

REVIFAXEN

NYHEDSBREV OM SKATTER OG AFGIFTER

Nummer 1484 af 22/10 2021

Lovforslag om korttidsudlejning af helårsbolig

Skatteministeren har fremsat et lovforslag, der justerer/præciserer skattereglerne for korttidsudlejning af en helårsbolig en del af året og/eller udlejning af en del af boligen (værelsesudlejning).

Udlejning af helårsbolig til beboelse

Ved udlejning af en helårsbolig (ejerbolig) til beboelse i mindst 12 sammenhængende måneder er der tale om erhvervsmæssig udlejning, når man i udlejningsperioden ikke selv har råderet over en del af boligen. Der skal udarbejdes regnskab for en sådan udlejningsejendom.

Ved udlejning af hele boligen i en kortere periode end 12 måneder eller ved såkaldt værelsesudlejning (ejer bor fortsat i boligen) kan man i stedet for at fratække de faktiske udgifter i forbindelse med udlejningen anvende en skematisk model til opgørelsen af den skattepligtige indkomst ved udlejningen.

Skattemæssigt sondres mellem korttids- og langtidsudlejning.

Der er tale om langtidsudlejning, hvis udlejningen sker til den samme person eller de samme personer i en sammenhængende periode på mindst fire måneder. Er der tale om udlejning af hele boligen, skal langtidsudlejningen dog have en varighed på mindre end 12 sammenhængende måneder, jf. ovenfor.

De skematiske regler for opgørelsen af den skattepligtige indkomst ved udlejning kan anvendes for værelsesudlejning, selv om der er tale om udlejning i en sammenhængende periode på mere end 12 måneder.

Korttidsudlejning

Det skattepligtige resultat af udlejningen opgøres som bruttolejeindtægten nedsat med et bundfradrag, og en overskydende indkomst reduceres med et standardfradrag på 40 %.

Bundfradragets størrelse (29.900 kr./11.700 kr.) er afhængig af, om udlejningen sker gennem et udlejningsbureau mv., der har pligt til at indberette lejeindtægten til Skattestyrelsen eller ej.

Langtidsudlejning

Det skattepligtige resultat opgøres som bruttolejeindtægten nedsat med et bundfradrag.

For ejerboliger beregnes bundfradraget som 1,33 % af årets offentlige ejendomsvurdering, dog minimum 24.000 kr.

For lejere udgør bundfradraget 2/3 af fremlejers egen årlige leje.

For andelshavere er bundfradraget på 2/3 af årets boligafgift.

Ved langtidsudlejning kan udlejer vælge mellem at anvende de ovenfor nævnte regler eller reglerne om korttidsudlejning.

Lovforslag om justering af reglerne om korttidsudlejning (L 7)

I ligningslovens § 15 Q foreslås indsat:

- En definition af, hvad der skal forstås ved en helårsbolig
- En bestemmelse om, hvorledes bundfradrag skal fordeles, hvis der er flere ejere mv. af helårsboligen
- En maksimeringsregel for bundfradrag, når samme udlejer mv. i samme **indkomstår** for samme ejendom anvender bundfradragsreglerne for både korttids- og langtidsudlejning.

Definition af helårsbolig

Den foreslåede definition er følgende:

- Ved en helårsbolig forstås hele eller en del af en fast ejendom, der tjener til ejerens, andelshaverens eller lejerens helårsbolig.

Det vil bero på en konkret vurdering, hvornår en fast ejendom kan siges at tjene til ejerens, andelshaverens eller lejerens helårsbolig.

I vurderingen kan blandt andet indgå, om personen har folkeregisteradresse på ejendommen og faktisk opholder sig der i løbet af indkomståret. Helårsboligen vil således være der, hvor den pågældende er forpligtet til at afholde udgifter, der sædvanligvis afholdes i forbindelse med beboelse i en bolig, eksempelvis husleje, boligafgift, grundskyld og ejendomsværdiskat, vand, varme og el mv.

Fordeling af bundfradrag, når der er flere ejere mv.

Der foreslås indsat følgende bestemmelse:

- Hvis helårsboligen har flere ejere, andelshavere eller lejere, fordeles bundfradraget i ejerboliger efter ejerandel, i andelsboliger efter den pågældende andelshavers andel af boligafgiften og i lejeboliger efter den pågældende lejers andel af lejeudgiften.

Bundfradraget gælder pr. helårsbolig.

