

REVIFAXEN

NYHEDSBREV OM SKATTER OG AFGIFTER
Nummer 1353 af 14/11 2018

Lovforslag om deleøkonomi – sommerhusudlejning mv.

Skatteministeren har fremsat det længe varslede og ventede lovforslag, der forbedrer reglerne for sommerhusudlejning, korttidsudlejning af helårsbolig osv., forudsat at indtægterne automatisk indberettes til Skattestyrelsen. De foreslåede regler gælder fra og med den 1. januar 2018. Krav om indberetning er i perioden 2018-2020 kun gældende for sommerhuse.

Forhøjelse af det skattefrie bundfradrag ved sommerhusudlejning (L 102)

Efter skatteindberetningslovens § 43 har danske virksomheder, der formidler sommerhusudlejning, pligt til at foretage indberetning til Skattestyrelsen/indkomstregisteret af lejeindtægten.

Ved opgørelsen af det skattepligtige resultat anvendes som oftest de skematiske regler, hvorefter lejeindtægten inklusive betaling for forbrug mv, reduceres med et skattefrit bundfradrag. I den del af bruttolejeindtægten, der overstiger bundfradraget, gives et yderligere fradrag på 40 %.

Bundfradragets størrelse afhænger af, om udlejningen af fritidsboligen sker gennem et udlejningsbureau, eller ejeren selv står for udlejningen. Når udlejning sker gennem et udlejningsbureau, der indberetter bruttolejeindtægten til SKAT, udgør det årlige bundfradrag pr. udlejet fritidshus den indberettede bruttolejeindtægt, dog maksimalt 21.900 kr. (2018). Ved privat udlejning, hvor der ikke sker automatisk indberetning af lejeindtægten, er bundfradraget på 11.000 kr. (2018).

Det skattefrie bundfradrag på 21.900 kr. (2018) foreslås forhøjet til 40.000 kr. i 2018, det vil sige i de tilfælde, hvor der sker indberetning af lejeindtægten til Skattestyrelsen/indkomstregisteret.

Hvis der både foretages privat udlejning og udlejning via et bureau, der indberetter til indkomstregisteret, anvendes bundfradraget der, hvor lejeindtægterne er størst. De to bundfradrag kan ikke kombineres. Dette gælder fortsat. Det betyder eksempelvis, at hvis indkomsten ved udlejning gennem bureau udgør 15.000 kr. og ved privat udlejning 10.000 kr. opnås et samlet bundfradrag på 15.000 kr.

Det store skattefrie bundfradrag gælder også ved udlejning af udenlandske fritidsboliger, der anvendes både privat og udlejes. Men det er et krav, at udlejningen sker gennem en formidler (dansk eller udenlandsk), der indberetter årets lejeindtægt til Skattestyrelsen/indkomstregisteret.

Indførelsen af det større skattefrie bundfradrag har efter lovforslaget virkning fra og med indkomståret 2018.

Udlejning af helårsbolig – værelsesudlejning mv. (L 102)

De gældende skematiske regler (bundfradrag) til opgørelse af indkomsten fra **værelsesudlejning mv.** fortsætter uændret, men kun hvis udlejningen eller fremlejningen sker til den samme person eller de samme personer i en sammenhængende periode på mindst fire måneder (langtidsudlejning).

Der er dog valgfrihed, således at ejeren, andelshaveren og lejeren i stedet kan vælge at anvende de nye regler, der gælder for korttidsudlejning, se nedenfor.

Korttidsudlejning

Er der ikke tale om langtidsudlejning, foreslås indført et nyt regelsæt for opgørelsen af det skattepligtige resultat af udlejningen (korttidsudlejning).

Ejere, andelshavere og lejere, der udlejer eller fremlejer en del af værelserne i egen bolig til beboelse, eller som udlejer eller fremlejer hele boligen en del af indkomståret til beboelse, kan ved indkomstopgørelsen foretage et bundfradrag på 11.000 kr. (2018-niveau) i bruttolejeindtægten. Ved bruttolejeindtægten forstås den betaling, som udlejeren modtager for at udleje boligen eksklusiv et gebyr til en formidler af lejeaftalen.

Bundfradraget er efter de foreslåede regler højere, hvis lejeindtægterne indberettes til Skattestyrelsen/indkomstregisteret af Airbnb eller andre formidlere/ platforme. I så fald udgør det årlige skattefrie bundfradrag 28.000 kr. (2018-niveau).

Uanset om bundfradraget udgør 11.000 kr. eller 28.000 kr. gives der et yderligere fradrag på 40 % i den del af bruttolejeindtægten, der overstiger bundfradraget. Ved anvendelsen af disse skematiske regler (i stedet for regnskabsmæssig opgørelse) til opgørelse af det skattepligtige resultat, skal der betales fuld ejendomsværdiskat for boligen.

Danske virksomheder/bureauer/platforme, der formidler sådan korttidsudlejning af helårsbolig, har pligt til at foretage indberetning til Skattestyrelsen/indkomstregisteret af lejeindtægten.

I 2018-2020 er man berettiget til det høje bundfradrag på 28.000 kr. (2018-niveau), selv om udlejningsformidleren ikke foretager indberetning til Skattestyrelsen/indkomstregisteret. Fra og med den 1. januar 2021 forventer Skattestyrelsen, at en ny digital indberetningsløsning er klar til at tage i brug.

I perioden 2018-2020 kan korttidsudlejere endvidere vælge at bruge de gældende regler for værelsesudlejning mv. – de regler, der fra og med 2021 kun gælder ved langtidsudlejning (udlejning af værelser mv. i en periode på mindst fire måneder til samme lejer).

Uanset om man er ejer, andelshaver eller lejer, skal det skattepligtige resultat af udlejningen beskattes som kapitalindkomst.

Udlejning af bil, campingvogn, lystbåd mv. (L 102)

Der foreslås indført et årligt skattefrit bundfradrag på 10.000 kr. (2018-niveau) ved udlejning af:

- Personbiler
- Visse varebiler, når de er registreret til hel eller delvis privat benyttelse
- Campingvogne
- Påhængskøretøjer, der er konstrueret og indrettet til ophold og beboelse (campingvogne, herunder Camp-Let og autocampere)
- Lystbåde.

Det er en forudsætning for at få dette skattefrie bundfradrag, at:

- Der ikke er tale om udlejning som led i erhvervmæssig virksomhed
- Lejeindtægten indberettes af formidleren/platformen mv.

Der er tale om et "årligt" fradrag, hvilket betyder, at hvis en person udlejer såvel bil som båd, opnås kun ét bundfradrag.

I perioden 2018-2010 opnås det skattefrie bundfradrag, selv om der ikke sker indberetning.

Med venlig hilsen

Skatteafdelingen
REVITAX A/S

Ewaldsgade 5
2200 København N
Telefon 3391 2201
Telefax 3391 3801