

SKAT, MOMS OG AFGIFTER

# Påtænker du at udleje f.eks. dit sommerhus eller campingvogn, så læs med her



RÅDGIVNING | REVISION | SKAT

Overvejer du at udleje dit sommerhus, campingvogn eller andet, er der nogle skatte- og momsmæssige forhold, som du skal være opmærksom på.



# Påtænker du at udleje f.eks. dit sommerhus eller campingvogn, så læs med her

Overvejer du at udleje dit sommerhus, campingvogn eller andet, er der nogle skatte- og momsmæssige forhold, som du skal være opmærksom på.

Vi har nedenfor helt overordnet skitseret, hvordan du håndterer moms og skat i forbindelse med udlejning. Dertil har vi taget højde for de ændringer, som DAC7 har medført omkring de skattefrie bundfradrag samt indberetningspligt for de platforme, hvorfra udlejningen formidles. Dette gælder eksempelvis Airbnb, som flittigt bliver brugt i Danmark.

## **Fortjenesten er skattepligtig ved udlejning**

Det skattemæssige udgangspunkt for al udlejning er, at fortjenesten er skattepligtig, og dette gælder derfor også ved udlejning af private genstande som fx et sommerhus. Lejeindtægterne for fritidsboliger omfatter selve lejen, men også betaling for el, varme og vand ved udlejningen.

### **Regnskabsmæssig metode**

Uanset hvilken genstand der udlejes, kan den skattepligtige fortjeneste opgøres ud fra den regnskabsmæssige metode – et såkaldt mini-regnskab, hvor indtægter og udgifter fra udlejningen opgøres. De udgifter, der er direkte forbundet med udlejningen kan trækkes fra i regnskabet. Det er fx driftsudgifter til el, gas, vand og varme.

Herudover kan de faktiske udgifter, der er afholdt til vedligeholdelse af indbo og inventar, fratrækkes. Der kan ikke fratrækkes udgifter til vedligeholdelse af selve ejendommen. Dette gælder også andre løbende driftsudgifter vedrørende ejendommen, fx udgifter til forsikring af ejendommen, renovation, skorstensfejnng mv.

Ejeren kan foretage skattemæssige afskrivninger efter reglerne om delvist erhvervsmæssigt benyttede driftsmidler, fx på inventar (møbler mv.). Fradraget foretages med så stor en del af henholdsvis den afholdte vedligeholdelsesudgift og det beregnede afskrivningsbeløb, som svarer til forholdet mellem antallet af udlejede uger og kalenderåret.

Når betingelserne er opfyldt, kan ejendomsskatter, som svarer til den del af året, hvor udlejning har fundet sted, fratrækkes. Når resultatet af udlejningen opgøres efter den regnskabsmæssige metode, skal den beregnede ejendomsværdiskat for hele indkomståret nedsættes forholdsmæssigt, så der kun beregnes ejendomsværdiskat for den periode, boligen rent faktisk ikke har været udlejet.

### **Bundfradragsmetoden**

Langt de fleste vælger at anvende en skematisk opgørelse, også kaldet bundfradragsmetoden. Denne metode er mere simpel, idet der ikke skal tages stilling til de afholdte omkostninger i forbindelse med udlejningen. Når bundfradragsmetoden anvendes, betales ejendomsværdiskat for hele indkomståret, uanset om boligen, campingvognen osv. reelt har været udlejet og der er ikke fradrag for de faktiske udgifter ved udlejningen.

Bundfradragsmetoden indebærer, at indtægt ved udlejning indtil en fastsat beløbsgrænse er skattefri. Hvis indtægterne fra udleje overstiger bundfradraget, er 60 % af den overskydende indtægt skattepligtig. Bundfradraget gælder pr. bolig, det vil sige at hvis den samme person udlejer flere private boliger, kan der derfor opnås bundfradrag for hver enkelt bolig.

Er der tale om udlejning af en bolig, som er ejet af flere i forening, er det samlede antal ejere alene berettiget til ét bundfradrag i forbindelse med opgørelse af den skattepligtige lejeindtægt. Der gives i den situation et forholdsmæssigt fradrag i forhold til hvor stor en del af fritidsboligen personen ejer.

## Sådan bestemmes dit bundfradrag

Hvordan fortjenesten opgøres og beskattes, afhænger af, hvad der udlejes. Ved udlejning af helårsboliger, sommerhuse og andre ferieboliger afhænger bundfradragets størrelse af, om der udlejes privat eller gennem en udlejningsplatform. Ved privat udlejning af helårsboliger, sommerhuse og andre ferieboliger er de første 12.700 kr. (2024) af lejeindtægten skattefrie.

Udlejes der igennem Airbnb eller en anden platform, som indberetter indtægten til Skattestyrelsen, er de første 46.100 kr. (2024) af lejeindtægten skattefrie for fritidsboliger. Bundfradraget for udlejning af helårsboliger udgør 32.300 kr. (2024). Her forudsætter bundfradragsmetoden, at det ikke er langstudsudlejning, dvs. udlejning i en sammenhængende periode til den samme person på fire måneder eller længere.

Ved udlejning af biler, lystbåde eller campingvogne kan bundfradragsmetoden kun anvendes, hvis udlejningen sker via Airbnb eller en anden platform, som indberetter indtægten til Skattestyrelsen. Det skattefrie bundfradrag for disse genstande er på 11.500 kr. (2024). Ved udlejning af el-, brint- eller hybridbiler er bundfradraget på 21.600 kr. (2024).

## Platforme og indberetningspligt – DAC7

Som følge af at DAC7 er trådt i kraft pr. 1. januar 2023, er digitale platforme forpligtet til at indsamle og indberette oplysninger, som gør det muligt at identificere de brugere, som bl.a. udlejer fast ejendom eller transportmidler via en digital platform. Oplysningerne udveksles efterfølgende mellem EU-landene.

