

Offentliggjort d. 25. august 2018

Skat og værelsesudlejning[©]

*Af advokat (L) Bodil Christiansen og
advokat (H), cand. merc. (R) Tommy V. Christiansen*

www.v.dk

En del mennesker har mulighed for at forsøde tilværelsen med en ekstra indtægt fra udlejning af et værelse i egen bolig.

Skattereglerne for værelsesudlejning er selvsagt et væsentligt element i overvejelserne om udlejning. Men netop nu er skattereglerne ved at blive ændret. Skatteministeriet offentliggjorde i juli 2018 et udkast til de kommende regler, der har fundament i en bred politisk aftale fra 15. maj 2018. Lovudkastet omtales nærmere nedenfor.

Gennem en årrække har der været fastsat særlige skatteregler om en skematisk opgørelse af den skattepligtige indkomst fra udlejning af værelser i egen bolig. Med den skematiske opgørelse tages højde for udlejerens fradragsberettigede udgifter i forbindelse med lejeforholdet gennem standardfradrag.

Tidligere regler

Oprindeligt var reglerne udformet således, at indtægten ved udlejning af værelser i en ejerbolig var skattefri, når lejeindtægten ikke oversteg halvdelen af lejeværdien for boligen (i dag ejendomsværdiskat). For lejere, der havde fremlejet værelser i lejeboligen, var indtægten ved fremleje skattefri, når fremlejen ikke oversteg halvdelen af lejerens egen husleje for lejeboligen. Var de udlejede værelser møbleret, gjaldt en højere grænse for skattefrihed.

Offentliggjort d. 25. august 2018

I begge tilfælde gjaldt det, at var indtægten ved værelsesudlejning større, blev hele lejeindtægten skattepligtig. Der var altså ikke en regel om et "bundfradrag", således at en del af indtægten ved udlejning forblev skattefri.

Gældende regler

For at tage højde for svingende ejendomsvurderinger og lavere lejeværdisatser og dermed lavere grænser for at opnå skattefri lejeindtægter blev reglerne ændret i 1994, således at udlejerne fik et egentligt bundfradrag.

De gældende regler betyder bl.a., at **ejere**, der udlejer en del af værelserne i ejerboligen, har et bundfradrag på $1\frac{1}{3}$ pct. af den offentlige vurdering for ejendommen det pågældende år, dog altid mindst 24.000 kr., ved opgørelsen af den skattepligtige udlejningsindkomst. Der skal i dette tilfælde betales ejendomsværdiskat vedrørende hele ejerboligen, selv om nogle værelser er udlejet.

På lignende vis har **lejere**, der fremlejer en del af værelserne i egen, lejet lejlighed til beboelse, et bundfradrag på $\frac{2}{3}$ af fremlejers egen årlige leje for hele lejligheden. **Andelshavere** i private andelsboligforeninger anses i denne forbindelse som lejere, og andelshaveres boligafgift anses som leje. Der gælder for lejere og andelshavere ikke en regel om et bundfradrag på mindst 24.000 kr.

Den del af bruttolejeindtægten fra værelsesudlejningen, der overstiger bundfradraget, skal beskattes og da som kapitalindkomst for ejere og som personlig indkomst for fremlejere og andelshavere i andelsboligforeninger.

Med bruttolejeindtægten menes lejebetalingen med tillæg af eventuel særskilt betaling for eksempelvis el, gas, varme mv.

Har udlejeren henholdsvis fremlejeren kun ejet eller lejet boligen en del af året, reduceres bundfradraget forholdsmæssigt.

