

# Skattemæssige fordele ved udlejning af boliger

**Beslutning om beskatningsform ved udlejning af boliger skal foretages på baggrund af ejerens samlede skattemæssige forhold samt det konkrete udlejningsforhold. Her beskrives dog de overordnede regler for udlejning af fritids- og helårsboliger.**

AF PARTNER PETER SKOV HANSEN OG SKATTEKONSULENT CARSTEN HVIID-HANSEN, DELOITTE, BIRKERØD

# M

Med den nuværende situation på ejendomsmarkedet, hvor det kan være svært at sælge sin bolig, er det relevant at opridse de skattemæssige optimeringsmuligheder ved udlejning af fritids- og helårsbolig.

Valg af beskatningsform skal foretages konkret for hver enkelt husejer, da beslutningen skal foretages på baggrund af ejerens samlede skattemæssige forhold samt det konkrete udlejningsforhold. Denne artikel vil beskrive de overordnede regler for udlejning af fritids- og helårsboliger, men da der gælder flere særregler, anbefaler vi konkret rådgivning i hvert enkelt tilfælde.

## Udlejning af helårsbolig

Udlejning af en helårsbolig, som ejeren ikke selv bebor, bliver i skattemæssig forstand betragtet som en personlig virksomhed. Dette betyder, at ejeren selv kan vælge mellem, om resultatet skal opgøres efter personskatteloven, kapitalafkastordningen eller virksomhedsordningen. Forskellen mellem disse såkaldte beskatningsordninger er bl.a. fordelingen mellem personlig og kapitalindkomst.

Den del af resultatet, som skal medregnes i den personlige indkomst, beskattes med maksimalt cirka 63 pct. inklusive arbejdsmarkedsbidrag. Hvis der er et underskud, har det en fradragsværdi på cirka 59,8 pct. inklusive kirkeskat. Kapitalindkomsten opgøres efter et nettoprincip, hvilket vil sige, at indtægterne fratrukket udgifterne, udgør nettokapitalindkomsten. Hvis nettokapitalindkomsten er positiv, beskattes den

med cirka 59,8 pct. inklusive kirkeskat, og hvis den er negativ, har den en fradragsværdi på cirka 33 pct.

Såfremt ejeren ikke foretager et valg ved indgivelse af selvangivelsen, beskattes resultatet efter reglerne i personskatteloven. Dette betyder, at resultatet før renter bliver beskattet som personlig indkomst, og renteudgifterne på lån til køb af ejendommen fradrages i kapitalindkomsten. Vælger ejeren derimod at anvende virksomhedsordningen, skal resultatet efter renter medregnes i den personlige indkomst. Herved forøges fradragsværdien på renteudgifterne, da de fradrages i den personlige indkomst i stedet for i kapitalindkomsten.

Kapitalafkastordningen er lidt anderledes: Vælges denne beskatningsordning, skal der nemlig opgøres et kapitalafkast på baggrund af ejendommens anskaffelsessum ganget med en årlig fastsat procent, 5 pct. for 2008. Det beregnede kapitalafkast fragår i den personlige indkomst og tillægges kapitalindkomsten. Renteudgifterne på lån til køb af ejendommen fradrages i kapitalindkomsten.

Som hovedregel mener vi, at ejeren opnår den største skattemæssige besparelse ved valg af virksomhedsordningen. I visse situationer kan der dog opnås en større skattemæssig besparelse ved valg af kapitalafkastordningen. Dette kan være i de tilfælde, hvor det beregnede kapitalafkast overstiger renteudgifterne på lånet til køb af ejendommen, og ejeren har negativ nettokapitalindkomst før fradrag for nævnte renteudgifter.

For at illustrere forskellen mellem beskatningsordningerne, har vi foretaget en beregning af likviditeten efter skat ved udlejning af en helårsbolig, hvor lånet er afdragsfrit (se tabel 1 på side 18).



Udlejning af fritidsboliger giver ikke samme muligheder for at anvende forskellige beskatningsordninger.

### Udlejning af fritidsbolig

Udlejning af fritidsboliger giver ikke samme muligheder for at anvende forskellige beskatningsordninger, idet resultatet medregnes som kapitalindkomst. Derimod er der forskellige regler for, hvordan det skattemæssige resultat kan opgøres, enten efter den beregningsmæssige eller den regnskabsmæssige metode.

Ved anvendelse af den beregningsmæssige metode, opgøres det skattemæssige resultat på baggrund af den modtagne leje inklusiv særskilt betaling for f.eks. el, gas, varme, telefon og lignende fratrukket 7.000 kr. 60 pct. af resultatet herefter medtages i kapitalindkomsten.

Alternativt kan ejeren vælge at anvende den regnskabsmæssige metode. Herved kan ejeren fradrage de faktiske udgifter, som er direkte forbundne med udlejningen, såsom udgifter til f.eks. el, gas, varme og telefon. Herudover kan der foretages et forholdsmæssigt fradrag for udgifter til f.eks. vedligeholdelse af indbo og inventar, ejendomsskatter mv. Endeligt kan der foretages et forholdsmæssigt nedslag i ejendomsværdiskatten. Det forholdsmæssige fradrag/nedslag

beregnes ud fra antal dage, fritidsboligen har været udlejet i forhold til et år. Hvis der beregnes et underskud, skal resultatet sættes til 0 kr. Såfremt den regnskabsmæssige metode er valgt, er det ikke muligt at ændre til den beregningsmæssige metode.

Det er vores opfattelse, at den beregningsmæssige metode samlet set vil være mest fordelagtig. For at den regnskabsmæssige metode kan blive mest optimal, skal ejeren vedvarende udleje fritidsboligen det meste af året samt have væsentlige udgifter til vedligeholdelse af indbo og inventar.