Både udenlandske og danske digitale platforme skal derfor være opmærksomme på at indberette oplysninger omkring platformens brugere til Skattestyrelsen. Som eksempel på udenlandske platforme, kan nævnes Airbnb, Holidayhomes, Hometogo, Homeaway mv.

Hvis ikke platformen indberetter indtægten til Skattestyrelsen, kan udlejeren ikke anvende det høje bundfradrag på 46.100 kr. (2024) ved udlejning af fritidsboliger, eller bundfradragreglerne ved udlejning af biler, lystbåde og campingvogne. Her er det vigtigt som udlejer at være opmærksom på, om platformen indberetter automatisk, da dette ikke altid er tilfældet. Information om indberetning findes på den pågældende platform.



## Eksempel på udlejning igennem platforme, som Airbnb

	Helårsbolig	Sommerhus	Campingvogn	Hybridbil
Bruttolejeindtægt	52.000	52.000	52.000	52.000
Bundfradrag	- 32.300	- 46.100	- 11.500	- 21.600
	19.700	5.900	40.500	30.400
<b>Til beskatning (60 %)</b>	<b>11.820</b>	<b>3.540</b>	<b>24.300</b>	<b>18.240</b>
Marginalskat på eks. 39 %	4.610	1.381	9.477	7.114

Skatten afhænger af udlejers øvrige indkomstforhold. Marginalskatten kan udgøre imellem ca. 26 % og ca. 43 %, hvis vedkommende er medlem af folkekirken. Udlejes et sommerhus igennem en udlejningsplatform med en indtægt på brutto 52.000 kr. vil en skattesats på eksempelvis 39 % indebære en beskatning på omkring 1.400 kr. dvs. ca. 2,7 % af indtægten.



## Skal du momsregistres som udlejer?

Udlejning af sommerhuse er som udgangspunkt fritaget for moms uanset lejeperioden længde, når der er tale om en separat ejendom, hvor en familie kan tage midlertidigt ophold. En tommelfingerregel er, at ejendommen er underlagt sommerhusloven.

Udlejning af sommerhuse adskiller sig derfor momsmæssigt fra udlejning af andre typer af korttidsudlejning af boliger/ferielejligheder, der som hovedregel er omfattet af momspligt.

Sommerhusudlejning kan dog blive omfattet af momspligten, hvis udlejningen sker på hotellignende vilkår. Ved vurderingen af om det anses som "hotellignende vilkår", indgår elementer som tilhørende servicefaciliteter fx reception, lounge, legeland, badeland, skift af linned og håndklæder mv., hvor udlejningen mere indgår i et feriecenterlignende-udlejning. Udlejning i feriecentre er omfattet af momspligten.

I et eksempel fra retspraksis blev det vurderet, at udlejningen af en ferielejlighed var momspligtig, fordi lejligheden var underlagt hotelpligt, og kun måtte bruges

erhvervsmæssigt. Den blev udlejet for under 30 dage, og gæsterne skulle bruge den tilhørende kro for forplejning. Det er derfor vigtigt at være opmærksom på de konkrete omstændigheder i forbindelse med udlejningen.

Korttidsudlejning – det vil sige for en periode under 30 dage – af en del af en bolig er omfattet af momspligten. Så hvis omsætningen på årsbasis overstiger 50.000 kr. (inkl. evt. særskilt betaling for vand, el, varme, rengøring og sengelinned mv.) skal udlejer momsregistreres. Det kan f.eks. være i forbindelse med udlejning via Airbnb og Bed & Breakfast.

Vi nærmer os som nævnt sæsonen for udendørs aktiviteter og dermed også udlejning af campingvogne, biler, trailere, telte og kajaker mv. Det er derfor også vigtigt at bemærke, at alle former for udlejning af aktiver, er momspligtige, så hvis den samlede omsætning overstiger 50.000 kr., skal udlejer momsregistreres.

Vi gør opmærksom på, at registreringsgrænsen på de 50.000 kr. i momspligtig omsætning ikke er i forhold til den enkelte udlejningsaktivitet, men i forhold til den samlede momspligtige omsætning ved udlejning.

## Kontakt

Har du spørgsmål omkring emnet, er du altid velkommen til at kontakte vores skatte- og momsteam:



**Anitta Fjordside**

*Director*

afj@redmark.dk  
+45 41 86 56 95



**Robert Minke Dybkjær**

*Senior Tax Manager*

romd@redmark.dk  
+45 89 12 50 29



**AALBORG**

Hasseris Bymidte 6  
DK-9000 Aalborg  
Tlf. +45 98 18 33 33  
aalborg@redmark.dk

**HADSUND**

Aalborgvej 51  
DK-9560 Hadsund  
Tlf. +45 98 57 39 44  
hadsund@redmark.dk

**RANDERS**

Tronholmen 5  
DK-8960 Randers SØ  
Tlf. +45 89 12 50 00  
randers@redmark.dk

**VIBORG**

Mariendalsvej 11  
DK-8800 Viborg  
Tlf. +45 70 70 74 89  
viborg@redmark.dk

**HADSTEN**

Vesselbjergvej 3  
DK-8370 Hadsten  
Tlf. +45 86 98 34 55  
hadsten@redmark.dk

**AARHUS**

Sommervej 31C  
DK-8210 Aarhus V  
Tlf. +45 86 13 31 00  
aarhus@redmark.dk

**KØBENHAVN**

Dirch Passers Allé 76  
DK-2000 Frederiksberg  
Tlf. +45 39 16 36 36  
copenhagen@redmark.dk