

Korttidsudlejning af helårsbolig

Korttidsudlejning 2018-2020

Korttidsudlejning er det modsatte af langtidsudlejning. Ved langtidsudleje forstås udlejning af hele eller dele af helårsbolig i en sammenhængende periode på mindst 4 måneder og til den samme person/personer. Korttidsudlejning er fx udlejning i en weekend gennem Airbnb, en anden formidler eller rent privat.

Hvis man løbende korttidsudlejer dele af eller hele sin helårsbolig, kan man opgøre sit skattepligtige overskud skematisk. For 2019 kan det skattepligtige resultat opgøres som bruttolejeindtægten reduceret med et bundfradrag på 28.000 kr. i 2018 eller 28.600 i 2019, og en overskydende indkomst nedsættes med et standardfradrag på 40 %. Dvs. at hvis du som udlejer har en lejeindtægt på 100.000 kr., bliver du beskattet af $100.000 - 28.600 - (71.400 * 40\%) = 42.840$ kr. Skatten bliver ved 42% = 17.993 kr. En billig skat, kan mange tænke, men der er også omkostninger forbundet med udlejningen, og disse får man ikke fradrag for, efter denne metode.

Man kan også vælge at anvende de nuværende regler, som er at man har et variabelt bundfradrag i bruttolejeindtægten på 1,33 % af ejendomsværdien (dog altid 24.000 kr. til boligejere). Lejeindtægter ud over det variable bundfradrag medregnes fuldt ud til skattepligtig indkomst.

I 2018 - 2020 kan man vælge mellem de to regelsæt.

I 2021 bortfalder 1,33%-reglen for korttidsudlejning. Derudover falder bundfradraget til 11.000 (2018-niveau), hvis der ikke udlejes gennem en formidler der indberetter til SKAT.

Der er grænser for antal dage der må udlejes fra 1. maj 2019

Fra 1. maj 2019 må man højst udleje sin helårsbolig til ferieformål mv. i 30 dage om året. Anvendes formidler der indberetter indtægten til SKAT (fx Airbnb, som i øvrigt påbegynder indberetning fra 1.7.2019), er grænsen 70 dage. Kommunalbestyrelsen lokalt kan vælge at hæve grænsen fra 70 til 100 dage. Dette vil være en stramning for udlejning gennem Airbnb og tilsvarende.

Indtil der findes en digital indberetningsløsning, gælder 30-dages grænsen ikke. Dvs. at der kan ske udlejning i op til 70 dage årligt, indtil der findes en digital indberetningsløsning. Denne forventes at være klar fra 2021. Dvs. i 2019 og 2020 (eller indtil en digital indberetningsløsning er klar), er grænsen for udlejning 70 dage om året, uanset om der udlejes gennem Airbnb, anden formidler der indberetter til SKAT eller helt privat.

Udlejning fra 1.1.2019 til 30.4.2019 medregnes ikke i de maksimalt tilladte udlejningsdage.

Der har i øvrigt indtil videre været ganske svagt koordinerede regler om antal dage man kunne udleje. Nogle kommuner fastsatte det selv, og i andre skulle man anmode kommunalbestyrelsen, hvis man ville udleje. Det antages dog, at der altid har kunne ske udlejning i op til 6 uger årligt.

Værelser

Udlejning af et eller flere værelser er ikke omfattet af den maksimale grænse for antal dage der kan ske udlejning. Man kan udleje et værelse i meget lang tid, årevis.

Retten til at udleje hele boligen i op til 70 dage pr. kalenderår ved udlejning gennem formidler der indberetter, nedsættes til 30 dage, hvis der i samme kalenderår sker udlejning af værelser, når værelsesudlejningen ikke sker gennem en formidler, der indberetter til SKAT. Denne regel får dog også først betydning, når den digitale indberetningsløsning er klar, antageligt 2021.

Kontakt os, hvis du vil høre mere.