

Deleøkonomi – nye skatteregler fra og med 2018

Endelig fik Folketinget vedtaget de længe ventede regler om forhøjelse af skattefrit bundfradrag ved udlejning af sommerhus. Endvidere er reglerne om værelsesudlejning mv. ændret, og der er indført en skematisk model for opgørelse af det skattepligtige resultat ved udlejning af bil og båd mv.

Sommerhusudlejning

Det skattefrie bundfradrag udgør 40.000 kr. (2018) ved udlejning af fritidsbolig gennem et bureau mv., der indberetter årets bruttolejeindtægt til Skattestyrelsen. Bruttolejeindtægten efter bundfradraget nedsættes fortsat med 40 %. I 2019 udgør bundfradraget 40.900 kr.

Værelsesudlejning mv.

Den skematiske model til opgørelse af det skattepligtige resultat ved værelsesudlejning mv., som vi har kendt den i en del år, gælder uændret i årene 2018-2020. Fra og med den 1. januar 2021 gælder disse regler kun, hvis udlejningen sker til den samme eller de samme personer i en sammenhængende periode på mindst fire måneder.

Nye regler for værelsesudlejning

Der er indført nye skematiske regler for ejere, andelshavere og lejere, der udlejer værelser til beboelse eller som udlejer hele boligen i en del af indkomståret. Reglerne gælder i årene 2018-2020 sideløbende med de gamle regler. Udlejer kan derfor selv bestemme, hvilket af de to regelsæt, der ønskes anvendt.

Efter de nye skematiske regler skelnes der ikke mellem ejerboliger og leje-/andelsboliger. Det skattepligtige resultat af udlejningen opgøres som bruttolejeindtægten nedsat med et skattefrit bundfradrag, og en overskydende indkomst reduceres med et standardfradrag på 40 %. Det skattefrie bundfradrag udgør 28.000 kr. i 2018 og 28.600 kr. i 2019.

Reglerne fra den 1. januar 2021

Fra den 1. januar 2021 kan de gamle regler kun anvendes, når udlejningen sker til den samme eller de samme personer i en sammenhængende periode på mindst fire måneder. Selv om der sker udlejning til samme lejer/lejere i fire måneder eller mere, kan udlejer vælge at anvende de nye regler.

Ved udlejning i mindre end fire måneder til samme lejer/lejere skal de nye regler anvendes fra og med den 1. januar 2021.

Fra og med den 1. januar 2021 er størrelsen af det skattefrie bundfradrag afhængig af, om udlejningen sker gennem en formidler, der har pligt til at indberette lejeindtægten, eller der sker privat udlejning.

Ved privat udlejning udgør det årlige bundfradrag 11.200 kr. (2019-niveau), mens fradraget ved udlejning gennem bureau, der indberetter lejeindtægten til Skattestyrelsen, udgør 28.600 kr. (2019-niveau).

Udlejning af bil, lystbåd og campingvogn o.l.

Skattepligtigt overskud ved privat udlejning af bil, lystbåd og campingvogn o.l. kan opgøres efter en skematisk model, hvor lejeindtægten nedsættes med et skattefrit bundfradrag på 10.000 kr. (2018), og en resterende lejeindtægt reduceres med 40 %.

Fra og med 2021 kan man kun få det skattefrie bundfradrag og fradraget på 40 %, hvis indtægten indberettes til Skattestyrelsen af et udlejningsbureau.