

Offentliggjort d. 12. december 2020

Udlejning af tofamilieshuse[©]

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

www.v.dk

Reglerne om beskatningen ved udlejning af tofamilieshuse er ikke helt nemt gennemskuelige. Det gælder, uanset om huset udlejes som helårsbolig eller som sommerhus (korttidsudlejning). I denne artikel omtales nogle grundregler for beskatningen.

Indtægter fra udlejning af fast ejendom er skattepligtig indkomst for ejeren. Men opgørelsen af det skattepligtige beløb og den faktiske beskatning afhænger i høj grad af, hvilken ejendom og hvilken form for udlejning, der er tale om. Reglerne for erhvervs-mæssig udlejning og udlejning af egen bolig og sommerhus er således vidt forskellige.

Særligt for udlejning af egen bolig eller sommerhus er udformningen af gældende regler i høj præg af en række forskelligartede politiske hensyn. Eksempelvis kan nævnes ønsket om at tilvejebringe flere boliger i studiebyer gennem forhøjet skattefradrag ved udlejning af værelser i egen bolig.

Aktuelt kan endvidere peges på forhøjelsen af bundfradraget for udlejning af sommerhuse for 2020 fra 41.800 kr. til 60.000 kr., dels for at give private udlejere en ”økonomisk håndsrækning”, og dels for at øge tilskyndelsen til at udleje sommerhus i 2020 med det formål at skabe mere aktivitet og beskæftigelse i sommerhusområderne.

Offentliggjort d. 12. december 2020

Tofamilieshuse

Beskatning ved udlejning af tofamilieshuse er et af de områder, som kan give anledning til tvivl.

Helårsbolig

Udlejes begge boliger i et tofamilieshus som helårsbolig, foreligger der erhvervmæssig udlejningsvirksomhed. Lejeindtægter fra udlejningen skal derfor beskattes efter samme regler som for anden erhvervmæssig boligudlejning.

Det betyder bl.a., at ejeren (udlejer) kan foretage skattemæssigt fradrag for udgifter til ejendommens drift, herunder f.eks. vedligeholdelsesudgifter, forsikringspræmie, ejendomsskat, vand-, kloak- og renovationsafgifter, udgifter til skorstensfejer, snerydning og fejning, kontingent til grundejerforening mv.

Ejeren indkomst fra udlejningen er skattepligtig personlig indkomst, og ejeren kan anvende virksomhedsordningen.

Egen bolig og udlejning

I mange tilfælde anvender ejeren selv den ene bolig i tofamilieshuset, medens den anden er udlejet. For sådanne ejendomme skal vurderingsmyndighederne efter den hidtidige vurderingslov fordele ejendomsværdien på hver af de to selvstændige lejligheder. Det samme gælder ved de kommende vurderinger efter vurderingsloven fra 2017, som i praksis betegnes "ejendomsvurderingsloven".

Ejeren skal - i overensstemmelse med hovedreglen om beskatning – beskattes af indtægterne fra udlejning af den anden bolig i tofamilieshuset. Indtægten skal beskattes som kapitalindkomst.

Offentliggjort d. 12. december 2020

Ejeren har derimod som udgangspunkt hverken helt eller delvist fradragsret for udgifter vedrørende ejendommen. Ejeren har således f.eks. ikke fradragsret for udgifter til vedligeholdelse, forsikring mv. vedrørende den udlejede del af ejendommen. Dette gælder, selv om indtægten fra udlejning af samme del af ejendommen er skattepligtig.

Som en undtagelse fra dette udgangspunkt har ejeren dog skattemæssigt fradrag for ejendomsskat vedrørende det udlejede, hvis mindst 10 pct. af ejendommen anvendes til udlejning. Efter skattemyndighedernes er der herudover skattemæssig fradragsret for ”udgifter i forbindelse med selve udlejningen”. Det står dog ikke ganske klart, hvilke udgifter, der herved tænkes på.

