



Skatteministeriet

25. september 2015
J.nr. 15-2646390

Til Folketinget – Skatteudvalget

Hermed sendes foreløbigt svar på spørgsmål nr. 80 af 10. september 2015 (alm. del).
Spørgsmålet er stillet efter ønske fra Josephine Fock (ALT).

Karsten Lauritzen

/ Søren Schou



Spørgsmål

Vil ministeren redegøre for reglerne for fradrag i forbindelse med henholdsvis udlejning af beboelse og udlejning af opbevaring og baggrunden for forskellen i adgangen til fradrag?

Svar

Indtægter fra udlejning af bolig skal medregnes til den skattepligtige indkomst, uanset hvad boligen udlejes til. Udlejning af egen bolig kan være selvstændig erhvervsvirksomhed, både når der udlejes til beboelse og opbevaring. Selvstændig erhvervsvirksomhed er kendetegnet ved, at der for egen regning og risiko drives en virksomhed af økonomisk karakter med det formål at opnå overskud. Virksomheden skal udøves nogenlunde regelmæssigt, og den må ikke være af helt underordnet karakter. Udlejning af fast ejendom betragtes som udgangspunkt som selvstændig erhvervsvirksomhed.

I praksis er udlejning af en garage blevet anset for at være selvstændig erhvervsvirksomhed, mens udlejning af fiskeskure, der kontinuerligt gav underskud, havde et så underordnet omfang, at ikke kunne anses for at være selvstændig erhvervsvirksomhed. Det vil således bero på en konkret vurdering, om udlejning af opbevaringsplads kan karakteriseres som selvstændig erhvervsvirksomhed.

Når der er tale om selvstændig erhvervsvirksomhed, kan skatteyderen fratække de udgifter, der i årets løb er anvendt til at erhverve, sikre og vedligeholde erhvervsindkomsten, jf. personskattelovens § 3, stk. 2, nr. 1. Som selvstændig erhvervsdrivende kan man også benytte virksomhedsordningen, jf. virksomhedsskattelovens § 1.

Der er ikke tale om selvstændig erhvervsvirksomhed ved udlejning af en- og tofamilieshuse til beboelse og udlejning af fritidshuse, når ejeren også selv benytter ejendommen til beboelse. Fremleje af lejelejlighed og udlejning af andelsbolig anses heller ikke for at være erhvervsmæssig virksomhed.

For ikke-erhvervsmæssig virksomhed opgøres indkomsten efter et nettoprincip i statskattelovens § 4. Indtægten er skattepligtig som personlig indkomst, mens fradraget er begrænset til de udgifter, der specifikt vedrører virksomheden. Fradraget kan ikke overstige indtægten.

For ikke-erhvervsmæssig udlejning af en helårsbolig, som ejeren selv benytter til beboelse, eller en lejers/andelshavers fremleje af en leje/andelslejlighed, som fremlejereren anvender til beboelse, kan der ved indkomstopgørelsen foretages fradrag for udgifter i forbindelse med udlejningen efter særlige regler i ligningslovens § 15 P. Reglerne omfatter også udlejning af hele helårsboligen, når udlejningsperioden er på under 12 måneder. Reglerne kan endvidere anvendes på fx korttidsudlejning til turister, når betingelserne for reglernes anvendelse i øvrigt er opfyldte.

Inden indførelsen af ligningslovens § 15 P beskattedes lejeindtægten for værelser efter en anvisning fra Ligningsrådet, mens der ikke gjaldt særlige regler for udlejning af helårsbolig

en del af året. Indførelsen af reglerne i ligningslovens § 15 P i 1994 skete med henvisning til, at de hidtil gældende regler var uhensigtsmæssige, og at man ønskede at indføre fælles regler for værelsesudlejning og udlejning af helårsbolig en del af året.

I 2002 blev reglerne i ligningslovens § 15 P udvidet med det formål at afhjælpe manglen på ungdomsboliger. Med ændringen ønskede regeringen at tilskynde endnu flere boligejere til at udleje værelser til blandt andet studerende.

Efter reglerne i ligningslovens § 15 P kan indkomsten fra udlejningen opgøres enten skematisk eller regnskabsmæssigt. Den skematiske opgørelse af resultatet af udlejningen sker ved, at der fratrækkes et bundfradrag i den opgjorte bruttolejeindtægt. Bundfradraget dækker samtlige udgifter og afskrivninger ved udlejningen. Bundfradraget beregnes som 1/3 pct. af ejendomsværdien pr. 1. oktober i indkomståret, dog altid mindst 24.000 kr.

Den regnskabsmæssige opgørelse sker ved, at bruttolejeindtægten indtægtsføres, og de udgifter, der er forbundet med udlejningen, herunder afskrivninger på inventaret, fratrækkes. Det samlede fradragbeløb efter den regnskabsmæssige opgørelse kan ikke overstige bruttolejeindtægten.

Resultatet af udlejningen medregnes ved opgørelsen af den skattepligtige indkomst som personlig indkomst for fremlejere og som kapitalindkomst for ejere.

Der er ikke fastsat særlige regler for indkomst fra udlejning til opbevaring, og den opgøres derfor som redegjort for ovenfor efter de almindelige skatteretlige principper.