



Hvis man udlejer sit sommerhus i Danmark eller udlandet, bliver man beskattet af resultatet. Man kan imidlertid vælge mellem to opgørelsesmetoder – og det er ikke lige meget, om man vælger den ene eller den anden metode.

Godt at vide om skat af sommerhusudlejning

Tekst: Statsaut. revisor Jack Skov, senior manager, og Carsten Hviid-Hansen, tax manager, Deloitte, Birkerød / Foto: colourbox

Når sommerhuse udlejes, beskattes ejeren af resultatet – hvad enten de er beliggende i Danmark eller udlandet. Det er således vigtigt for ejeren, at kende de skattemæssige regler, så en eventuel skattebetaling begrænses mest muligt. I denne artikel vil vi derfor beskrive de overordnede regler for udlejning af danske og udenlandske sommerhuse.

Nogle sommerhusejere vælger at udleje deres sommerhus i en del af året, så deres udgifter ved at eje et sommerhus begrænses. Andre vælger at udleje deres sommerhus hele året, hvilket kan have andre skattemæssige konsekvenser end dem, der er beskrevet i nærværende artikel.

Da indkomst fra udlejning af sommerhus er skattepligtigt for udlejer, er det relevant at vide, hvordan det skattepligtige resultat opgøres. Sommerhusejeren har i den forbindelse mulighed for at vælge mellem to forskellige opgørelsesmetoder, enten beregningsmetoden eller den regnskabsmæssige metode.

Beregningsmetoden

Hvis sommerhusejeren vælger at anvende beregningsmetoden, beskattes

sommerhusejeren af 60 pct. af den del af bruttolejeindtægten, som overstiger 7.000 kr. Der er stillet lovforslag om, at bundgrænsen ændres til 10.000 kr. Vi forventer, at lovforslaget bliver vedtaget i dets nuværende form, og i så fald vil bundgrænsen være gældende for 2010. Ved bruttolejeindtægt menes den modtagne leje inklusive særskilt betaling for f.eks. el, gas, varme, telefon o.lign.

Skatteministeren har yderligere i et pressemøde udtalt, at han til efteråret vil fremsætte et lovforslag, hvor bundfradraget forøges til 20.000 kr. Det forhøjede bundfradrag vil dog alene gælde for udlejning gennem et bureau.

Der skal betales fuld ejendomsværdiskat, når beregningsmetoden anvendes.

Se eksempel på anvendelse af beregningsmetoden i figur 1.

Regnskabsmæssig metode

Ved valg af den regnskabsmæssige metode, beskattes sommerhusejeren af bruttolejeindtægten fratrukket udgifter som direkte kan henføres til udlejningen, såsom udgifter til f.eks. el, gas, varme, telefon o.lign. Herudover kan der foretages et forholdsmæssigt fradrag for følgende:

- Faktiske udgifter til vedligeholdelse af indbo og inventar
- Skattemæssige afskrivninger på inventar og indbo
- Ejendomsskatter


Ved skattemæssige afskrivninger på inventar og indbo forstås køb af eksempelvis fjernsyn, sofa, seng mv. Hvis f.eks. fjernsynet koster mere end 12.300 kr. (2010 niveau), skal købet afskrives med 25 pct. hvert år. Der skal føres én samlet saldo for alle køb som overstiger 12.300 kr.

Den afskrivningsberettigede andel af vedligeholdelse, afskrivninger og ejendomsskatter opgøres på baggrund af antal faktiske udlejningsdage i forhold til det samlede antal dage i året.

Der er ikke fradrag for et underskud ved udlejning af sommerhus.

Foruden de fradragsberettigede udgifter, har sommerhusejeren mulighed for at få nedslag i ejendomsværdiskatten i forhold til det faktisk udlejede antal dage. Beregning af ejendomsværdiskat foretages altid på baggrund af, at der er 360 dage om året.

Se eksempel på anvendelse af den regnskabsmæssige metode i figur 1.



Det er vigtigt for sommerhusejeren at kende de skattemæssige regler, så skattebetaling i forbindelse med udlejning af huset begrænses mest muligt.

Figur 1

Eksempel på anvendelse af beregningsmetoden

| | |
|--|---------|
| Bruttolejeindtægt inkl. betaling for forbrug | 17.000 |
| Bundfradrag | (7.000) |
| <hr/> | |
| Nedslag, 40 pct. | 10.000 |
| | (4.000) |
| <hr/> | |
| Skattepligtigt | 6.000 |



Valg af opgørelsesmetode

Det er vores erfaring, at beregningsmetoden samlet set over tid vil være den mest fordelagtige opgørelsesmetode. For at den regnskabsmæssige metode kan blive mest optimal, skal ejeren vedvarende have væsentlige fradragsberettigede udgifter til vedligeholdelse af indbo og inventar. Dette skyldes, at det ikke er muligt at ændre opgørelsesmetode, når den regnskabsmæssige metode er valgt.

For at illustrere forskellen mellem den regnskabsmæssige metode og beregningsmetoden, har vi foretaget en beregning for en person som har udlejet sommerhuset i 100 dage, og som har afholdt udgifter til ejendomsskatter, vedligeholdelse af indbo og inventar mv. på 50.000 kr. Se figur 3.

Indkomsttype

Det skattepligtige resultat fra udlejning af sommerhus beskattes som kapital-

indkomst. Det betyder at indkomsten beskattes på samme måde som f.eks. renteindtægter.