Vedrørende forbrugsudgifter er reglerne således, at hvis lejerer betaler udgifter til el, vand, varme m.v. efter forbrug til forsyningselskaberne, skal lejerens betalinger ikke medregnes til huslejeindtægten. Tilsvarende kan ejeren ikke fradrage for nogen del af udgiften. Betaler lejerer derimod et fast beløb for el, vand, varme m.v. til ejeren, skal denne betaling medregnes i lejeindtægten. Samtidig kan ejeren fradrage den forholdsmæssige andel af udgifterne, der kan henføres til det udlejede.

Den herefter opgjorte indkomst skal beskattes som kapitalindkomst.

Fritidsbolig

De skattemæssige forhold ved udlejning af et tofamilieshus (helårshus), som ejeren anvendte til fritidsformål, er belyst i en afgørelse fra Skatterådet fra forsommeren 2020.

Der var tale om en ejendom med to lejligheder (beboelsesenheder), som ejeren efter det oplyste selv brugte cirka halvdelen af året som fritidsbolig, og som han herudover udlejede til turister gennem et udlejningsbureau. Ejeren oplyste også, at han havde betalt ejendomsværdiskat, siden han arvede ejendommen i 1999, men efter skattemyndighedernes oplysninger var der ikke betalt ejendomsværdiskat siden 2011.

Offentliggjort d. 12. december 2020

Ejeren ønskede nu oplyst, om han ved udlejningen af de to boliger til fritidsformål kunne opnå **to** bundfradrag ved opgørelsen af den skattepligtige indkomst fra udlejningen.

Ved vurderingen af sagen lagde Skatterådet til grund, at tofamilieshuset i denne sag lovligt kunne anvendes til fritidsformål. Efter Skatterådets opfattelse var ejendommen derfor - som udgangspunkt - omfattet af de skematiske regler for private sommerhuse, og herunder altså reglen om bundfradrag ved udlejning på 41.800 kr. (60.000 kr.) for 2020.

Med en begrundelse, som formentlig vil interessere en del ejere af tofamilieshuse, konkluderede Skatterådet, at ejeren imidlertid ikke opfyldte alle betingelser for at anvende de skematiske regler for sommerhusudlejning, herunder bundfradraget på de 41.800 kr. (60.000 kr.) i 2020.

Begrundelsen var nærmere, at det efter Skatterådets opfattelse er en forudsætning for at anvende de skematiske regler for beskatning ved sommerhusudlejning, at ejendommen er omfattet af reglerne om ejendomsværdiskat. Og et tofamiliehus har efter de hidtidige regler om ejendomsværdiskat kun været omfattet af disse regler, hvis tofamilieshuset efter den hidtidige vurderingslov kunne få en ejerboligfordeling, dvs. en fordeling af den samlede ejendomsværdi på de to selvstændige lejligheder.

En sådan ejerboligfordeling forudsætter efter den hidtidige vurderingslov, at ejendommen tjener som helårsbolig. Det var ikke tilfældet i den konkrete sag, hvor ejendommen kun blev anvendt som fritidsbolig.

I stedet måtte ejendommen anses for omfattet af reglerne om beskatning af lejeværdi af egen bolig, som fortsat gælder for de ejendomme, som ikke er omfattet af ejendomsværdiskatteloven.

Det betød videre, at den skattepligtige indkomst fra udlejning af lejlighederne skulle opgøres - ikke efter de skematiske regler med et bundfradrag på 41.800 kr. (60.000 kr.) for 2020 - men efter det såkaldte "nettoindkomstprincip", uden dog en nærmere uddybning af princippet anvendelse i den foreliggende sag.

Offentliggjort d. 12. december 2020

Skatterådet oplyste samtidig, at når der for ejendommen blev foretaget en fordeling af ejendomsværdien for ejendommens to selvstændige enheder ved vurderingen efter den nye vurderingslov, og ejendommen dermed blev omfattet af ejendomsværdiskatteloven, ville ejeren kunne anvende de skematiske regler.

Det blev ikke klart tilkendegivet i Skatterådets afgørelse, om skatteyderen så til den tid vil være et berettiget til et bundfradrag for hver af de to beboelseenheder eller kun ét fradrag, da Skatterådet ikke yder rådgivning, men blot besvarer de stillede spørgsmål.

— 0 —