

Offentliggjort d. 11. april 2015

Skattefradrag for vedligeholdelsesudgifter vedrørende for- ældrekøbslejlighed ©

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

www.v.dk

Hej Tommy

Vi har købt en lejlighed til vores ældste datter, som læser på Aarhus Universitet. Lejligheden trænger mildest talt til en "kærlig hånd", og vi kan se, at udgifterne til maling, afhøvling af gulve, nyt wc etc. etc. vil løbe en del op, før vi har foretaget det mest nødvendige. Det drejer sig ikke om et nyt køkken eller et nyt badeværelse, men helt basale ting som vægmaling, gulvbehandling og nødvendige "småreparationer".

Er der nogen mulighed for skattefradrag? Hvis ja, kan vi så fratække alle udgifter eller kun nogen af udgifterne?

På forhånd tak

O.K.

Svar

Udgangspunktet er, at udgifter til istandsættelse af bl.a. udlejningsejendomme kun kan fradrages skattemæssigt, hvis udgiften må anses som en vedligeholdelsesudgift. Udgifter til forbedring af en ejendom kan ikke fradrages, men kan som udgangspunkt lægges til anskaffelsessummen for ejendommen og dermed fradrages i en eventuel gevinst ved et senere salg af ejendommen. Afgørende for, om en udgift må anses som en vedligeholdelsesudgift eller en forbedringsudgift, er efter en højesteretsdom fra 1958, om ejendommen bringes i en bedre stand end ved ejerens køb af ejendommen.

*Bodil Christiansen
Advokat (L)*

*Tommy V. Christiansen
Advokat (H), cand. merc. (R)*

*Tlf. 70 150 800
Mob. 40 100 800*

*tommy@v.dk
www.v.dk*

Offentliggjort d. 11. april 2015

Da det for ny erhvervede udlejningsejendomme kan være vanskeligt at fastslå, hvor stor en andel af afholdte udgifter til istandsættelse, der har karakter af vedligeholdelsesudgifter, og hvor stor en andel der er forbedringsudgifter, følger skattevæsenet den regel, at der i de tre første ejerår i almindelighed kun godkendes fradrag for istandsættelsesudgifter inden for højst 25 pct. af den årlige lejeindtægt. For ny erhvervede en- og tofamiliehuse, der udlejes, er procentsatsen 35 pct.

Det første ejerår begynder efter skattevæsenets praksis på det tidspunkt, hvor ejendommen er erhvervet. Er ejendommen erhvervet den 10. juli 2011, er det første ejerår perioden fra den 10. juli 2011 til og med den 9. juli 2012. De efterfølgende to ejerår er så perioderne fra 10. juli 2012 til og med 9. juli 2013 og fra 10. juli 2013 til og med 9. juli 2014.

Vedligeholdelsesudgifter, der overstiger grænsen på 25/35 pct. i det enkelte ejerår, dvs. ”for store vedligeholdelsesudgifter”, kan ikke fradrages i de efterfølgende ejerår, selv om maksimumsfradraget ikke er udnyttet for disse år.

Hvis ejeren derimod ikke har afholdt udgifter svarende til det maksimale fradrag i det(de) første ejerår, dvs. ”for små vedligeholdelsesudgifter”, kan ejeren i det(de) efterfølgende indkomstår forøge dette års maksimumsfradrag med det(de) tidligere års uudnyttede del. Men det er en forudsætning, at der i dette år er afholdt udgifter svarende til fradraget.

— o —