For at illustrere forskellen mellem den regnskabsmæssige og beregningsmæssige metode, har vi foretaget en beregning for en person, som har udlejet fritidsboligen i 100 dage, og som har afholdt udgifter til ejendomsskatter, vedligeholdelse af indbo og inventar mv. på 50.000 kr. (se tabel 2).

### Forårspakken

Det skal til sidst oplyses, at regeringen har fremsat et forslag om ændring af skattereglerne, som forventes vedtaget den 28. maj 2009. Hvis lovforslaget bliver vedtaget i den

nuværende form, reduceres marginalsatten for topskat fra cirka 63 pct. til cirka 56 pct. Endvidere ændres beskatningen af kapitalindkomst, således at positiv nettokapitalindkomst op til 40.000 kr. (reguleres årligt) beskattes med cirka 35 pct., og nettokapitalindkomster herudover beskattes med cirka 52 pct. Fradragsværdien for negativ nettokapitalindkomst ændres ligeledes, således at indkomst op til 50.000 kr. har en fradragsværdi på cirka 33 pct. Herudover er fradragsværdien reduceret til cirka 25 pct. Denne regel indføres gradvist, således at fradragsværdien først er reduceret til cirka 25 pct. i år 2019.

De nye regler, som har virkning fra og med 2010, ændrer ikke på behovet for at vurdere beskatningsordningen for helårsboliger og opgørelsesmetoden for fritidsboliger. Dette skyldes, at der fortsat vil være forskel i beskatningen og fradragsværdien for personlig- og kapitalindkomst.

De nye lempelige skatteprocenter giver derimod et yderligere incitament til at udleje sin fritids- eller helårsbolig, idet rådighedsbeløbet fra udlejningen forøges i 2010 sammenlignet med 2009.

**TABEL 1 - HELÅRSBOLIG**

1.000 kr

**Personlig indkomst**

Resultat af udlejning før renter

Renteudgifter vedr. udlejning

Kapitalafkast

**Samlet personlig indkomst**

**Kapitalindkomst**

Kapitalafkast

Renteudgifter vedr. udlejning

**Nettokapitalindkomst**

**Likviditet efter skat**

	Personskatteloven		Kapitalafkastordningen		Virksomhedsordningen	
	Indkomst	Skat	Indkomst	Skat	Indkomst	Skat
Resultat af udlejning før renter	50		50		50	
Renteudgifter vedr. udlejning	-		-		(75)	
Kapitalafkast	-		(60)		-	
<b>Samlet personlig indkomst</b>	<b>50</b>	<b>(32)</b>	<b>(10)</b>	<b>6</b>	<b>(25)</b>	<b>15</b>
<b>Kapitalindkomst</b>						
Kapitalafkast	-		60		-	
Renteudgifter vedr. udlejning	(75)		(75)		-	
<b>Nettokapitalindkomst</b>	<b>(75)</b>	<b>25</b>	<b>(15)</b>	<b>5</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Likviditet efter skat</b>		<b>(32)</b>		<b>(14)</b>		<b>(10)</b>

Beregning af likviditeten efter skat ved udlejning af en helårsbolig, hvor lånet er afdragsfrit.

**TABEL 2 - FRITIDSBOLIG**

1.000 kr.

**Regnskabsmæssig metode**

Indtægter og udgifter Skat

**Beregningsmæssig metode**

Indtægter og udgifter Skat

Lejeindtægter inkl. el, varme mv.

Direkte udgifter (el, varme mv.)

Øvrige udgifter (vedligeholdelse

af indbo, ejendomsskat, fælles-

udgifter mv.)

Standard fradrag

**Resultat før nedslag**

Nedslag, 40 %

**Beskatning**

Ejendomsværdiskat

**Skat i alt**

	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)	
<b>Resultat før nedslag</b>	<b>71</b>		<b>93</b>	
Nedslag, 40 %	0		(37)	
<b>Beskatning</b>	<b>71</b>	<b>(43)</b>	<b>56</b>	<b>(33)</b>
Ejendomsværdiskat		(3)		(4)
<b>Skat i alt</b>		<b>(46)</b>		<b>(37)</b>

Beregning for en person, som har udlejet fritidsboligen i 100 dage, og som har afholdt udgifter til ejendomsskat, vedligeholdelse af indbo og inventar mv. på 50.000 kr.

//

Udlejning af en helårsbolig,

som ejeren ikke selv bebor, bliver i skattemæssig forstand

betragtet som en personlig virksomhed.

//

## Vi stiller krav

- fordi vi har noget at leve op til

Læs mere på [realmaeglerne.dk](http://realmaeglerne.dk)  
eller ring til direktør Niels Brandt  
tlf. 3649 3122 og få en  
uforpligtende snak om dine  
muligheder i RealMæglerkæden.

## Bedst i test

- kæden med de korteste liggetider  
og mindste prisnedslag



### Selvstændig mægler

Føler du også, at det, der lige nu er brug for, er gåpåmod, høj faglig dygtighed og plads til at agere på kundebehov og markedets udfordringer?

### En af de hurtige

Bliv selvstændig i en kæde af frie og uafhængige ejendomsmæglere med evne, vilje og lyst til at bestemme selv.

### RealMæglerne tilbyder:

- "Kom godt i gang"-pakke
- Lavt årligt kontingent
- Et godt og landskendt brand
- Løbende produktudvikling

- Markedsføring
- IT og webløsning
- Rådgivning og sparring
- Service og support
- Frihed til at handle