Offentliggjort d. 25. august 2018

Regnskabsmæssig opgørelse

Som alternativ til at anvende de ovenfor skitserede, skematiske regler kan en udlejer vælge at foretage en såkaldt regnskabsmæssig opgørelse af den skattepligtige indkomst fra værelsesudlejningen. Der gælder i disse tilfælde ingen regler om et bundfradrag. Reglerne indebærer, at den fulde leje skal indtægtsføres, mens udgifter knyttet til udlejningen kan fradrages. Det betyder, at der er fradrag for de forholdsmæssige udgifter til f.eks. el, gas, vand og varme. Hvis værelser er møbleret, kan endvidere foretages fradrag for de faktiske udgifter afholdt til vedligeholdelse af indbo og inventar samt foretages skattemæssige afskrivninger efter skattereglerne om delvis erhvervmæssigt benyttede driftsmidler.

Er der tale om udlejning af **værelser i en ejerbolig**, er der endvidere fradragsret for en forholdsmæssig andel af ejendomsskatten vedrørende ejendommen, hvis de udlejede værelser svarer til mindst 10 pct. af ejendommen, ligesom ejendomsværdiskatten ned sættes forholdsmæssigt, så der kun beregnes ejendomsværdiskat for den periode eller for den del af ejendommen, der ikke har været udlejet.

Er der tale om fremleje af **værelser i en lejebolig eller andelsbolig** kan endvidere fratrækkes den forholdsmæssige andel af fremlejers husleje for det udlejede, dvs. den del af huslejen, der reelt svarer til det udlejede - også set i forhold til længden af udlejningsperioden.

Den regnskabsmæssige opgørelse vil formentlig ofte udløse en større skat end den skematiske regel.

Har man som udlejer først én gang valgt at opgøre indkomsten efter den regnskabsmæssige metode, er det ikke muligt på et senere tidspunkt at overgå til at anvende den skematiske opgørelse med bundfradrag.

Offentliggjort d. 25. august 2018

Kommende regler ifølge lovudkastet

Med regeringens lovudkast foreslås nu en ændring af skattereglerne for værelsesudlejning på baggrund af den politiske aftale om deleøkonomi. Reglerne skal ifølge lovudkastet som udgangspunkt have virkning fra og med 2018.

To spor

Med lovudkastet foreslås etableret to forskellige regelsæt for værelsesudlejning: Dels et regelsæt møntet på ”langtidsudlejning af værelser”, og dels et regelsæt møntet på udlejningsaftaler af kortere varighed.

Langtidsudlejning af værelser

For udlejning af værelser, hvor udlejning eller fremleje sker til den samme person eller de samme personer i en sammenhængende periode på mindst 4 måneder, foreslås det at fastholde de gældende regler, jf. ovenfor. Det er en forudsætning for at anvende reglerne, at udlejeren/fremlejeren kan dokumentere, at der er tale om udlejning i mindst 4 mdr., f.eks. ved fremvisning af en indgået lejekontrakt.

Personer, der foretager langtidsudlejning af værelser i egen bolig, vil alternativt kunne vælge at anvende de kommende regler om korttidsudlejning, hvis lejeindtægterne indberettes af en tredjepart til indkomstregistret, jf. nærmere nedenfor.

Korttidsudlejning af værelser

For værelsesudlejning, som ikke opfylder kravet om udlejning m.v. i en sammenhængende periode på mindst 4 måneder, eksempelvis udlejning af værelser til turister i en uge, foreslås indført et helt nyt regelsæt.

De foreslåede regler er udformet på baggrund af samme hensyn og efter samme model som for sommerhusudlejning.

Offentliggjort d. 25. august 2018

Det er således tanken, at ejere, der udlejer en del af værelserne i egen bolig til beboelse, ved opgørelsen af den skattepligtige indkomst fra udlejningen **for det første** kan foretage et **bundfradrag** på 11.000 kr. (2018) i bruttolejeindtægten. Bundfradraget udgør dog 28.000 kr. (2018), hvis lejeindtægten indberettes af en tredjepart til indkomstregisteret. Formålet med det forhøjede bundfradrag er selvsagt at skabe et incitament for ejeren til at foretage udlejningen gennem en tredjepart, der har pligt til at foretage denne indberetning. Der gælder altså samme princip som ved udlejning af sommerhuse, hvor bundfradraget øges fra 11.000 kr. til 40.000 kr. hvis udlejning sker gennem et bureau.

