

Nye skatteregler for boligudlejning og deleøkonomi

11. februar 2019

Ny lov har ændret skattereglerne for udlejning af fritids- og helårsboliger, biler, lystbåde, campingvogne, camp-lets mv.



Loven, der har virkning fra og med 2018, ændrer bl.a. reglerne for korttidsudlejning af helårsboliger gennem Airbnb og biludlejning via GoMore. Loven ændrer derimod ikke på vilkårene for langtidsudlejning af værelser og helårsboliger.

To metoder til opgørelse af den skattepligtige indkomst ved udlejning

Når man udlejer et sommerhus eller anden fritidsbolig eller enten udlejer en helårsbolig delvist eller midlertidigt, kan man vælge mellem to forskellige metoder til opgørelse af den skattepligtige indkomst fra udlejningen, nemlig den regnskabsmæssige og den skematiske metode.

Indkomsten kan opgøres regnskabsmæssigt ved at fradrage de udgifter, som knytter sig til udlejningen, i de opnåede lejeindtægter. Der kan her foretages helt eller delvist fradrag for de udgifter, der er afholdt til vedligeholdelse, skattemæssige afskrivninger, ejendomsskatter og andre udgifter, der er direkte forbundet med udlejningen, herunder f.eks. udgifter til annoncering. Alternativt kan man vælge at opgøre indkomsten efter særlige skematiske regler, hvor man i stedet for at opgøre de faktiske udgifter kan fradrage et beløb, som er fastsat i lovgivningen. Bruger man de skematiske regler, skal man betale fuld ejendomsværdiskat. Da der er tale om ikke-erhvervsomæssig udlejning af boliger og genstande, som også benyttes privat, kan hverken de faktiske udgifter eller bundfradragene overstige de opnåede lejeindtægter. Fradragene kan altså ikke medføre et

fradragsberettiget tab, som kan modregnes i anden indkomst.

Med den nye lov er fradragene efter disse skematiske regler blevet justeret, ligesom bundfradragene generelt er blevet forhøjet i tilfælde, hvor udlejningen sker gennem et udlejningsbureau eller en anden formidler, som indberetter lejeindtægterne til SKAT. De skematiske regler er desuden udvidet til at omfatte person- og varebiler, lystbåde, campingvogne og lign., som udlejes via deleøkonomiske platforme eller andre formidlere.

De forhøjede bundfradrag gælder både ved udlejning gennem danske og udenlandske formidlere og deleplatforme på internettet, der foretager indberetning til SKAT. Reglerne vil derfor også omfatte udlejning via Airbnb, som har indgået en frivillig aftale med SKAT om indberetning af lejeindtægter.

Lovændringen påvirker ikke indkomstopgørelsen efter den regnskabsmæssige metode.

Udlejning af fritidsboliger

Ved udlejning af sommerhuse og andre fritidsboliger indebærer den skematiske opgørelsesmetode tidligere, at man for hver fritidsbolig kunne fratække et bundfradrag på 11.000 kr. (2018-niveau) i bruttolejeindtægten. Den del af lejeindtægten, som oversteg bundfradraget, kunne desuden reduceres med yderligere 40%. Skete udlejningen gennem et bureau med pligt til at indberette lejeindtægterne til SKAT, gjaldt der et højere bundfradrag på 21.900 kr. pr. fritidsbolig.

Med den nye lov videreføres de hidtidige regler med den ændring, at bundfradraget nu er øget til 40.000 kr., (2018-niveau), hvis udlejningen sker gennem en formidler, som indberetter lejeindtægterne til SKAT. I andre tilfælde er bundfradraget som hidtil på 11.000 kr. (2018-niveau). I 2019 udgør bundfradragene 40.900 kr. og 11.200 kr. Reglen om, at der foruden bundfradraget kan ske fradrag med 40% af den reducerede lejeindtægt, er opretholdt uændret.

For udlejere, der allerede i dag udlejer via et bureau, kan det forhøjede bundfradrag medføre en skattebesparelse. Andre udlejere må overveje, om det yderligere fradrag kan opveje de meromkostninger, som kan være forbundet med udlejning via et bureau mv.

