

# FerieboligWeb

**Sommerhusudlejning for private udlejere, der selv ønsker at udleje deres feriebolig**

Stormly 43, 3500 Værløse. Tlf. +45 4449 3480.

E-mail: [fbw@ferieboligweb.dk](mailto:fbw@ferieboligweb.dk). Internet: [www.ferieboligweb.dk](http://www.ferieboligweb.dk) og [www.daenemarkferienhaus.de](http://www.daenemarkferienhaus.de)

Danske Bank: Reg 3409 konto 591-5457. VAT DK17393987

11.8.2018

## Skatteministeriet

Att. Mie Caroline Al Jarrah  
[lovgivningoekonomi@skm.dk](mailto:lovgivningoekonomi@skm.dk)  
[MCA@skm.dk](mailto:MCA@skm.dk)

## Høringssvar vedrørende journal 2018-3007

### Forslag til lov om ændring af ligningsloven, ejendomsværdiskatteloven, personskatteloven, skatteindberetningsloven og lov om et indkomstregister

Firmaet Ferieboligweb afgiver hermed høringssvar til ovenstående lovforslag om forslagets dele vedrørende udlejning af sommerhuse og ferieboliger.

Lovforslaget vil efter Ferieboligwebs vurdering favorisere de større udlejningsbureauer, idet lovforslaget ikke tager højde for private udlejere, som selv forestår udlejning af deres feriebolig. Ferieboligweb foreslår på den baggrund, at der foretages en ændring af loven, hvilket beskrives nærmere nedenfor.

### Om Ferieboligweb

Ferieboligweb er en 20 år gammel, dansk Internet-plattform - et website, som formidler ferieboliger mellem udlejere og lejere. Ferieboligweb har flere hundrede ferieboliger til udlejning, som primært har danske ejere.

*Ferieboligweb formidler direkte kontakt mellem lejer og udlejer og er typisk et billigere alternativ til store udlejningsbureauer og internationale formidlere som AirBnb.*

Fordelen ved at benytte firmaer som Ferieboligweb er, at lejer booker ferieboligen direkte hos ejeren af sommerhuset, og at lejer typisk kan leje ferieboligen billigere end hos større udlejningsbureauer, fordi vore udlejere ikke skal betale 30-45% af lejeindtægten til et udlejningsbureau.

Ferieboligwebs udlejere er i vid udstrækning personer, der sætter pris på et personligt forhold til de personer, der lejer deres sommerhus, og de lægger vægt på tilfredshed med lejemålet. Mange af vore udlejere er pensionister, der med indtægter fra udlejning har mulighed for at beholde deres sommerhus.

Vore udlejere er i vid udstrækning hobbyudlejere uden stor it-indsigt, men som holder af kontakten med deres lejere. Mange af vore udlejere har samlede indtægter, der ligger inden for 40.000. kr.

Udlejere kan købe en annonce på [www.ferieboligweb.dk](http://www.ferieboligweb.dk) for 699 kr. om året. Alternativt kan udlejer købe en lidt billigere annonce, hvor der i annoncen linkes til udlejers eget website.

Når Ferieboligweb har formidlet kontakten mellem udlejer og lejer, stopper Ferieboligwebs engagement. Ferieboligweb har således ikke et forretningsmæssigt ansvar i forholdet mellem lejer og udlejer, idet økonomien og betingelser i forbindelse med den konkrete udlejning af ferieboligen aftales mellem udlejer og lejer.

Ferieboligweb indberetter ikke, i modsætning til udlejningsbureauer, udlejers indtægter til Skat, idet Ferieboligweb ikke kender udlejers indtægt.

På linje med Ferieboligweb findes flere tilsvarende danske firmaer, der via et website formidler kontakten mellem lejer og udlejer. Vi udgør herved et billigt alternativ til bureauerne, AirBnb m.fl.

### **Styrket incitament til at udleje fritidsbolig gennem tredjepart, der indberetter indtægterne**

Med lovforslaget foreslås det at styrke incitamentet til at udleje egen fritidsbolig gennem en tredjepart, *en formidler*, der indberetter indtægterne til Skat, ved at *forhøje bundfradraget fra 21.900 kr. til 40.000 kr.*

Med lovforslaget foreslås det ligeledes, at der indføres en *frivillig indberetningsmulighed for udenlandske formidlere* af sommerhuse. Man tager herved højde for nye aktører på sommerhusmarkedet som f.eks. AirBnb.

Det foreslås med lovforslaget videre, at de nuværende regler for beskatning af indtægt fra udlejning af fritidsbolig, hvor der ikke foretages indberetning, videreføres. Det betyder, at udlejere af fritidshuse, hvor udlejningsindtægterne ikke indberettes, fortsat har mulighed for at anvende en skematisk ordning med et bundfradrag på kun 11.000 kr.

