

Beskatning ved sommerhusudlejning[©]

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

www.v.dk

Beskatning af indtægter fra sommerhusudlejning er et af de tilbagevendende spørgsmål fra sommerhusejere landet over. Skattemyndighederne interesserer sig også en del for området og har de senere år opprioriteret indsatsen i forhold til sommerhusejere. Politisk nyder området også en vis bevågenhed, og flere lempelser af beskatningsreglerne har til formål at fremme sommerhusudlejningen med henblik på øget omsætning og beskæftigelse i lokalsamfundene.

Personer med bopæl i Danmark må gerne eje to eller flere sommerhuse i Danmark, men man må efter Naturstyrelsens opfattelse som udgangspunkt kun udleje 1 – 2 sommerhuse, og kun hvis man selv benytter sommerhusene. Erhvervsmæssig udlejning af ét eller flere sommerhuse kræver således en særlig tilladelse, hvilket kun gives i sjældne tilfælde.

Beskatning ved udlejning af sommerhuse

Mange sommerhusejere anvender sommerhuset både til private formål og til udlejning.

Uanset om sommerhuset udlejes få eller mange uger om året og derudover benyttes privat, er indkomsten fra denne udlejning som udgangspunkt skattepligtig.

Offentliggjort på Vidensportalen V.dk d. 27. august 2019

Skattelovgivningen indeholder imidlertid særlige regler om opgørelsen af denne indkomst, der i et vist omfang forenkler opgørelsen af den skattepligtige indkomst fra udlejningen og lemper beskatningen.

Sommerhusejeren kan vælge mellem to modeller for opgørelsen af den skattepligtige indkomst fra sommerhusudlejningen - dels den såkaldt skematiske opgørelse og dels en regnskabsmæssig opgørelse.

I. Skematisk opgørelse

Efter den skematiske opgørelse kan sommerhusejeren ved opgørelsen af den skattepligtige indkomst fra udlejningen foretage 2 fradrag:

Bundfradrag

For det første har sommerhusejeren som udgangspunkt har et bundfradrag, som i 2019 er på 11.200 kr.

Sker udlejningen gennem et bureau eller anden udlejningsvirksomhed, som har pligt til at indberette de lejeindtægter, som ejeren har opnået ved udlejning af sommerhuset gennem virksomheden det forudgående kalenderår, er bundfradraget væsentligt større. For 2019 er bundfradraget således på maksimalt 40.900 kr.

Ejer en skatteyder flere sommerhuse, har ejeren et bundfradrag for hvert af disse sommerhuse.

Begge bundfradrag reguleres årligt, og udgjorde sidste år, dvs. i 2018, henholdsvis 11.000 kr. og 40.000 kr. Bundfradraget kan ikke overstige bruttolejeindtægten. Eller med andre ord: Et uudnyttet bundfradrag kan ikke overføres til modregning i anden indkomst.

40 pct.'s fradrag

Sommerhusejeren kan herudover foretage et yderligere fradrag, der opgøres som 40 pct. af den del af lejeindtægten, der overstiger bundfradraget (den reducerede lejeindtægt). Dette yderligere fradrag på 40 pct. skal dække samtlige udgifter m.v., der er forbundet med udlejningen, herunder eventuelle ejendomsskatter.

Sommerhusejeren skal herefter beskattes af de resterende 60 pct. af den del af lejeindtægten, der overstiger bundfradraget (den reducerede lejeindtægt).

Fradrag i bruttolejeindtægten

Både bundfradraget på 11.200 kr. / 40.900 kr. og 40 pct.'s-fradraget beregnes af, hvad der i loven betegnes som "bruttolejeindtægten".

Til bruttolejeindtægten henregnes ikke blot den egentlige lejebetaling, men også en eventuelt særskilt betaling for f.eks. el, gas, varme, vand, telefon, rengøring og lignende, eller med andre ord, alt hvad lejeren i øvrigt betaler i forbindelse med lejemålet. Den skematiske opgørelse medfører således eksempelvis, at sommerhusejeren skal medregne en lejers særskilte betaling for el til bruttolejeindtægten, og videre, at sommerhusejeren ikke kan foretage et særskilt fradrag for udgiften til el anvendt i udlejningsperioden. Denne udgift til el anses i stedet for dækket gennem reglen om et standardfradrag på 40 pct. af den reducerede lejeindtægt.

Udelukkende udlejning gennem bureau

Som eksempel på opgørelsen af den skattepligtige indtægt fra udlejningen nævnes i myndighedernes vejledning det eksempel, at en sommerhusejer i 2019 har eksempelvis bruttolejeindtægter på 55.900 kr. ved udlejning af sommerhuset gennem et udlejningsbureau, som indberetter lejeindtægten til skattemyndighederne. Sommerhusejeren kan i denne situation foretage et bundfradrag på 40.900 kr. i bruttolejeindtægten. I den reducerede lejeindtægt på 15.000 kr. kan fradrages 40 pct. svarende til 6.000 kr. Beskatningsgrundlaget udgør herefter 9.000 kr., der beskattes som kapitalindkomst, jf. neden-

Offentliggjort på Vidensportalen V.dk d. 27. august 2019

stående oversigt. (Oversigten i skattemyndighedernes vejledning er behæftet med en mindre fejl, som er korrigeret i nedenstående oversigt.)

Udlejningsindtægt fra udlejning gennem bureau, der indberetter	55.900 kr.
Ingen privat udlejning	0 kr.
Bundfradrag	40.900 kr.
Indkomst over bundfradrag (55.900 - 40.900)	15.000 kr.
Skattepligtig indkomst (60 pct. af indkomst over bundfradraget)	9.000 kr.

