

Korttidsudlejning af den ene lejlighed i et tofamiliehus

Landsskatteretten har afsagt en kendelse, hvor den skattepligtige indkomst ved korttidsudlejning af den ene lejlighed i et tofamiliehus kunne opgøres med et bundfradrag på 24.000 kr.

Udlejning af et tofamiliehus

Tofamiliehuse er ejendomme med to selvstændige lejligheder. Vurderingsmyndigheden skal for sådanne ejendomme fordele ejendomsværdien på hver af de to selvstændige lejligheder.

Er begge lejligheder udlejet, behandles ejendommen som en udlejningsejendom.

Når ejeren bebor den ene lejlighed i tofamiliehuset, medregnes lejeindtægten for den udlejede lejlighed i kapitalindkomsten, og ejeren betaler ejendomsværdiskat af den lejlighed, som han selv bebor.

Udgifter til vedligeholdelse af selve ejendommen kan ikke fratrækkes. Dette gælder også andre løbende driftsudgifter, eksempelvis udgifter til forsikring af ejendommen, renovation, skorstensfejning mv. Efter praksis godkendes der dog fradrag for en forholdsmæssig andel af ejendomsskatterne.

Udgifter i forbindelse med selve udlejningen er fradragsberettigede, eksempelvis honorar til en ejendomsformidler.

Efter de såkaldte regler om værelsesudlejning mv. kan der opnås et standardfradrag i lejeindtægten på minimum 24.000 kr. om året. Dette gælder eksempelvis, når ejeren af et enfamiliehus lejer nogle værelser ud og selv bebor den øvrige del af ejendommen. Til gengæld skal der betales fuld ejendomsværdiskat af ejendommen. Dette standardfradrag kan efter praksis ikke anvendes ved udlejning af den ene lejlighed i et tofamiliehus, hvor ejeren selv bebor den anden lejlighed. Der er nemlig ikke tale om værelsesudlejning, men udlejning af en selvstændig bolig.

En ny kendelse fra Landsskatteretten har dog godkendt anvendelse af standardfradraget på 24.000 kr., hvor der var tale om korttidsudlejning af den ene lejlighed i et tofamiliehus.

Landsskatteretten godkender standardfradrag ved korttidsudlejning

Sagen for Landsskatteretten omhandler et tofamiliehus, hvor ejeren boede i den ene lejlighed. Den anden lejlighed havde i 2017 været korttidsudlejet i alt 47 gange til forskellige lejere.

Ved opgørelsen af det skattepligtige resultat for den udlejede lejlighed havde ejeren reduceret lejeindtægten

med standardfradraget på 24.000 kr. Dette godkendte Skattestyrelsen ikke, og indkomsten blev derfor forhøjet med 24.000 kr.

Da lejligheden havde været korttidsudlejet, fandt Landsskatteretten, at betingelsen for at anvende bundfradragetsreglen var opfyldt, og fradraget (en reduktion af den skattepligtige del af bruttolejeindtægten) på 24.000 blev dermed godkendt.