Efter at skattereformen blev vedtaget, er skatteprocenterne for kapitalindkomst ændret, både med hensyn til positiv som negativ nettokapitalindkomst. Med de nye regler beskattes positiv nettokapitalindkomst med cirka 38 pct. for den del, som ikke overstiger 40.000 kr. (2010 niveau). For den del af den positive nettokapitalindkomst, som overstiger 40.000 kr., beskattes den med maksimalt 51,5 pct. Regeringen har foreslået, at skatteprocenten på positiv nettokapitalindkomst nedsættes yderligere over de næste fem år fra 51,5 pct. til 42 pct. Vi forventer, at lovforslaget bliver vedtaget i den nuværende form.

Fradragsværdien for negativ nettokapitalindkomst, som overstiger 50.000 kr., nedsættes med 1 procentpoint hvert år i perioden 2012 til og med 2019.

Fradragsværdien reduceres fra cirka 33 pct. til cirka 25 pct. eksklusive kirkeskat (afhængig af kommuneskatten).

Udenlandsk sommerhus

Sommerhuse, som er beliggende i udlandet, beskattes som udgangspunkt i dette land. Dette gælder for såvel indtægterne ved udlejning som værdien af sommerhuset. Beskatningen sker efter reglerne i det pågældende land.

På trods af at andre lande beskatter sommerhusejerne af indkomsten ved udlejning og af sommerhusets værdi, beskattes sommerhusejerne ligeledes heraf i Danmark. Opgørelsen af den skattepligtige indkomst ved udlejningen, til brug for den danske selvangivelse, foretages efter samme regler som beskrevet tidligere i denne artikel. Det vil sige, at enten beregningsmetoden eller den regnskabsmæssige metode kan anvendes, ligesom nettoindtægten beskattes som kapitalindkomst.

Figur 2

Eksempel på anvendelse af den regnskabsmæssige metode

| | | |
|--|----------|---------|
| Bruttolejeindtægt | | 17.000 |
| Direkte udgifter | | (3.000) |
| Udgifter som fradrages forholdsmæssigt: | | |
| - Vedligeholdelse | (4.000) | |
| - Afskrivning, 25 pct. af 40.000 | (10.000) | |
| - Ejendomsskat | (1.000) | |
| | (15.000) | |
| Fradragsberettigede udgifter (udlejet i 34 dage ud af 365 dage $(34/365) \times (15.000)$) | | (1.397) |
| Skattepligtigt | | 12.603 |
| Ejendomsværdiskat, 1 pct. af 700.000 kr. | | 7.000 |
| Nedslag, udlejet i 34 dage ud af 360 dage $(34/360) \times 7.000$ kr. | | (661) |
| Ejendomsværdiskat | | 6.339 |

For at indkomsten ved udlejningen ikke beskattes dobbelt, kan den betalte skat i udlandet fradrages i den danske skat efter særlige lempelsesregler. Herudover kan der være regler i en dobbeltbeskatnings-overenskomst, som styrer beskatningen mellem udland og Danmark.

Med hensyn til skat på værdien af sommerhuset kan den udenlandske skat maksimalt fradrages med et beløb svarende til den danske ejendomsværdiskat på den pågældende ejendom. Den udenlandske skat kan dog ikke fradrages med et større beløb end den skat, som det pågældende land maksimalt kan opkræve i henhold til dobbeltbeskatningsoverenskomsten mellem Danmark og det pågældende land.

Tidligere blev ejendomsværdiskatten på udenlandske ejendomme beregnet på grundlag af anskaffelsestallet. Dette er imidlertid blevet ændret, da

det var i strid med EU-retten. Reglerne er blevet ændret, så de er sammenlignelige med reglerne for danske ejendomme. På grund af reglernes kompleksitet beskrives de ikke nærmere i denne artikel.

Opsummering

Udlejning af sommerhus er således skattepligtig, og der er ikke fradrag for tab. Det skattepligtige resultat kan opgøres efter to forskellige metoder, enten beregningsmetoden eller den

regnskabsmæssige metode. Der kan skiftes opgørelsesmetode fra beregningsmetoden til den regnskabsmæssige metode, men ikke omvendt. Det skattepligtige resultat beskattes som kapitalindkomst.

For udenlandske ejendomme gælder der tilsvarende regler med den modifikation, at den udenlandske skat kan fradrages i den danske skat. Herudover skal der højst sandsynligt indsendes en selvangivelse til de udenlandske skattemyndigheder.



Figur 3

Eksempel på forskellen mellem de to opgørelsesmetoder

| 1.000 kr. | Regnskabsmæssig Metode | | Beregningsmæssig Metode | |
|--|------------------------|-------------|-------------------------|-------------|
| | Indtægter og udgifter | Skat | Indtægter og udgifter | Skat |
| Lejeindtægter inkl. el, varme mv. | 100 | | 100 | |
| Direkte udgifter (el, varme mv.) | (15) | | 0 | |
| Øvrige udgifter (vedligeholdelse af indbo, ejendomsskat, fællesudgifter mv.) | (14) | | 0 | |
| Standard fradrag | 0 | | (7) | |
| Resultat før nedslag | 71 | | 93 | |
| Nedslag, 40 pct. | 0 | | (37) | |
| Beskatning | 71 | (37) | 56 | (29) |
| Ejendomsværdiskat | | (3) | | (4) |
| Skat i alt | | (40) | | (33) |

Beregningen er foretaget for en person som har udlejet sommerhuset i 100 dage, og som har afholdt udgifter til ejendomsskatter, vedligeholdelse af indbo og inventar mv. på 50.000 kr.