

Moms ved Airbnb-udlejning af lejligheder

Landsskatteretten har i 2021 og 2022 truffet flere afgørelser om momspligten ved udlejning gennem Airbnb. To af disse afgørelser (SKM2021.687.LSR og SKM2022.150.LSR) statuerer momspligt ved udlejning af selvstændige lejligheder.

Airbnb-udlejning og moms

Hovedreglen i momsloven er, at indtægter ved udlejning af enhver form for fast ejendom er fritaget for moms. Denne momsfritagelse omfatter dog ikke udlejning af værelser i hoteller, bed & breakfast og lignende samt korttidsudlejning af værelser.

Udlejning af en hel bolig i form af en villa, et parcelhus, et sommerhus eller en lejlighed er som udgangspunkt omfattet af momsfritagelsen for udlejning af fast ejendom.

Det har indtil nu også været tilfældet for udlejning af ferieboliger, når der maksimalt har været to enheder beliggende på samme matrikel, indrettet som selvstændige bygninger, f.eks. 2 sommerhuse, 1 sommerhus og 1 parcelhus eller 1 lejlighed beliggende i et hus med øvrig beboelse af ejeren. I disse tilfælde har udlejningen af ferieboligerne været sidestillet med sommerhusudlejning.

Udlejning af selvstændige lejligheder

Landsskatteretten har i to nye afgørelser ændret denne praksis.

I SKM2021.687.LSR udlejede en person en lejlighed gennem Airbnb. Lejligheden var beliggende i kælderetagen af personens private bolig. Lejligheden var ikke godkendt til beboelse.

Der fremgik bl.a. følgende på Airbnb:

"Lejlighed er beliggende i kælderetage, en høj, lys kælder på i alt på 58 kvm, egen indgang, entre, badeværelse med bruser, køkken med

køkkengrej, opholdsstue med to sovesofaer, samt soverum med to sovepladser. Parkering ved lejligheden."

I 2017 var der i alt 115 udlejninger med en samlet indtægt på 72.503 kr. fra lejerne. Overnatningerne varede mellem 1 og 7 nætter.

I SKM2022.150.LSR var der også tale om udlejning af en selvstændig lejlighed i en privat bolig.

Der var tale om en møbleret feriebolig med sengelinned, håndklæder, og der stod kaffe/te, så lejerne selv kunne tilberede en kop kaffe. Udlejning skete for 2 - 4 nætter.

I begge sager konkluderede Landsskatteretten, at der var tale om momspligtig udlejning af ferieboliger. Der blev lagt vægt på, at der blev udøvet virksomhed med ydelse af midlertidigt logi til turister på kommerciel basis, som potentielt kunne konkurrere med hoteludlejningsvirksomhed.

Det forhold, at udlejningen vedrørte selvstændige lejligheder, havde ingen betydning, idet det ifølge Landsskatteretten ikke er arten af det udlejede, der er afgørende ved kvalifikationen af transaktionen med derimod anvendelsen.

Det fremgår ikke af Landsskatterettens afgørelser, hvor i landet lejlighederne er beliggende.

Afsluttende bemærkninger

Det er efter vores opfattelse en ændring af Skattestyrelsens hidtidige praksis, at der nu lægges vægt på konkurrencen med hoteller og ses bort fra, at der er tale om selvstændige lejligheder med maksimalt to enheder beliggende på samme matrikel.

Det må antages, at en stor del af udlejningen gennem Airbnb som følge af afgørelser vil være momspligtige.