

Offentliggjort d. 1. august 2015

Skat ved bytteordninger for boliger ©

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

www.v.dk

Spørgsmål

Hvordan er beskatningen ved privat indkvartering?

Jeg overvejer at udlåne min lejlighed, medens jeg selv er på ferie, og har tænkt på følgende muligheder:

For det første, at jeg udlåner min lejlighed mod en betaling, som selvfølgelig er mindre end en hotelregning.

Den anden model er, at jeg ”bytter lejlighed”, således at jeg prøver at finde en familie, der låner min lejlighed, medens jeg låner deres lejlighed/hus. Der vil ikke blive tale om betaling af nogen leje.

Udløser det beskatning?

Hvad sker der, hvis ”lejeren” ødelægger noget af indboet og betaler erstatning. Skal erstatningen beskattes?

T.K.

Svar

Udlejning

Udlejning af en helårsbolig i en kortere periode end 12 måneder beskattes efter særlige regler, som blev beskrevet så sent som d. 25. juli 2015.

*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. 1. august 2015

Disse regler kan efter skattevæsenets egen vejledning også anvendes på f.eks. korttidsudlejning til turister, hvis lovens betingelser for at anvende reglerne i øvrigt er opfyldte. Efter skattevæsenets praksis skal en eventuel betaling for måltider, sengelinned mv. i forbindelse med udlejningen medregnes ved indkomstopgørelsen.

Ejeren kan her vælge mellem 2 metoder for opgørelse af den skattepligtige indkomst fra udlejningen.

Ejeren kan således for det første anvende en opgørelsesmåde betegnet som den ”*skematiske metode*”. Efter den skematiske metode skal ejeren kun medregne den del af bruttolejeindtægten, der overstiger et bundfradrag på 1⅓ pct. af ejendomsværdien, dog altid mindst 24.000 kr.

Bruttoglejeindtægten omfatter lejerens betaling for husleje samt alt, hvad lejereren i øvrigt betaler, fx varme, el, vand, telefon mv. Det er ikke muligt at modtage særskilt betaling for de nævnte ydelser.

Bundfradraget dækker samtlige udgifter og afskrivninger, der ellers ville være fradragsberettigede i forbindelse med udlejningen. Der skal svares ejendomsværdiskat i udlejningsperioden. Hvis ejendommen kun har været ejet en del af indkomståret, beregnes der kun et forholdsmæssigt bundfradrag.

Alternativt kan ejeren foretage en ”*regnskabsmæssig opgørelse*”, hvor ejeren har fradrag for de udgifter, der efter almindelige regler er fradragsberettigede. Men det samlede fradragsbeløb kan ikke overstige bruttoglejeindtægten. Har en ejer valgt denne opgørelsesmetode, kan ejeren ikke senere overgå til at anvende den skematiske metode.

Bytte

Hvis der byttes bolig i nogle uger, vil reglerne om skattefrihed i forbindelse med vennetjenester efter min opfattelse ikke kunne bringes i anvendelse.

Offentliggjort d. 1. august 2015

Det indebærer efter min opfattelse, at der som udgangspunkt i princippet skal svares skat af et beløb, svarende til, hvad ejeren skulle have betalt i leje for den anden lejlighed, som han nu får rådighed over gennem bytteordningen, og da efter de ovenstående regler. Man kan diskutere, hvorvidt lejen skal fastsættes til, hvad ejeren kunne have udlejet sin egen lejlighed til i den omhandlede periode, men det er min vurdering, at det er den fiktive leje for den anden lejlighed, der er afgørende.

Det må antages, at lejen vil kunne fastsættes skønsmæssigt af SKAT, og at det er skatteyderen, der skal bevise, at denne værdiansættelse er forkert, hvis han mener, at dette er tilfældet. Det kan være en ret tung proces. Selve det forhold, at man i en bytteordning ikke frit kan vælge en given lejlighed – men er tvunget til at tage en konkret bolig i bytte – kan måske give anledning til en reduceret værdiansættelse ud fra princippet om, at ejeren jo alt andet lige ville være bedre stillet ved at få markedislejen af sin egen lejlighed, og herefter selv frit kunne vælge en lejlighed på det sted, som ejeren nu gerne vil tilbringe sin ferie.

Der foreligger en ældre afgørelse fra Landsskatteretten fra 1989 om udlån af et sommerhus til en snæver vennekreds i relativt korte perioder. Landsskatteretten fandt i denne sag ikke grundlag for at beskatte sommerhusejeren af en fiktiv leje. Om denne praksis om skattefrihed kan udstrækkes til at omfatte de tilfælde, hvor familier ”bytter” boliger, er efter min opfattelse tvivlsomt.

Erstatning ved ødelagt indbo

Modtager boligejeren en erstatning for ødelagt indbo i forbindelse med en bytteordning, vil en sådan erstatning være skattefri for boligejeren, da salg af indbo er skattefrit. Og en erstatning sidestilles med salg.

— o —