Udlejning af helårsboliger

Efter de hidtil gældende regler kunne man ved udlejning af en del af én helårsbolig (f.eks. ét værelse) og ved udlejning af én helårsbolig en del af året vælge at foretage et bundfradrag i bruttolejeindtægten svarende til 1,33% af ejendomsværdien, dog mindst 24.000 kr. For lejere og andelshavere, som fremlejede deres bolig, udgjorde bundfradraget 2/3 af fremlejers egen årlige leje.

Med den nye lov er der imidlertid sket en ensretning af skattereglerne, så at opgørelsen af den skattepligtige indkomst ved disse typer af udlejning nu skal ske på samme måde som for fritidsboliger. Som udgangspunkt gælder der derfor nu et bundfradrag på 11.000 kr. (2018-niveau), mens den resterende lejeindtægt kan reduceres med et yderligere fradrag på 40%. Sker udlejningen gennem en formidler, der skal foretage indberetning til SKAT, gælder der et forhøjet bundfradrag på 28.000 kr. (2018-niveau). Betingelsen om indberetning gælder dog først fra 2021. Ved udlejning af en bolig en del af året, beregnes der et forholdsmæssigt bundfradrag. I 2019 er bundfradragene 11.200 kr. og 28.600 kr.

For en del udlejere af værelser vil de nye regler være mindre attraktive end dem, der gjaldt tidligere,

fordi de nye bundfradrag vil være lavere end de hidtidige bundgrænser, og fordi den høje bundgrænse forudsætter udlejning gennem et bureau eller anden formidler, som vil kræve betaling for sine ydelser.

De nye regler finder dog kun anvendelse på korttidsudlejning. Ved udlejning af én helårsbolig eller en del af en helårsbolig til den samme lejer i en sammenhængende periode på mindst 4 måneder, kan man fortsat bruge de hidtil gældende regler. Dette kan for eksempel være relevant ved udlejning af værelser til studerende m.fl.

Udlejning af biler, campingvogne og lystbåde mv.

En privatperson, som udlejer sin bil, lystbåd eller campingvogn mv., har hidtil skullet opgøre sin skattepligtige indtægt på baggrund af en regnskabsmæssig opgørelse af de faktiske indtægter og udgifter. Det kan imidlertid være administrativt tungt for en privatperson, der kun lejlighedsvist udlejer sin bil mv. via f.eks. GoMore, at skulle føre regnskab med og dokumentere sine løbende fradragsberettigede udgifter og det værditab på bilen mv., der knytter sig til udlejningen.

Med den nye lov er der derfor indført nye skematiske skatteregler for privatpersoners udlejning af biler, lystbåde, campingvogne, camp-lets mv., så at det i stedet for en regnskabsmæssig opgørelse af nettoindtægten er muligt at fratække et bundfradrag på 10.000 kr. (2018-niveau) i bruttolejeindtægten. Fra 2021 vil det dog være en betingelse, at udlejningen formidles af en virksomhed, som indberetter lejeindtægten til SKAT.

Bundfradraget kan bruges, hvor udlejning sker lejlighedsvist, og udlejer også selv benytter aktivet fra tid til anden. Den nye regel kan dermed ikke bruges ved erhvervs-mæssig udlejning.

Det er fortsat muligt at foretage en regnskabsmæssig opgørelse af den skattepligtige indkomst, herunder hvis udgifterne forbundet med udlejningen overstiger det skematiske bundfradrag.

Reglerne gælder fra 2018

Med undtagelse af nye regler om indberetning til SKAT, er loven trådt i kraft pr. 1. januar 2019. Loven har imidlertid tilbagevirkende kraft, så de nye regler gælder allerede for indkomståret 2018.

Skrevet af:



Peter Nordentoft

Partner, cand.jur.

[41 77 47 65](tel:41774765) · pn@roesgaard.dk



Maria Serup Christensen

Jurist

23 24 78 76 · msc@roesgaard.dk