

Udlejning af helårsbolig til ferie- og fritidsformål

Folketinget har vedtaget en øvre grænse for, hvor mange dage man må udleje sin helårsbolig, når der er tale om lejlighedsvis udlejning af en bolig, som man også selv bruger.

Skatteregler for værelsesudlejning mv.

Ved værelsesudlejning eller udlejning af en helårsbolig i en del af året kan der anvendes en skematisk model (et skattefrit bundfradrag), når det skattepligtige resultat skal opgøres.

Ved udlejning af egen bolig udgør det skattefrie bundfradrag 1,33 % af årets offentlige ejendomsvurdering, dog minimum 24.000 kr. Det betyder, at årets skattefrie bundfradrag for ejendomme, der er vurderet til 1,8 mio. kr. eller derunder, udgør 24.000 kr. Er der tale om en lejet bolig eller en andelsbolig, udgør det skattefrie bundfradrag 2/3 af den samlede årlige husleje eller boligafgift.

Den skematiske model er den samme, uanset om man lejlighedsvis udlejer hele boligen, eller man udlejer værelser til beboelse en del af året eller hele året.

I december 2018 vedtog Folketinget nye skematiske regler for opgørelsen af det skattepligtige beløb i forbindelse med værelsesudlejning og lejlighedsvis udlejning af helårsboligen.

Efter de nye regler opgøres det skattepligtige resultat som bruttolejeindtægten reduceret med et bundfradrag på 28.600 kr. (2019), og en overskydende indkomst nedsættes med et standardfradrag på 40 %. Reglerne er de samme for ejere, lejere og andelsbolighavere.

Frem til og med indkomståret 2020 kan man vælge mellem de to regelsæt.

Begrænsning i dageantal for udlejning

Fra og med den 1. maj 2019 er der fastsat grænser for omfanget af udlejningen af den fulde helårsbolig til ferie- og fritidsformål. Antal udlejningsdage inden den 1. maj 2019 medregnes ikke i de maksimalt tilladte antal udlejningsdage.

Fast ejendom, som tjener til ejerens eller brugerens helårsbolig, må højst udlejes (udlejning af hele boligen) i 30 dage pr. kalenderår.

Anvender ejeren/brugeren en udlejningsformidler, der automatisk indberetter udlejningsindtægten til Skattestyrelsens indkomstregister, vil det være tilladt at udleje i op til 70 dage pr. kalenderår. De enkelte kommuner kan vælge at hæve grænsen på 70 dage til 100 dage.

I perioden frem til at en digital indberetningsløsning for udlejningsformidlere er på plads, gælder der ikke nogen 30-dages regel. Det betyder, at det er tilladt at udleje boligen i op til 70 dage om året, uanset om udlejningen sker privat eller gennem Airbnb eller andre udlejningsformidlere.

Den digitale indberetningsløsning forventes at være færdig med udgangen af 2020.

Værelsesudlejning

Værelsesudlejning er ikke omfattet af den maksimale grænse for udlejning. Det betyder, at man år efter år kan udleje et eller flere værelser i helårsboligen til studerende og andre, der mangler en bolig.

Retten til at udleje hele boligen i op til 70 dage pr. kalenderår ved udlejning gennem Airbnb m.fl. nedsættes til 30 dage, hvis der i samme kalenderår sker udlejning af værelser, når værelsesudlejningen ikke sker gennem en formidler, der skal indberette udlejningen til Skattestyrelsen.

Også denne regel får først betydning, når den digitale indberetningsløsning er en realitet, hvilket formentligt er fra og med den 1. januar 2021.

Airbnb – indberetning fra og med den 1. juli 2019

Fra og med den 1. juli 2019 indberetter Airbnb udlejningsindtægter til Skattestyrelsen.