

Skatteudvalget
Alm. del - svar på spm. 72
Offentlig

Skatteministeriet

J.nr. 2004-318-0293

Den 23 NOV. 2004

Spørgsmål 72


MODTAGET 12³⁰


23 NOV. 2004

Til
Folketingets Skatteudvalg

Den Centrale Indlevering

Hermed fremsendes svar på spørgsmål nr. 72 af 26. oktober 2004.
(Alm. del - bilag 17).


Kristian Jensen


/Birgitte Christensen

Spørgsmål: Ministeren bedes kommentere henvendelsen af 25. oktober 2004 fra Jørgen Halland vedrørende beskatning af udlejning til erhvervsformål, jf. alm. del – bilag 17.

Svar: I henvendelsen af 25. oktober 2004 beder Jørgen Halland om en forklaring på, hvorfor der er forskel på beskatningen, når man udlejer en del af egen bolig til boligformål og til erhvervsformål.

Hovedreglen er, at en boligejer er skattepligtig af indtægten ved at udleje en del af sin bolig, med fradrag for udgifterne hertil, uanset om der udlejes til erhverv eller til beboelse, jf. statsskattelovens § 4, litra b.

For boligejere, der udlejer en del af egen bolig til beboelse, er der indført en særregel, der medfører, at disse udlejere kan vælge at få et bundfradrag på 1 1/3 af ejendomsværdien ansat for indkomståret, dog minimum 24.000 kr., i stedet for at skulle lave en detaljeret regnskabsmæssig opgørelse over indtægter og udgifter forbundet med udlejningen. Bundfradraget dækker samtlige udgifter og afskrivninger, der ellers ville være fradragsberettiget i forbindelse med udlejningen.

Reglen er en særregel, der har til formål at fremme udlejning til beboelsesformål. Især i universitetsbyerne har der således hvert år været problemer med mangel på ungdomsboliger ved studiestart, hvilket har gjort det nødvendigt at tilskynde flere boligejere til at udleje værelser til beboelse, ved at forenkle opgørelsen af den skattepligtige lejeindtægt, og ved at gøre udlejning af værelser mere økonomisk fordelagtig. Et tilsvarende behov gør sig ikke gældende ved udleje af en del af egen bolig til erhvervsformål. Særreglen er derfor ikke udvidet til også at omfatte denne situation.

Det skal i den forbindelse bemærkes, at der er flere grundlæggende forskelle på, om der er tale om udleje til henholdsvis erhverv og bolig. Særreglen om udleje af en del af egen bolig til beboelse er sammensat således, at de boligejere, der vælger denne opgørelsesmetode, som en modvægt til den skattefrihed, udlejeren får i form af bundfradraget, til gengæld skal betale ejendomsværdiskat af hele ejendommen – også den del af boligen, der udlejes. En tilsvarende ordning vil ikke kunne indføres for udlejning af en del af egen bolig til erhverv, da det vil stride grundlæggende mod princippet i ejendomsværdiskatteloven om, at der kun betales ejendomsværdiskat af boliger.

Herudover har en lejer af et erhvervslokale, i modsætning til en lejer af et værelse til beboelse, ofte fradragsret for lejeudgifterne som driftsudgifter, medmindre der er tale om arbejdsværelse i egen ejendom, hvor der efter praksis kun undtagelsesvis

gives fradrag. Hvis særreglen om udleje af en del af egen bolig til beboelse udvides til også at omfatte udleje til erhverv, vil det således medføre, at lejer af værelset til erhverv får fradrag for hele lejeudgiften, mens lejeindtægten for udlejer er skattefri, så længe den ikke overstiger 24.000 kr. eller $1 \frac{1}{3}$ af ejendomsværdien, hvilket vil resultere i en uhensigtsmæssig asymmetri i beskatningen.

