


Skatteministeriet

24. november 2015
J.nr. 15-3056725

Til Folketinget – Skatteudvalget

Hermed sendes svar på spørgsmål nr. 54 af 27. oktober 2015. Spørgsmålet er stillet efter ønske fra Brian Mikkelsen (KF).

Karsten Lauritzen

/ Lise Bo Nielsen



Spørgsmål

Hvor meget skal en privat bolig skulle udlejes, før udlejeren regnes som selvstændigt erhvervsdrivende med udlejning af bolig?

Svar

I forhold til, hvornår man anses som selvstændigt erhvervsdrivende med udlejning af bolig, har jeg modtaget følgende bidrag fra SKAT, som jeg kan henholde mig til:

”Om en ejer af en privat bolig anses som selvstændig erhvervsdrivende med udlejning af boligen vurderes for det første ved at se på, om ejeren også selv benytter ejendommen til beboelse, og for det andet udlejningsperiodens længde.

Der er som udgangspunkt ikke tale om selvstændig erhvervsvirksomhed ved udlejning af en- og tofamiliehuse til beboelse, når ejeren også selv benytter ejendommen til beboelse.

Dette gælder også ved udlejning af hele helårsboligen, når udlejningen kun omfatter en kortere periode i indkomståret på under 12 måneder. Lejeperioden kan strække sig over to indkomstår, men den samlede udlejningsperiode skal være under 12 måneder.

Såfremt en privat helårsbolig ikke benyttes af ejeren selv til beboelse, men udlejes i en periode på 12 måneder eller længere, vil der være tale om erhvervmæssig udlejning. Den erhvervmæssige udlejning anses i disse situationer for at være startet ved udlejningens begyndelse.”

Derudover kan jeg generelt oplyse om, at en erhvervmæssig udlejning beskattes som personlig indkomst efter reglerne i personskattelovens § 3, stk. 1, med mulighed for at fratække de udgifter, der i årets løb er anvendt til at erhverve, sikre og vedligeholde erhvervsindkomsten.

Selvom der ikke er tale om erhvervmæssig udlejning, men om udlejning af en privat bolig, så er man skattepligtig af lejeindtægten. Lejeindtægten vil i disse situationer blive beskattet som kapitalindkomst. Det fremgår af personskattelovens § 4, stk. 6.

Beskatning af lejeindtægt ved udlejning af privat bolig kan ske på to måder, enten ved brug af et bundfradrag eller et regnskabsmæssigt fradrag. Der skal ligeledes ses på, om udlejer er ejer, lejer eller andelshaver, da fradraget her er forskelligt. Reglerne herom fremgår af ligningslovens § 15 P.

Ved bundfradragmetoden er lejeindtægten skattefri, så længe lejeindtægten ikke overstiger bundfradraget. Derimod sker der beskatning af den del af lejeindtægten, som overstiger bundfradraget. Ved et bundfradrag er der ikke fradrag for omkostninger.

Ved den regnskabsmæssige metode får man fradrag i lejeindtægten for de udgifter, man har haft i forbindelse med udlejningen. Disse udgifter kan bl.a. udgøres af de forholdsmæssige udgifter til el, gas, varme og ejendomsskat. Derudover vil der kunne ske en forholdsmæssig nedsættelse af ejendomsværdiskatten.