Anvender sommerhusejeren den skematiske opgørelse, skal ejeren betale ejendomsværdiskat af sommerhuset for hele året – og altså ikke blot for den periode, hvor ejeren selv har rådighed over sommerhuset.

Udlejning både privat og gennem bureau

Hvis der både foretages privat udlejning og udlejning gennem et bureau mv., der indberetter til indkomstregisteret, anvendes bundfradraget der, hvor lejeindtægterne er størst. Det gælder således, at det skematiske bundfradrag ved indberetning via tredjepart finder anvendelse i eksemplet nedenfor, da lejeindtægten gennem et bureau overstiger lejeindtægten ved privat udlejning.

Udlejningsindtægt fra udlejning gennem bureau, der indberetter	15.000 kr.
Privat udlejning	10.000 kr.
Bundfradrag	15.000 kr.
Indkomst over bundfradrag (15.000 kr. minus 15.000 kr. + 10.000 kr.)	10.000 kr.
Skattepligtig indkomst (60 pct. af indkomst over bundfradraget, dvs. 60 pct. af 10.000 kr.)	6.000 kr.

II. Regnskabsmæssig opgørelse

Sommerhusejeren kan alternativt vælge at foretage en såkaldt regnskabsmæssig opgørelse af den skattepligtige indkomst fra udlejning af sommerhuset.

Offentliggjort på Vidensportalen V.dk d. 27. august 2019

Den regnskabsmæssige opgørelse indebærer efter skattemyndighedernes vejledning, at hele bruttolejeindtægten skal indtægtsføres, og at de dokumenterede udgifter, der er direkte forbundet med udlejningen, herunder afskrivninger, kan fradrages. Det samlede fradragsbeløb kan dog ikke overstige bruttolejeindtægten. Eller med andre ord: Et uudnyttet underskud ved driften kan ikke overføres til modregning i anden indkomst.

Fradragsberettigede udgifter, der er direkte forbundet med udlejningen, omfatter eksempelvis driftsudgifter til el, gas, vand og varme. I en afgørelse fra 2010 ⁽¹⁾ fik en sommerhusejer medhold i, at han kunne opnå fradrag for udgifter til opvarmning af swimmingpool for den periode, sommerhuset var udlejet.

Endvidere kan de faktiske udgifter, der er afholdt til vedligeholdelse af indbo og inventar, fradrages, ligesom der er fradrag for skattemæssige afskrivninger på indbo og andet inventar. Fradrag kan foretages med så stor en del af henholdsvis vedligeholdelsesudgiften og det beregnede afskrivningsbeløb, som svarer til forholdet mellem antal udlejede uger og kalenderåret.

Ejendomsværdiskatten reduceres forholdsmæssigt, således at der kun skal svares ejendomsværdiskat for den periode, hvor fritidsboligen ikke har været udlejet.

Den herefter opgjorte indkomst fra udlejning af sommerhuset beskattes som kapitalindkomst.

Valg mellem regnskabsmæssig eller skematisk opgørelse

Det er væsentligt at være opmærksom på, at sommerhusejere, der én gang har valgt at anvende den regnskabsmæssige opgørelse, ikke på et senere tidspunkt kan overgå til at anvende den skematiske opgørelse. Sommerhusejeren kan derimod godt skifte – én gang – fra en skematisk til en regnskabsmæssig opgørelse.

¹ SKM2010.120.BR

BoligJob-ordningen og sommerhuse

BoligJob-ordningen omfatter også sommerhuse. En sommerhusejer kan derfor som udgangspunkt opnå fradrag for udgifter, der er betalt og dokumenteret, til arbejds løn for serviceydelser, grøn istandsættelse, tilslutning til bredbånd og installation af tyverialarm vedrørende sommerhuset.

Herfra gælder dog efter loven den undtagelse, at en sommerhusejer ikke kan fradrage udgifter til arbejds løn for arbejde i form af rengøring, vask, opvask, strygning, vinduespudsning, børnepasning og havearbejde vedrørende fritidsboligen, hvis ejeren i løbet af indkomståret har udlejet sommerhuset.

Erhvervsmæssig udlejning og virksomhedsskatteordningen

Som nævnt indledningsvist er det en forudsætning for at udleje et sommerhus erhvervsmæssigt, at myndighederne har givet tilladelse til en sådan anvendelse af sommerhuset. Og som nævnt indledningsvist gives en sådan tilladelse kun i sjældne tilfælde, eksempelvis hvis en virksomhed køber et sommerhus med henblik på udlejning eller udlån til medarbejdere.

Opnås imidlertid en sådan tilladelse til erhvervsmæssig anvendelse af et sommerhus, opgøres den skattepligtige indkomst fra udlejningen efter samme regler som for andre udlejningsejendomme, dvs. ejendomme, som ikke tillige benyttes af ejeren til private formål. Der er herunder mulighed for at anvende virksomhedsskatteordningen.

Konstaterer skattemyndighederne, at de skattemæssige betingelser for at anvende virksomhedsordningen ikke er opfyldt, skal sommerhuset tages ud af virksomhedsskatteordningen med de heraf følgende skattemæssige konsekvenser. Omfatter sommerhusejerens virksomhed kun det pågældende sommerhus, således at virksomheden ophører, når sommerhuset tages ud af virksomheden, vil der blive tale om ophørsbeskatning og dermed beskatning af tidligere års opspar overskud.

— o —