

Nye skatteregler for udlejning af bolig, bil, båd, campingvogn mv.

Lige inden årsskiftet vedtog folketinget nye skatteregler for beskatning ved udlejning som gælder allerede fra 2018.

Udlejning af værelse og bolig en del af året

For 2018 til 2020 kan der frit vælges imellem 2 standardiserede regelsæt for opgørelsen af den skattepligtige indtægt ved udlejning af værelser og ved udlejning af boligen en del af året.

Det ene regelsæt, som har været gældende i en årrække, tager udgangspunkt i et beregnet bundfradrag på 1,33% af ejendomsværdien (dog altid mindst 24.000 kroner). Ved en ejendomsvurdering på 1.500.000 kroner og samlede lejeindtægter på 50.000 kroner, vil der derfor ske beskatning af 26.000 kroner. Hvis man ikke er ejer af en bolig, men i stedet er lejer eller andelshaver, er bundfradraget 66,7% af den årlige husleje henholdsvis boligafgift.

Fra 2021 kan denne opgørelsesmetode kun anvendes, hvis der sker udlejning til den eller de samme personer i en sammenhængende periode på mindst 4 måneder.

Som noget nyt kan der fra 2018 vælges en anden metode, hvor den skattepligtige indtægt opgøres som de samlede lejeindtægter nedsat med et skattefrit bundfradrag, hvorefter der yderligere kan fratrækkes et standardfradrag på 40%. Bundfradraget udgør i 2018 28.000 kroner. Hvis der er lejeindtægter for 50.000 kroner, vil der derfor ske beskatning af 13.200 kroner efter at bundfradraget og standardfradraget er fratrukket. En betingelse for at anvende denne opgørelsesmetode er, at der sker udlejning via en formidler, som eksempelvis Airbnb.

Fra og med 2021 vil det kun være muligt at få bundfradraget på 28.000 kroner og standardfradraget på 40%, hvis en formidler foretager indberetning til SKAT. Fra og med 1. juli 2019 foretager Airbnb indberetning til SKAT.

Udlejning af bil, båd, campingvogn mv.

Skattepligtig indtægt ved udlejning af bil, båd, campingvogn mv. kan fra og med 2018 opgøres – ligesom udlejning af bolig – ved anvendelse af et bundfradrag og et standardfradrag. Bundfradraget er på 10.000 kroner, og herudover kan der yderligere fratrækkes et standardfradrag på 40%. Dette gælder ved udlejning af personbiler, varebiler der ikke udelukkende er til erhvervsmæssig brug, campingvogne, camp-let'er, autocampere samt lystbåde.

Bundfradraget gælder pr. år og altså ikke pr. enhed. Hvis der udlejes en bil og en båd, som giver en samlet årlig lejeindtægt på i alt 35.000 kroner, vil der derfor være en skattepligtig indtægt på 15.000 kroner, som skal selvangives. En betingelse for at anvende denne opgørelsesmetode er, at der sker udlejning via en formidler, som eksempelvis GoMore, som er en dansk internettjeneste, der formidler kontakt mellem private bilejere til samkørsel og privat biludlejning.

Fra og med 2021 vil det kun være muligt at få bundfradraget på 10.000 kroner og standardfradraget på 40%, hvis en formidler foretager indberetning til SKAT.

Der kan fortsat foretages en regnskabsmæssig opgørelse

Ved udlejning af bolig, bil, båd, campingvogn mv. kan der – som et alternativ til ovenstående standardiserede fradragmuligheder – foretages en ”regnskabsmæssig opgørelse”, hvor den skattepligtige indtægt opgøres som de faktiske indtægter fratrukket de faktiske udgifter. I langt de fleste tilfælde vil opgørelsen efter de standardiserede fradragmuligheder dog være mere fordelagtig.