

VIDEN OM

Skat ved sommerhusudlejning



Der findes ca. 200.000 sommerhuse i Danmark, og en meget stor del af dem anvendes til udlejning. En del udlejes i rigtig mange uger. Andre kun i få. Nogle udlejes af ejeren selv. Andre gennem et udlejningsfirma.

Hvad enten udlejningen sker på den ene eller anden måde, er udlejningen skattepligtig. Det betyder, at der skal betales skat af overskuddet. Nedenfor giver vi et overblik over skattereglerne for udlejning af sommerhuse i de forskellige situationer.

100 % udlejning

Hvis sommerhuset slet ikke bruges privat, men udelukkende anvendes til udlejning, er der tale om en ren udlejningsejendom. I så fald har ejeren mulighed for at anvende den særlige virksomhedsordning. Anvendelse af virksomhedsordningen betyder, at renter af lån i sommerhuset kan modregnes i virksomhedsoverskuddet. Endvidere kan overskud ved udlejningen opspares til en foreløbig og lav skat.

Anvendelse af virksomhedsordningen kræver imidlertid, at ejeren har fraskrevet sig muligheden for selv at disponere over huset. Dette kan kun ske via en aftale med et udlejningsfirma.

Selvom der skattemæssigt intet er til hinder for, at et sommerhus udelukkende anvendes til udlejning, er det sjældent lovligt efter sommerhusloven. Skattemyndighederne har derfor en forpligtelse til at foretage indberetning til Bolig- og Planstyrelsen i de tilfælde, hvor virksomhedsordningen anvendes.

Blandet anvendelse

For sommerhuse, der dels benyttes privat og dels anvendes til udlejning, kan overskuddet ved udlejningen opgøres efter to forskellige metoder. Enten efter regnskabsmetoden eller efter den særlige bundfradragsmetode. Uanset hvilken metode, der anvendes, beskattes overskuddet som kapitalindkomst. Det betyder, at der ikke skal betales arbejdsmarkedsbidrag af overskuddet.

Regnskabsmetoden

Efter denne metode opgøres overskuddet som forskellen mellem de faktiske lejeindtægter og de faktiske driftsudgifter. Det betyder, at der skal føres et regnskab for udlejningen. Det kan derfor være en fordel at oprette en bestemt konto - fx en kassekredit - til formålet. Regnskabet skal ikke indsendes til Skattestyrelsen, men skal kunne fremlægges, hvis de beder om at se det.

De faktiske lejeindtægter omfatter også betaling for el, gas, vand, rengøring mv.

De faktiske udgifter omfatter en forholdsmæssig andel af udgifter til vedligeholdelse af indbo og inventar henholdsvis forbrugsafgifter, ejendomsskat, forsikring, kontingent til grundejer- og evt. antenneforening samt de fulde udgifter til fx annoncering, provision til udlejningsbureau samt revisorbistand. Den forholdsmæssige andel af forbrugsudgifterne kan enten opgøres via måleraflæsningerne eller efter antallet af

SKAT OG MOMS
Januar 2022

”

Hvis sommerhuset slet ikke bruges privat, men udelukkende anvendes til udlejning, er der tale om en ren udlejningsejendom.

”

Denne publikation er skrevet i generelle vendinger og skal alene betragtes som generel vejledning. Publikationen dækker ikke specifikke situationer, og du bør ikke handle - eller undlade at handle - uden at have fået professionel rådgivning. Kontakt venligst BDO for at drøfte de specifikke problemstillinger. BDO, vores partnere og medarbejdere påtager os ikke ansvar for tab foranlediget af en handling, der er taget - eller ikke er taget - på baggrund af oplysningerne i denne publikation.

uger, hvor huset har været udlejet. Tomgangsperioder anses i denne forbindelse for privat anvendelse.

Udgifter til vedligeholdelse af sommerhuset kan ikke fratrækkes. Til gengæld nedsættes ejendomsværdiskatten for det antal uger, hvor huset har været udlejet.

