegleren har fått flere telefoner den siste tiden fra foreldre på leilighetsjakt.

FOTO: IVÁN KVERME

- Interessant

Eiendomsmeglerne ønsker gavmilde foreldre velkommen tilbake på banen.

Dagens leiepriser kombinert med rekordmange salgsobjekter og "kjøpers marked", gjør foreldrekjøp til et interessant tema, mener markedssjef i DnBNOR Eiendom, Rune Garborg.

Før ifølge Garborg har denne kjøpegruppen vært nærmest fraværende det siste året.

– Det er en merkelig psykologi som styrer boligmarkedet, synes han.

Borettslag

Dersom man har et lengre perspektiv enn to år, vil Garborg anbefale de som har anledning, til å vurdere denne muligheten. Dette forutsetter

selvsagt de vanlige regnestykkene går opp.

Han nevner særlig de utskjelte borettslagsleilighetene som potensielt gode kjøp i dagens marked. Her påminner han riktignok om å regne ekstra nøye.

– Uansett hvilken type leilighet man velger; hadde jeg hatt en sønn eller datter, og valget sto mellom å leie en liten toroms til 10.000 eller å kjøpe en ok leilighet til to millioner... Det blir et ganske interessant regnestykke, konstaterer Garborg.

Hos Privatmegleren Ullevål Stadion, sier Anders Langtind at han har mottatt flere telefoner den siste uken, fra foreldre som er ute etter egnede krypinn til sine håpefulle. Det er en stund siden sist.

– Det begynner å bli veldig interessant nå, sier megleren.

Viktige dokumenter

- Gavebrev eller låneavtale med nedbetalingstid
- Eventuelt pantedokument. Dersom pengene lånes til barnet bør pengene betales direkte til eiendomsmegler med forehold om tinglysning av panterett i boligen barnet har kjøpt. Dersom
- Evt. «urådighetserklæring»: Dersom foreldrene gir barnet pengene, bør pengene også betales direkte til eiendomsmegler – denne gang med forbehold om at det vil bli tinglyst en urådighetserklæring. Da vil ikke barnet kunne selge eller pantsette boligen uten foreldrenes samtykke.
- Arvemelding for kjøpesummen dersom pengene gis som gave. Dersom pengene gis som lån: Arvemelding er ikke nødvendig for rentefritakene fordi gave under de to årlige fribeløpene er ikke meldepliktig. Det er heller ikke nødvendig med gavemelding ved overføring av penger som overholder vilkårene for utdanningsunntaket.
- Eventuelt lån til barnet må føres opp som fordring i foreldrenes selvangivelse og som lån i barnets selvangivelse. Fordringen/lånet reduseres i selvangivelsen eventuelt med kr 88.000 hver år.

Fribeløp

- Hver forelder kan i løpet av livet gi hvert barn verdier for kroner 250.000, fri for arveavgift. Siden arveavgiftsloven nylig er supplert med en ny regel om årlig fribeløp, benyttes betegnelsen generelt fribeløp. Det årlige fribeløpet kommer i tillegg til det generelle fribeløpet, men på den annen side "mister" man dette dersom det ikke benyttes. Det årlige fribeløpet vil skifte hvert halvår da det utgjør et halvt grunnbeløp til enhver tid. I dag utgjør fullt grunnbeløp kroner 70.256

Utdanningfritaket

- I arveavgiftsloven og i arveavgiftshåndboken omtales dette unntaket fra arveavgiftsplikt som «Periodisk ytelse til familiemedlem under utdanning». 80.000 kroner kan årlig overføres barnet til dekning av livsopphold/forbruk, forutsatt at overføringen skjer periodisk, for eksempel månedlig eller kvartalsvis. Foreldrene kan ikke overføre varige formuesgoder som aksjer, bil eller lignende innenfor dette unntaket. Det som klart aksepteres er overføring av penger eller gratis opphold i annen bolig foreldrene eier.