

REVIFAXEN

NYHEDSBREV OM SKATTER OG AFGIFTER
Nummer 1477 af 11/6 2021

Udlejning af den ene lejlighed i et tofamiliehus

Landsskatteretten har afsagt en kendelse, hvor den skattepligtige indkomst ved korttidsudlejning af den ene lejlighed i et tofamiliehus kunne opgøres med et bundfradrag på 24.000 kr.

Landsskatterettens kendelse om bundfradrag (SKM2021.307)

Sagen for Landsskatteretten omhandler et tofamiliehus, hvor ejeren boede i den ene lejlighed. Den anden lejlighed havde i 2017 været korttidsudlejet i alt 47 gange til forskellige lejere.

Ved opgørelsen af det skattepligtige resultat for den udlejede lejlighed havde ejeren reduceret lejeindtægten med bundfradraget på 24.000 kr., jf. ligningslovens § 15 P.

Skattestyrelsen godkendte ikke, at den skattepligtige lejeindtægt kunne reduceres med bundfradraget på 24.000 kr. Som begrundelse blev blandt andet henvist til en byretsdom (SKM2014.567.BR), hvor byretten udtalte følgende om anvendelse af ligningslovens § 15 P i relation til tofamiliehuse:

"Ligningslovens § 15 P finder alene anvendelse ved udlejning af en del af en lejlighed, som ejeren/lejeren selv bruger eller råder over og finder således ikke anvendelse i nærværende sag."

Landsskatteretten udtalte, at der ikke er støtte i bestemmelsens forarbejder mv., der kan begrunde, at ligningslovens § 15 P om bundfradrag alene kan anvendes på ejendomme med én selvstændig lejlighed til beboelse. Da lejligheden har været korttidsudlejet, fandt Landsskatteretten, at betingelsen for at anvende bundfradragets regel var opfyldt, jf. ligningslovens § 15 P, stk. 2, 3. pkt.

Kommentarer

Ligningslovens § 15 P, stk. 2, 3. pkt. omhandler udlejning af boligen en del af indkomståret.

Det er Revitax' opfattelse, at kendelsen kun tager stilling til anvendelse af bundfradrag ved korttidsudlejning. Er der tale om almindelig udlejning til helårsbeboelse, vil indkomsten fortsat ikke kunne reduceres med et bundfradrag på 1 1/3 af ejendomsværdien, dog minimum 24.000 kr.

I sagen for Landsskatteretten var der tale om "to selvstændige helårsboliger", siger Landsskatteretten. Men ejendommen var (korrekt) vurderet som et tofamiliehus. Vi kan ikke se ud af kendelsen, om de "to selvstændige helårsboliger" har nogen betydning for Landsskatterettens afgørelse, således at man ikke vil acceptere bundfradrag ved korttidsudlejning af den ene lejlighed i et "almindeligt" tofamiliehus.

Værelsesudlejning mv. i 2021

Der er "i dag" to regelsæt for såkaldt værelsesudlejning (eller udlejning af hele boligen i en del af indkomståret), nemlig ligningslovens § 15 P og 15 Q.

I 2018-2020 har man frit kunnet vælge, hvilket af de to regelsæt man ønskede at anvende. Da begge regelsæt er skematiske modeller for opgørelsen af det skattepligtige resultat, har man selvfølgelig valgt den regel, der gav det mindste beløb til beskatning.

Fra og med 2021 kan opgørelsesmetoden i ligningslovens § 15 P kun anvendes, hvis udlejningen sker til den samme person i en sammenhængende periode på mindst 4 måneder (også kaldet langtidsudlejning). Er dette ikke tilfældet, er man henvist til at anvende opgørelsesmetoden i ligningslovens § 15 Q. Denne bestemmelse kan også anvendes ved værelsesudlejning (eller udlejning af hele boligen i en del af året), selv om der er tale om udlejning i mere end 4 måneder til samme lejer.

Efter ligningslovens § 15 Q opgøres det skattepligtige resultat af værelsesudlejningen (eller udlejning af hele boligen i en del af året) som bruttolejeindtægten nedsat med et skattefrit bundfradrag, og en overskydende indkomst reduceres med et standardfradrag på 40 %.

Det skattefrie bundfradrag er afhængig af, om udlejningen sker gennem en formidler, der har pligt til at indberette lejeindtægten til Skattestyrelsen, eller der er tale om privat udlejning.

Sker der indberetning af lejeindtægten fra Airbnb m.fl., udgør det skattefrie bundfradrag 29.900 kr. (2021). Ved privat udlejning er bundfradraget kun på 11.700 kr. (2021).

Med venlig hilsen

Skatteafdelingen
REVITAX A/S

Ewaldsgade 5
2200 København N
Telefon 3391 2201