

**Fra:** Ferieboligweb.dk [<mailto:fbw@ferieboligweb.dk>]  
**Sendt:** 16. november 2018 16:54  
**Til:** Andreas Steenberg <[Andreas.Steenberg@ft.dk](mailto:Andreas.Steenberg@ft.dk)>  
**Emne:** Lovforslag nr. 102 - Bundfradrag i indtægter fra udlejning af sommerhuse

Kære Andreas Steenberg

Tak for samtalen i dag, om den nu fremsatte lov nr. 102 om platformsøkonomi, herunder udleje af sommerhuse.

Jeg har indgivet høringssvar og skatteministeriets kommentarer fremgår af høringsnotatet. Jeg har vedhæftet vort høringssvar.

I vort høringssvar beskrives en forretningsmodel 2, som vi foreslår medtaget i den nye lov med henblik på at give vore udlejere mulighed for at anvende det hævdede bundfradrag på 40.000 kr. I høringsnotatet afvises denne model som en mulighed for at give vore udlejere bundfradraget.

Denne fortolkning kan vi ikke forstå, idet den efter vor mening savner baggrund i lovforslaget. I øvrigt kan vi ikke forstå, hvorfor modellen ikke præciseres i loven, så vore udlejere uden nogen tvivl sidestilles med udlejere, der anvender bureau eller AirBnb.

Som tidligere nævnt formidler [www.Ferieboligweb.dk](http://www.Ferieboligweb.dk) udleje af sommerhuse for private, der selv ønsker at udleje deres sommerhus. Sommerhusene præsenteres på vort website, og alle aftaler om leje indgås p.t. direkte mellem udlejer og lejer. Flere andre websites har det samme koncept.

I lovforslaget hedder skatteindberetningslovens § 43:

”En virksomhed, som for en skattepligtig *formidler udlejning* af den skattepligtiges bolig omfattet af ligningslovens § 15 O eller § 15 Q, skal hvert år indberette til indkomstregisteret, jf. §§ 3 og 4 i lov om et indkomstregister, om de lejeindtægter, som den skattepligtige har opnået herved gennem virksomheden i det forudgående kalenderår.”

I den nugældende lov står:

”En virksomhed, som efter aftale med en skattepligtig *forestår udlejning* af den skattepligtiges fritidsbolig.....”

Forskellen i formuleringerne er fremhævet med kursiv.

Lovforslagets bemærkninger indeholder de samme formuleringer, men præciserer, at indberetningen skal foretages af en trediepart, der indberetter lejeindtægterne til Skat.

#### **Ferieboligwebs planlagte forretningsmodel**

For at opfylde det nye lovforslag vil Ferieboligweb.dk oprette et selskab med indberetningspligt for de tilsluttede udlejere. Udlejerne forpligter sig til at køre de formidlede udlejninger og alle tilhørende indtægter gennem selskabets it-system og skal anvende vore standardbetingelser for leje.

Udlejeren generer ved hvert formidlet lejemål en lejeaftale (baseret på en skabelon i systemet), der sendes direkte som mail til lejer fra vort it-system. Lejeaftalen indeholder oplysninger om tid, sted, priser, betaling og betingelser.

Udlejer og lejer er *uafhængige parter*, der typisk ikke kender hinanden, og som begge ønsker sikkerhed for et korrekt og fyldestgørende lejegrundlag i form af en retvisende lejekontrakt. En lejekontrakt vil være et retsgrundlag i eventuelle tvister om lejemålet og skal derfor være korrekt.

Udlejeren kan/skal endvidere genere supplerende mails i tilfælde af yderligere betalinger for ekstraydelser eller refusion ved afslag i prisen.

Alle betalinger foretages til udlejers konto.

Alle indtægter lagres i vort system og indberettes til skat. Udlejere har ikke mulighed for at rette i allerede generede data om lejemålet, herunder regningsbeløb.

### **Vurdering af proceduren**

Efter min bedste overbevisning ligger denne procedure inden for lovforslagets rammer med fuldt dokumenteret indtægtsgrundlag. Den burde derfor give udlejeren adgang til fradraget på 40.000 kr.

Det synes dog ikke at være tilfældet, jf. ministeriets kommentarer i høringsnotatet. Ministeriet henviser til, at Ferieboligweb.dk ikke har kendskab til den fysiske betaling.

Vi kan ikke se, at indbetalinger til vor konto i stedet for til udlejers konto skulle give en større sikkerhed for korrekt indberetning, idet indtægterne jo er dokumenterede i form af mails generet i vort it-system og de lagrede data. Det væsentlige er, at aftalegrundlaget, lejekontrakten er indgået mellem 2 uafhængige parter, og at dette grundlag er fuldt ud dokumenteret i it-systemet.

Vi må derfor kunne betragtes som en trediepart, der kan indberette indtægterne ved udlejningen. Indtægterne vil herefter fremgå af udlejers selvangivelse og udlejer vil opnå et bundfradrag på max. 40.000 kr.

Det kan ikke udelukkes, at der indgås private aftaler uden om it-systemet, men dette gælder også for lejemål gennem bureauer og specielt for Airbnb, hvor der i private annoncer står, at visse ydelser (forbrug m.m.? – min bemærkning) afregnes med udlejer efter lejemålets ophør.

Vi kan ikke se, at lovforslagets formuleringer giver baggrund for at afvise modellen, og der ses heller ikke at være belæg for ministeriets fortolkning i bemærkningerne til lovforslaget.

Vi kan heller ikke se behovet for dokumentation for udførte betalinger, for udlejer kan ikke opnå noget ved at angive et for højt eller lavt lejebeløb i vort it-system. Hvis det er for lavt, reduceres fradraget, og hvis det er for højt, vil udlejeren blive beskattet af beløbet.

**Spørgsmål 1:** Hvorfor giver vor model ikke mulighed for fradrag på 40.000 kr., jf. ligningslovens §15 O, stk. 1?

**Vort forslag:** Vi foreslår, at vores forretningsmodel medtages under bemærkninger til loven, så der ikke opstår tvivl om fortolkning på et senere tidspunkt.

### **Hvorfor forskelsbehandling?**

Hvis bemærkningerne til loven præciseres på ovenstående punkt, så vor model giver adgang til bundfradraget på 40.000 kr., vil vi være tilfredse.

Hvis vor model fortsat fortolkes som værende uden mulighed for at give fradraget på 40.000 kr., så kan jeg ikke forstå, hvorfor der skal gøres forskel på vore udlejere og udlejere via bureau eller AirBnb. Vore udlejere har præcis samme behov for orden i papirerne og for fradrag som andre udlejere, og de har ikke et større ønske om at gemme lejeindtægter end andre.

Vor model giver vore udlejere en god og bekvem mulighed for dokumentation af alle lejeindtægter og en enkel og sikker indberetning til Skat – en mulighed, som de ikke har i dag.

**Spørgsmål 2:** Hvorfor skal der gøres forskel med hensyn til fradragmuligheder på vore udlejere og udlejere via bureau og Airbnb?

### **Afslutning**

Det er mit håb, at du vil medvirke til at fjerne den ovenfor beskrevne forskelsbehandling. Folketingets første behandling d. 22. ds. kan være en mulighed for at fremføre vore synspunkter som en mangel ved lovforslaget.

Du er meget velkommen til ringe på mobilnr. 5049 3480 når som helst inden for normale vågen-timer.

Venlig hilsen

Hans J. Mortensen  
Ferieboligweb Aps  
Stormly 43, 3500 Værløse  
Tlf. 5049 3480