Ferieboligweb mener, at der med lovforslaget vil ske en *urimelig favorisering af udlejning af ferieboliger gennem bureauer og AirBnb*, fordi udlejerne instinktivt vil foretrække et stort fradrag på 40.000 kr. i stedet for et mindre på 11.000 kr.

Lovforslaget og dets manglende muligheder for fradraget på 40.000 kr. for vore kunder vil true Ferieboligweb og websites med lignende koncept på livet. Samfundet vil herved få en mindre konkurrence på sommerhusmarkedet.

Resultatet af lovforslaget vil efter vor opfattelse være,

- at en omkostningstung organisering af markedet for sommerhusudlejning favoriseres unødigt,
- at lejere skal betale mere for samme sommerhus,
- at den private udlejer tjener mindre før skat på grund af en stor provision til bureauet,
- at der vil være mindre konkurrence på sommerhusmarkedet og
- at udlejningsbureauerne, herunder internationale rejsekoncerner, tjener endnu flere penge på udlejning.

Lovforslaget udnyttes da også allerede af udlejningsbureauerne, der nu reklamerer kraftigt for deres form for udlejning og fradragsbeløbet på 40.000 kr.

## **Problemets omfang**

Vi skønner, at formidlere som Ferieboligweb har ca. 2.000 sommerhuse i sine porteføljer.

Herudover er der mange udlejere, der skaffer lejere på andre måder, f.eks. ved annoncering i danske og tyske aviser, dba.dk, Gul & Gratis, FDM, m.fl. og på tyske og engelske websites. Disse udlejere skønnes at udleje nogle tusinde sommerhuse.

## **Forslag til justering af loven**

Vi er helt enige i lovens formål, som blandt andet handler om, at danskere, der er aktive i deleøkonomien, betaler korrekt skat.

Lovforslaget tager imidlertid ikke højde for gruppen af udlejere, som anvender formidlere som Ferieboligweb, og som med lovforslaget fremover alene vil kunne få et bundfradrag på 11.000 kr. Ferieboligweb mener, at en kommende lovændring også bør tilgodese gruppen af private udlejere.

Det er næppe tilsigtet, at en borgerlig/liberal regering favoriserer professionelle og internationale bureauxs forretning på bekostning af små virksomheder som Ferieboligweb og lignende firmaer. Det vil have den konsekvens, at konkurrencen på markedet for udlejning af ferieboligheder svækkes, og at leje af et sommerhus eller en feriebolig risikerer at blive dyrere for helt almindelige mennesker.

Vi foreslår på den baggrund, at lovforslaget justeres, så *Ferieboligweb og alle tilsvarende formidlere af ferieboliger ligestilles med udenlandske virksomheder*, der formidler udlejning af ferieboliger.

Lovforslaget fastsætter således følgende for udenlandske virksomheder, jf. lovforslaget § 4, nr. 1 og bemærkninger til lovforslaget:

'Stk. 6. Virksomheder, som ikke er indberetningspligtige efter stk. 1-3, kan efter aftale med den skattepligtige foretage indberetninger af de oplysninger, som ville være omfattet af indberetningen efter stk. 1-3.' (jf. den foreslåede § 43, stk. 6).

Ved en ligestilling med udenlandske formidlere kan firmaer som Ferieboligweb efter aftale med udlejer indberette de samme oplysninger, som er omfattet af indberetningspligten for virksomheder, der er indberetningspligtige. På den måde får udlejere samme bundfradrag, som de kunne få, hvis udlejer valgte at udleje sin feriebolig via et danske udlejningsbureau med indberetningspligt.

Det betyder samtidig, at markedet for mindre formidlere som Ferieboligweb.dk kan bestå og den nuværende konkurrence på markedet for udlejning af ferieboliger dermed bevares.

## **Modeller for tilvejebringelse af kendskab til lejeindtægter**

Vort forslag forudsætter, at firmaer som Ferieboligweb får kendskab til pengestrømmen mellem udlejer og lejer, hvilket vi som nævnt ikke har i dag.

Udlejningsbureauer indberetter indtægter fra udlejning fratrukket deres provision og har dermed 100 procent kontrol over pengestrømmen.

Ferieboligweb kan foreslå to måder til at opnå et kendskab på:

- **Model 1: Udlejer indberetter indtægter fra udlejning til formidleren (f.eks. Ferieboligweb)**

Dette er en administrativ enkel model, hvor udlejer indberetter bruttolejen for hvert lejemål med navn og adresse på lejer til formidleren - eventuelt opdelt i beløb for lejemålet og forbrugsafregning.

