



# Udlejningsejendomme

## Vær OBS på specielle regler om fradrag for vedligeholdelse

Af Karen Hansen Lyse, Registreret Revisor

For at undgå en sondring mellem udgifter til vedligeholdelse og forbedringer, der er afholdt på en udlejningsejendom, gælder der en særlig skattemæssig regel, som kaldes procentreglen.

Fra det tidspunkt du køber en udlejningsejendom og de næste 3 år, sikrer procentreglen dig som hovedregel skattemæssigt fradrag for de omkostninger, der er afholdt på ejendommen, uanset om omkostningen normalt anses som forbedring.

Der gælder følgende omkring procentreglen:

- For en- og to familiesejendomme er det 35 % af den årlige huslejeindtægt.
- For forældrelejligheder er det 25 % af den årlige huslejeindtægt.
- For andre udlejningsejendomme er det 25 % af den årlige huslejeindtægt.
- Den årlige huslejeindtægt udgør en normal helårlig husleje uden tillæg af forbrug.
- Reglen gælder kun de første 3 ejerår.
- Der er mulighed for at udnytte fradraget i år 2 og 3, såfremt det ikke er udnyttet i år 1.
- Afholdte omkostninger på over 25/35 % i det enkelte ejerår, kan imidlertid ikke fremføres til fradrag i de efterfølgende ejerår, selv om maksimumsfradraget ikke er udnyttet for disse år.

Når du planlægger, hvornår du vil afholde omkostninger til vedligeholdelse eller forbedringer på en ny erhvervet udlejningsejendom, er det derfor vigtigt at tage hensyn til denne procentregel, der kan sikre dig skattemæssigt fradrag.

Efter de 3 års ejertid er det kun almindelige vedligeholdelsesomkostninger, der er fradrag for i resultatet, hvorimod omkostninger til forbedringer skal tillægges købsprisen, hvilket betyder, at du først opnår fradrag på salgstidspunktet.