Flere ejere af samme ejendom

Er der tale om en ejendom med to ejere, og hvor begge ejere i fællesskab anvender ejendommen som helårsbolig, vil ejendommen indeholde én helårsbolig med to beboere. Bundfradraget fordeles efter ejerandel. Det er vigtigt, at begge ejere står på udlejningskontrakten ved udlejning gennem et bureau, der indberetter bruttoglejendeindtægten til Skatteforvaltningen. I givet fald sker der nemlig indberetning på begge ejere, og de er dermed begge berettiget til det "store" bundfradrag.

Hvis det kun er den ene af ejerne, der bebor ejendommen og dermed betaler ejendomsværdiskat, vil det kun være denne ejer, der kan anvende reglerne om det skematiske bundfradrag. Reglerne indebærer dog, at den ejer, der bebor ejendommen, kun opnår adgang til halvdelen af bundfradraget, da den pågældende kun ejer halvdelen af ejendommen.

Lejer foretager fremleje

Det fremgår af bemærkningerne til lovforslaget, at hvis ejer eksempelvis udlejer et værelse til en studerende i den helårsbolig, som han selv bor i, vil der være tale om "to helårsboliger" i relation til bundfradrag ved korttidsudlejning, nemlig en helårsbolig for ejer og en helårsbolig for lejer. Konsekvensen heraf er, at det skattefrie bundfradrag ikke skal deles mellem ejer og lejer, selv om lejer eksempelvis måtte fremleje sit værelse i to måneder i sommerperioden.

Udledes værelser til to forskellige personer vil der i relation til bundfradragsregler være tale om "tre helårsboliger", nemlig ejer og de to respektive lejere. De to lejere kan således få hvert sit bundfradrag ved korttidsfremleje, og ejeren er fortsat berettiget til bundfradrag uden at skulle dele med de to lejere.

Maksimeringsreglen

Når en ejer, lejer eller andelshaver foretager udlejning af egen helårsbolig, og der i samme indkomstår er tale om såvel korttidsudlejning som langtidsudlejning, kan udlejer vælge at opgøre det skattepligtige resultat af udlejningen på to måder, nemlig:

- De skematiske regler for korttidsudlejning på den samlede indkomst ved udlejningen
- De respektive regler for korttids- og langtidsudlejning.

Vælger en ejer at anvende de respektive regler for korttids- og langtidsudlejning, foreslås indsat en maksimeringsregel, der siger, at:

- Det samlede fradrag kan ikke overstige det højeste bundfradrag efter de to respektive regler.

Eksempel

En ejer (A) af en ejerbolig langtidsudlejer i 2021 et værelse til en studerende et helt kalenderår. Boligen har en ejendomsværdi på 3 mio. kr. Derudover korttidsudlejer A et andet værelse i 20 dage via et bureau, som indberetter bruttolejeindtægten til Skatteforvaltningen.

<i>Bruttolejeindtægt fra langtidsudlejning</i>	<i>54.000 kr.</i>
<i>Bundfradrag (1 1/3 pct. af 3 mio. kr.)</i>	<i>- <u>40.000 kr.</u></i>
<i>Da der er tale om et helt kalenderårs udlejning, skal der ikke ske reduktion af bundfradraget</i>	
<i>Nettoindkomst</i>	<i><u>14.000 kr.</u></i>
<i>Indberettet bruttolejeindtægt fra korttidsudlejning</i>	<i>10.000 kr.</i>
<i>Bundfradrag (29.900 kr. / 365 x 20)</i>	<i>- <u>1.638 kr.</u></i>
	<i>8.362 kr.</i>
<i>Fradrag på 40 %</i>	<i>- <u>3.345 kr.</u></i>
<i>Nettoindkomst</i>	<i><u>5.017 kr.</u></i>

Da det højeste bundfradrag efter de to regelsæt udgør 40.000 kr. (reglerne om langtidsudlejning) udgør det årets maksimale bundfradrag. Der skal med andre ord ske en reduktion af de opgjorte bundfradrag med 1.638 kr. Ejeren vælger selv, hvilket af de to bundfradrag han vil reducere. Han vælger naturligvis at reducere fradraget på 1.638 kr. til 0 kr., da indkomsten reduceres med 40 %.

Ikrafttræden

De foreslåede regler skal have virkning fra og med indkomståret 2021.

En udlejer kan dog i 2021 vælge at se bort fra de foreslåede regler og anvende de regler, der fremgår af de respektive lovbestemmelser inden de foreslåede ændringer.

Det er dog en betingelse, at udlejer senest ved oplysningsfristens udløb, skal meddele Skatteforvaltningen om dette valg.

Det er ikke muligt eksakt at beskrive, hvilket regelsæt, der er mest gunstigt. Måske er der ingen forskel.

Med venlig hilsen

Skatteafdelingen
REVITAX A/S

Ewaldsgade 5
2200 København N
Telefon 3391 2201