- **Model 2: Udlejer udskriver regning for leje af ferieboligen, som sendes til lejer via formidler**

Dette er ligeledes en administrativ enkel model, hvor udlejer udskriver regning for leje af sin feriebolig til lejer via et it-system, der betjenes fra udlejerens konto hos formidleren.

Systemet sender regningen til lejer med kopi til udlejer, hvorefter lejer afregner direkte med udlejer.

Udlejeren sender efter lejemålets ophør slutafregningen (forbrug, m.m.) til lejeren via formidlerens it-system, så alle indtægter fra lejemålene ligger i systemet.

Alle betalinger og refusioner (lejebeløb, depositum, forbrugsafregninger, erstatning for skader, m.m.) sker direkte mellem udlejer og lejer.

Alle oplysninger om udlejerens indtægter indberettes til Skat.

Ved begge modeller bevares forretningsmodellen med et direkte forretnings- og ansvarsforhold mellem udlejer og lejer.

## **Vurdering af modellerne**

Både model 1 og 2 opfylder efter vores opfattelse formålet med loven. De er enkle at udvikle, forbundet med begrænset administration og er billige i drift. Herudover kan det værdifulde princip med formidling direkte mellem udlejer og lejer opretholdes.

Model 2 giver endvidere en mere konkret dokumentation for de involverede beløb i forhold til model 1.

Begge de foreslåede modeller for frivillig indberetning vil reducere behovet for kontrol af private udlejere, som ifølge den politiske aftale skal udføres af nyansatte skattekontrollører.

Ingen af de to modeller giver fuld sikkerhed for, at alle indtægter fra udlejning af et sommerhus er medtaget. Dette er imidlertid heller ikke tilfældet, når udlejningsbureauer indberetter indtægter, idet der kan finde udlejning sted ved siden af udlejningen via bureauet.

Model 2 giver en sikkerhed for korrekt indberettede indtægter på niveau med Airbnb's indberetning om udlejning af sommerhuse. Ved Airbnb bestemmer ejeren selv, om sommerhuset sættes ledig eller optaget, og udlejeren kan derfor stoppe markedsføringen på

AirBnb, når fradraget på 40.000 kr. er nået. Det er endvidere muligt at indgå lejeaftaler med lejere fra AirBnb uden om systemet, selv om AirBnb understreger, at det ikke er tilladt.

**Vi kan ikke anbefale et stort, administrativt, bureaukratisk system,** hvor alle økonomiske transaktioner, evt. inkl. booking, går via en formidler som f.eks. Ferieboligweb.

Dette vil kræve udgifter til udvikling af et stort system og udgifter til drift med mange bank- og korttransaktioner til og fra både danskere og udlændinge. *Det vil gøre livet ganske besværligt for udlejeren uden mærkbare gevinster for staten.*

Herudover er det vores vurdering, at der vil opstå mange fejl på grund af udlejeres manglende it-rutine, som kan være besværlige at udrede for både udlejere og lejere. Bistand fra formidler kan let blive nødvendig.

Det vil efter vor vurdering ligeledes være vanskeligt at opretholde forretningsmodellen, hvor formidler ikke har noget ansvar for opfyldelse af en lejeaftale, idet lejeren i tilfælde af uenighed formentlig vil hævde, at formidleren også har et ansvar.

Vi mener ikke, at et system, hvor alle økonomiske transaktioner går via formidleren som f.eks. Ferieboligweb vil være forbundet med større sikkerhed for korrekt indberetning af indtægter end den sikkerhed, som er beskrevet i model 2.

## **Overgangsordning**

Model 1 og 2 vil begge kunne anvendes i overgangsfasen indtil den nye type indberetning, jf. lovforslaget sker fra 2021.

Vi foreslår, at Ferieboligweb og tilsvarende formidlere af ferieboliger kan foretage indberetning for 2018 i henhold til den foreslåede model 1 med virkning for 2018, som betyder, at det forhøjede bundfradrag på 40.000 kr. også kan anvendes af vores udlejere allerede i 2018.

## **Afslutning**

Som det fremgår ovenfor, anbefaler vi, at loven i sin endelig form giver mulighed for:

- at udlejere, som anvender formidlere som Ferieboligweb og tilsvarende virksomheder, også får mulighed for at få et forhøjet bundfradrag på 40.000 kr. via en frivillig indberetningsmodel, hvor formidleren får et konkret kendskab til lejeindtægter, som herefter kan indberettes til Skat

Hermed bevares en eksisterende og velafprøvet forretningsmodel med formidlere af ferieboliger, der skaber kontakt direkte mellem udlejer og lejer. Herudover bevares den nuværende konkurrence på markedet for udlejning af ferieboliger.

Venlig hilsen

Hans J. Mortensen  
Direktør, Ferieboligweb.dk (Hajmo Aps)