



R+D
REVISION

Karen Hansen Lyse og
Anette Dam Jacobsen

Godkendte revisorer

Erhvervsvej 2
8721 Daugård

Tlf.: 75 89 60 66 www.r-i-d.dk

Skatteforhold ved udlejning af dit sommerhus

Af Registreret Revisor Karen Hansen Lyse

Vi kan i øjeblikket læse i nyhederne, at sommerhusudlejningen i Danmark ikke ser ud til at nå det sædvanlige niveau, men afhængig af hvordan Corona situationen udvikler sig hen over foråret og forsommeren, kan efterspørgslen efter sommerhusleje forventes at stige og så er det godt at kende reglerne for beskatning ved udlejning.

Udlejning gennem et bureau og anvendelse af metode om bundfradrag

Lejeindtægter op til kr. 41.800 pr. sommerhus er skattefrie. Det skal bemærkes at lejeindtægter dækker alle indtægter, herunder betaling for slutrengøring, lys, vand og varme.

Du skal betale skat af 60 procent af dine indtægter ud over bundfradraget. Udlejningsbureauet indberetter lejeindtægten til SKAT, så du får automatisk bundfradraget. Ingen fradrag for faktiske udgifter.

En årlig lejeindtægt på eksempelvis kr. 100.000 for ét hus vil betyde en skat på ca. kr. 11.500.

Du står selv for udlejningen og anvender metode om bundfradrag

Lejeindtægter op til kr. 11.500 pr. sommerhus er skattefrie. Også her gælder, at lejeindtægter dækker alle indtægter, herunder betaling for slutrengøring, lys, vand og varme. Du skal betale skat af 60 procent af dine indtægter ud over bundfradraget

Ingen fradrag for faktiske udgifter.

Du skal selv angive den skattepligtige indtægt over kr. 11.500 i din selvangivelse, rubrik 37.

Du står selv for udlejningen og anvender regnskabsmetoden

Efter regnskabsmetoden skal du betale skat af lejeindtægten efter at have fratrukket dine faktiske udgifter.

Du skal udarbejde et regnskab med opgørelse over indtægter og udgifter, som du dog kun skal fremvise for SKAT, hvis de beder om det.

Indtægter omfatter alle beløb du modtager, inklusiv lejers betaling for slutrengøring, el, vand og varme.

Udgifter omfatter alle udgifter, der direkte har med udlejningen at gøre, herunder annoncering, el, vand og varme. Der er også fradrag for andre omkostninger, men kun den forholdsmæssige andel, der vedrører udlejningsperioden. Disse udgifter kan være indboforsikring, ejendomsskat, spildevandsafgift, vedligeholdelse af det inventar der er i sommerhuset, men ikke vedligeholdelse af selve sommerhuset. Du skal også huske at indberette nedslag i ejendomsværdiskatten for de uger sommerhuset er udlejet.

Du skal kunne fremvise en kvittering på alle de udgifter du trækker fra.

Du skal angive nettooverskuddet i din selvangivelse, rubrik 37.

Udlejning gennem et bureau og anvendelse af regnskabsmetoden

Når du lejer ud gennem et bureau, bliver metoden om bundfradrag automatisk anvendt, da bureauet ikke kan håndtere regnskabsmetoden.