



Skatteministeriet

12. oktober 2023
J.nr. 2023 - 7307

Til Folketinget – Retsudvalget

Hermed sendes svar på spørgsmål nr. 1339 af 21. september 2023 (alm. del). Spørgsmålet er stillet efter ønske fra ikkemedlem af udvalget (MFU) Anni Matthiesen (V).

Jeppe Bruus

/ Søren Schou

Spørgsmål

Vil ministeren i forlængelse af svar på REU alm. del - spørgsmål 1153-1155 og i lyset af at hotelbarakkerne kun udbydes til salg i Tyskland oplyse, om der vil være skattepligt i Danmark ved den efterfølgende udlejning, og hvorledes et sådant skatteregnskab i givet fald vil skulle forstås, samt hvorledes med udlejning til ejeren selv, eller dennes familie eller nærtstående?

Svar

Jeg har indhentet bidrag til svar fra Skattestyrelsen, som jeg kan henholde mig til:

”Skattestyrelsen forstår spørgsmålet således, at der spørges om de skattemæssige forhold omkring hotelejerlejligheder.

Indtægt fra fast ejendom i Danmark, der tilkommer personer, der ikke er bosat i Danmark, er begrænset skattepligtig indkomst, jf. kildeskattelovens § 2, stk. 1, nr. 5. Personer, der udlejer fast ejendom i Danmark, skal derfor betale dansk skat af indkomsten.

I almindelighed gælder det internationalt, at beskatningsretten til indkomst fra fast ejendom generelt tillægges det land, hvor ejendommen ligger, se OECD's modeloverenskomst artikel 6. Derfor kan Danmark beskatte indkomst af fast ejendom, der er beliggende i Danmark, jf. herom Den juridiske vejledning 2023-2, afsnit C.F.3.1.6. Dobbeltbeskatningsoverenskomsten mellem Danmark og Tyskland følger OECD's modeloverenskomst, når det gælder beskatning af fast ejendom.

Beskatningen af indtægter ved udlejning af en hotelejerlejlighed afhænger af, om 1) der er tale om en hotelejerlejlighed, som ejeren selv benytter/har til rådighed en del af året, eller 2) der er tale om erhvervmæssig udlejning af hotelejerlejligheden.

Ad 1) Når ejeren selv benytter hotelejerlejligheden eller har den til rådighed i en del af året, så anses udlejning ikke for erhvervmæssig. Lejeindtægter vedrørende hotelejerlejligheder, der ikke udlejes erhvervmæssigt, beskattes efter reglerne i ligningsloven § 15 O. Efter denne bestemmelse kan ejeren vælge at foretage en ”skematisk opgørelse” af udlejningsresultatet. Dette indebærer, at der gives et bundfradrag på 12.200 kr. (2023) i bruttolejeindtægten. Bundfradraget udgør dog 44.500 kr. (2023), når lejeindtægten indberettes til skattemyndighederne af tredjemand. I den del af bruttolejeindtægten, der overstiger bundfradraget, gives et yderligere fradrag på 40 %, der dækker alle udgifter i forbindelse med udlejningen.

Ejeren kan i stedet for en ”skematisk opgørelse” vælge at opgøre resultatet efter et regnskabsmæssigt princip. Den regnskabsmæssige opgørelse medfører, at hele bruttolejeindtægten skal indtægtsføres, og at de dokumenterede udgifter, der er forbundet med udlejningen kan fratrækkes. Det samlede fradragsbeløb kan dog ikke overstige bruttolejeindtægten.

Overskuddet beskattes som kapitalindkomst, uanset valget af opgørelsesmetode.

Vælges den skematiske opgørelse, skal der medregnes ejendomsværdiskat for hotelejerlejligheden for hele indkomståret. Vælges i stedet den regnskabsmæssige opgørelse, skal der ikke betales ejendomsværdiskat for den udlejede periode.

Ad 2) For at udlejning af en hotelejerlejlighed anses for erhvervmæssig virksomhed, skal ejeren effektivt have fraskrevet sig rådigheden over ejendommen. Ejeren skal derfor kunne dokumentere, at den fulde og ubegrænsede ret til at disponere over hotelejerlejligheden er overdraget til tredjemand – f.eks. et hotel eller udlejningsbureau – i hele indkomståret. Herudover har ejeren tillige bevisbyrden for, at ejeren ikke har benyttet hotelejerlejligheden privat i indkomståret.

Når en hotelejerlejlighed udelukkende anvendes til erhvervmæssig udlejning på forretningsmæssige vilkår, opgøres resultatet af udlejningen efter de regler, der gælder for udlejningsejendomme. Det indebærer blandt andet, at ejendommen kan indgå i virksomhedsordningen. Overskuddet beskattes som personlig indkomst.

Hvis ejeren selv lejer hotelejerlejligheden af hotelvirksomheden, anses det for privat benyttelse, og der vil dermed ikke være tale om en hotelejerlejlighed, der udlejes erhvervmæssigt.

Hvis hotelejerlejligheden udlejes til slægtninge og lignende, skal ejeren beskattes af et beløb, der mindst svarer til markedslejen. Betales der ingen leje eller en leje, der er lavere end markedslejen, skal ejeren således både beskattes af den betalte leje, og af et beløb, som svarer til forskellen mellem markedslejen og den betalte leje. Dette gælder både, når ejeren selv har rådighed over lejligheden en del af året, og ved erhvervmæssig udlejning.

For fast ejendom beliggende i Danmark betales der endvidere grundskyld til kommunen på grundlag af ejendommens grundværdi.”