

## **Nye skatteregler for udlejning af sommerhuse og fritidsboliger**

Sommeren står for døren, og mange sommerhusejere har formentlig allerede indgået aftaler om udlejning af sommerhuset til gæster fra ind- og udland i de kommende måneder. Både for nye og gamle sommerhusejere kan udlejning give en ekstra indtægt, som kan være med til at dække udgifterne ved at eje sommerhuset og forsøge tilværelsen.

Denne indtægt bliver nu lidt mere lukrativ, takket være en netop vedtaget lempelse af beskattningen af sommerhusudlejning. Det er nemlig ikke hele lejeindtægten der beskattes, og den del der ikke beskattes, bliver nu større.

Skattelettelsen kommer som appelsin i turbanen for mange sommerhusejere, og luner i en tid hvor dagspressen er præget beretninger om historisk store prisfald på sommerhuse og fritidsboliger.

## **Højere bundfradrag til sommerhusejere**

Folketinget har netop den 11. maj 2010 vedtaget Regeringens lovforslag om at forhøje bundfradraget for indkomst ved sommerhusudlejning.

Som reglerne har været hidtil, har sommerhusejere kunne vælge imellem to metoder ved den skattemæssige opgørelse af deres sommerhusindtægter enten "*Den Regnskabsmæssige Metode*" eller "*Bundfradragsmetoden*"

Det er denne sidste metode med et fast årligt fradrag, der nu ændres således, at bundfradraget på tidligere kr. 7.000,- forhøjes til kr. 10.000,-. Der skal derfor fra 2010 ikke betales skat de første kr. 10.000,- der indtjenes ved udlejningen.

Under lovforslagets udarbejdelse, var der forslag fremme om, at bundfradraget skulle hæves til kr. 20.000,- eller kr. 25.000,- efter høringsvar bl.a. kommuner og interesseorganisationer i det såkaldte "*Udkants-Danmark*".

Bundfradraget vil også fremover blive reguleret i takt med at skattelovgivningens beløbsgrænser i øvrigt årligt reguleres. I historisk perspektiv vil det betyde, at bundfradraget de kommende år vil blive større og større, og ikke fastfryses på kr. 10.000,- som det hidtil har været tilfældet med beløbsgrænsen på kr. 7.000,-

Det tidligere bundfradrag på kr. 7.000,- har været ureguleret igennem en længere årrække, uden hensyntagen udviklingen i den samfundsøkonomien.

Ifølge anerkendte revisionsfirmaer, vil ændringen umiddelbart i 2010 give sommerhusejere med udlejningsindtægter en årlig skattebesparelse på ca. kr. 1.000,- pr. år for hvert sommerhus der udlejes.

Reglerne træder i kraft med virkning for skatteåret 2010, hvorfor sommerhusejere allerede i år får glæde af reguleringen.

## **Fortsat to metoder til opgørelse af indkomst ved sommerhusudlejning**

Uanset lovændringen, består der fortsat to metoder for opgørelse af den skattemæssige indkomst ved privates udlejning af sommerhuset, og der er ved opgørelsen af det første års regnskab valgfrihed imellem de to metoder.

### *1. Bundfradragsmetoden*

Ejeren kan vælge at trække (nu) kr. 10.000,-) fra bruttolejeindtægten og herefter fratrække yderligere 40 pct. af den resterende lejeindtægt. Resten beskattes.

Bruttolejeindtægten udgøres af lejebetalingen efter fradrag for den del, der eventuelt skal betales til et udlejningsbureau, men med tillæg af særskilt betaling for el, gas, varme, telefon og lignende. Ejeren har ikke fradrag for ejendomsskatter, forbrugsafgifter m.v.

Under denne ordning, skal ejeren betale ejendomsværdiskat for hele året. Hvis et sommerhus skifter ejer i løbet af året, vil begge ejere være berettiget til bundfradraget hver for sig fuldt ud. Det samlede fradrag kan dog ikke overstige bruttolejeindtægten.

### *2. Den Regnskabsmæssige Metode*

Efter denne metode kan ejeren vælge at fratrække de faktiske udgifter til vedligeholdelse af indbo og inventar, foretage afskrivninger samt trække ejendomsskatter og direkte udgifter ved udlejningen fra. De direkte udgifter kan f.eks. være bureau, annoncering, lys, varme og vand.

Vedligeholdelse, afskrivninger, forsikring og ejendomsskatter fradrages forholdsmæssigt i indkomsten efter udlejningsperiodens længde i forhold til kalenderåret. Resultatet af udlejningen kan dog ikke blive negativt.

Anvendes denne metode, skal ejeren ikke betale ejendomsværdiskat for de perioder, hvor huset har været udlejet.

## **Muligheden for at skifte beregningsmetode**

Første gang sommerhusindtjeningen skal opgøres i skattemæssig forstand, kan ejeren frit vælge, hvilken af de to metoder, der ønskes anvendt.

Vælger man imidlertid at begynde med den regnskabsmæssige metode, kan man efterfølgende ikke skifte til bundfradragsmetoden. Omvendt er det muligt, til enhver tid, at skifte fra bundfradragsmetoden til den regnskabsmæssige metode.

Hvis flere ejere i fællesskab ejer og udlejer et sommerhus, kan hver enkelt medejer, uafhængigt af de øvrige ejere, frit vælge metode. Ejer en man flere sommerhuse, kan det for hvert sommerhus besluttes hvilken metode der skal anvendes for det enkelte hus.

## **Husk at selvangive lejeindtægten**

Sommerhusudlejning sker typisk via forskellige bureauer, der på vegne den pri-

vate sommerhusejer formidler udlejningen. Disse bureauer indberetter ikke lejeindtægten til SKAT, men det er op til den enkelte sommerhusejer.

SKAT har i flere medier tilkendegivet, at uoplyste indtægter fra sommerhusudlejningen for tiden er et skattemyndighedernes søgelys og nyder særlig stor opmærksomhed i medierne.

Set i lyset af den seneste skattelettelse, vil konsekvenserne af manglende selvangivelse af indtægterne formentlig ikke blive mildere, hvis en overtrædelse konstateres. Er udeladelsen af at oplyse om indtægterne forsætlig eller groft uagtsom, kan ejeren blive straffet med bøde eller fængsel, samt efterbetaling af skat.

### **Søg kompetent rådgivning om sommerhuskøb og udlejning**

Faldgruberne er mange for den uerfarne sommerhuskøber og -udlejer. Derfor anbefales det altid, at alliere sig med en kyndig advokat i god tid inden der skrives under på en købsaftale for et sommerhus, eller man vælger at leje sit sommerhus ud gennem udlejningsbureau.

Derved sikres, at der ikke opstår konflikter med køber og sælger af sommerhuset, eller senere imellem ejeren og udlejningsbureauet omkring de indgående aftaler.

Hos Ret & Råd Advokater har vi mange års erfaring med handel af fritidsboliger og advokat Martin Justesen, der selv er sommerhusejer/-udlejer, og har igennem flere år bistået sommerhuskøbere i den, for de fleste, næststørste investering i livet efter helårsboligen.