Bundfradraget kan ikke overstige bruttolejeindtægten, og det er således ikke muligt at anvende en uudnyttet del af bundfradraget til modregning i andre indkomster, f.eks. lønindkomst.

For det andet kan ejeren foretage et **yderligere fradrag**, der beregnes som 40 pct. af den reducerede lejeindtægt (dvs. lejeindtægten reduceret med fradrag af bundfradraget). Fradraget på 40 pct. skal sammen med bundfradraget anses at dække samtlige udgifter og afskrivninger, der ellers ville være fradragsberettigede i forbindelse med udlejningen.

Tilsvarende regler foreslås at skulle gælde for andelshavere og lejere, der udlejer/fremlejer værelser i egen bolig.

Det er tanken, at der skal udvikles en digital indberetningsløsning, som tredjeparter kan anvende til at foretage indberetning. Den digitale løsning forventes imidlertid først at kunne benyttes med virkning for indkomståret 2021.

På denne baggrund foreslås det, at kravet om indberetning for at opnå bundfradraget på 28.000 kr. først skal gælde fra 2021. Eller med andre ord: ejeren m.v. opnår efter lovudkastet bundfradraget på 28.000 kr. frem til og med 2020, selv om der ikke foretages indberetning.

Endelig er det tanken, at indkomst fra korttidsudlejning fremover skal beskattes som kapitalindkomst, uanset om værelsesudlejningen omfatter udlejning af værelser i en

Offentliggjort d. 25. august 2018

ejerbolig, fremleje af værelser i en lejet lejlighed eller udlejning/fremleje af en andelsbolig.

Regnskabsmæssig opgørelse ved korttidsudlejning

Også ved korttidsudlejning vil det - som alternativ til ovennævnte opgørelsesmåde - være muligt at foretage en regnskabsmæssig opgørelse, således at der er skattemæssigt fradrag for udgifter knyttet til udlejningen efter de ovenfor beskrevne principper. Fradrag kan efter lovudkastet foretages med så stor en del, som svarer til enten den udlejede eller fremlejede del af boligen, eller til den periode, hvor udlejning har fundet sted.

Særlig overgangsordning for korttidsudlejning

Efter de foreslåede regler har ejere og lejere i perioden frem til og med 2020 for det tredje - og efter en særlig overgangsordning - mulighed for at anvende de gældende regler om værelsesudlejning, dvs. samme regler, der fremover vil gælde for langtidsudlejning af værelser.

Langtidsudlejning og korttidsudlejning samme år

Hvis en helårsbolig i løbet af et indkomstår anvendes både til korttidsudlejning og langtidsudlejning, skal efter lovudkastet foretages en forholdsmæssig opdeling af indtægterne. Indtægter ved korttidsudleje vil skulle opgøres efter de foreslåede regler om korttidsudlejning med en forholdsmæssig opdeling af den del af bundfradraget, der falder på korttidsudlejningsperioden. Indtægter ved langtidsudleje vil skulle opgøres efter reglerne herom med en forholdsmæssig opdeling af den del af bundfradraget, der falder på langtidsudlejningsperioden.

Ikrafttræden

Som allerede nævnt er der foreløbigt kun tale om et lovudkast, som Skatteministeriet har sendt i høring, bl.a. til en lang række interesseorganisationer.

Offentliggjort d. 25. august 2018

For så vidt de foreslåede regler vedtages i Folketinget, er det - på nuværende tidspunkt - tanken, at loven skal træde i kraft den 1. januar 2019, men således at loven som udgangspunkt skal have virkning fra og med indkomståret 2018.

Som det vil være fremgået ovenfor, foreslås tillige en række overgangsregler i perioden frem til 2021.

— o —