Der kan ikke fratrækkes skattemæssige afskrivninger på hverken bygning eller installationer. Derimod må der beregnes afskrivninger af inventaret som driftsmidler.

Bundfradragsmetoden

Efter denne metode skal der ikke føres noget egentligt regnskab for udlejningen, idet overskuddet opgøres som 60 % af den del af lejeindtægterne, som overstiger et bundfradrag. Også her anses betalinger for el, gas, vand, rengøring mv. som en del af lejeindtægten. Størrelsen af bundfradraget afhænger af, om ejeren selv forestår udlejningen, eller om denne sker gennem et dansk udlejningsbureau, som indberetter lejeindtægterne til Skattestyrelsen.

Står ejeren selv for udlejningen, udgør bundfradraget i 2022 11.900 kr. (2021: 11.700 kr.), mens det ved udlejning gennem et bureau udgør 43.200 kr. i 2022 (2021: 42.700 kr.). I sidstnævnte tilfælde sørger Skattestyrelsen automatisk for, at overskuddet kommer med på årsopgørelsen.

Ved anvendelse af bundfradragsmetoden skal der betales ejendomsværdiskat for hele året. Forskellen mellem metoderne kan illustreres som vist i figuren nederst på siden.

Hvis udlejningen gennem et bureau suppleres med egen udlejning, og bundfradragsmetoden ønskes anvendt, skal det af Skattestyrelsen opgjorte overskud tillægges 60 % af de private lejeindtægter.

Hvad er bedst?

Hvorvidt det er bedre at anvende regnskabsmetoden fremfor bundfradragsmetoden afhænger i første række af, hvor store udgifter, der er forbundet med udlejningen. Enten i form af provision til udlejningsbureauet eller egne annonceringsudgifter. Jo større udgifter, jo mere taler det for anvendelse af regnskabsmetoden.

Mange foretrækker at anvende bundfradragsmetoden, alene fordi den er meget enkel. Og sker udlejningen via bureau, er bundfradraget større, og overskuddet bliver tilmed automatisk indberettet til Skattestyrelsen.

Det er muligt at skifte fra bundfradragsmetoden til regnskabsmetoden, men ikke den anden vej.

Når sommerhuset sælges

Fortjeneste ved salg af et sommerhus er normalt skattefri, selvom det har været anvendt til udlejning. Det skal dog have været anvendt privat i ejertiden. Hvis sommerhuset kun har været ejet i kort tid, eller hvis ejeren har flere sommerhuse, er det ikke usædvanligt, at Skattestyrelsen kræver dokumentation for den private benyttelse.

2022	REGNSKABSMETODEN		BUNDFRADRAGSMETODEN	
Udlejning via bureau	Modtaget fra bureau	100.000	Modtaget fra bureau	100.000
	Udgifter	-30.000	Bundfradrag	-43.200
	Overskud	70.000		56.800
			40 % fradrag	-22.720
		Overskud	34.080	
Udlejer selv	Bruttolejeindtægt	120.000	Bruttolejeindtægt	120.000
	Udgifter	-40.000	Bundfradrag	-11.900
	Overskud	80.000		108.100
			40 % fradrag	-43.240
		Overskud	64.860	

HAR DU SPØRGSMÅL SÅ KONTAKT



Steen Mørup
Director, Skat
Tlf. 30 64 19 10
stm@bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, en danskejet revisions- og rådgivningsvirksomhed, er medlem af BDO International Limited - et UK-baseret selskab med begrænset hæftelse - og en del af det internationale BDO netværk bestående af uafhængige medlemsfirmaer. BDO er varemærke for både BDO netværket og for alle BDO medlemsfirmaerne. BDO i Danmark beskæftiger omkring 1.300 medarbejdere, mens det verdensspændende BDO netværk har godt 100.000 medarbejdere i mere end 165 lande.

WWW.BDO.DK