

# Udlejning af helårsbolig til ferie- og fritidsformål



AF STATS AUTORISERET REVISOR,  
PARTNER KASPER VINDELEV,  
PKF MUNKEBO VINDELEV  
STATSAUTORISERET  
REVISIONSAKTIESELSKAB

Der har de seneste år været en stigende tendens til udlejning af helårsbolig til ferie- og fritidsformål. Mange gør eksempelvis brug af tjenesten Airbnb, når de skal udleje deres bolig. I december 2018 vedtog Folketinget nye regler for opgørelse af den skattepligtige indkomst i forbindelse med værelsesudlejning og lejlighedsvis udlejning af helårsboligen.

I nærværende artikel stiller vi fokus på de nye skatteregler ved brug af den skematiske model med et bundfradrag til opgørelsen af den skattepligtige indkomst ved udlejning.

## Skatteregler ved værelsesudlejning mv.

Ved udlejning af helårsbolig eller værelsesudlejning i en del af året, kan der anvendes en såkaldt skematisk model til opgørelsen af den skattepligtige indkomst. Den skematiske model er den samme, uanset om man lejlighedsvist udlejer hele boligen, eller man udlejer et eller flere værelser til beboelse, en del af året eller hele året.

Den skematiske model anvender et skattefrit bundfradrag. Efter de tidligere regler udgjorde det skattefrie bundfradrag 1,33% af den offentlige ejendoms-vurdering, dog minimum kr. 24.000. Var der tale om en lejet bolig eller en andelsbolig, som udlejedes, udgjorde det skattefrie bundfradrag 2/3 af den samlede årlige husleje eller boligafgift.

Efter de nye regler opgøres den skattepligtige indkomst som bruttolejeindtægten (bruttolejeindtægten er inklusive betaling for el, vand, varme mv.) reduceret med et fast bundfradrag på kr. 28.000 (2018). Indkomst, som overstiger bundfradraget, nedsættes med et standardfradrag på 40%. Reglerne er de samme for ejere, lejere og andelsbolig-havere.

I 2018, 2019 og 2020 er der valgfrihed mellem de eksisterende regler og de nye regler for boligudlejning.

Fra 2021 er det dog en betingelse, for at opnå det høje bundfradrag, at man udlejer gennem et bureau, som indbetaler lejeindtægten automatisk til Skat-testyrelsen. Udlejer man fra 2021 ikke



gennem et bureau, får man et lavere bundfradrag på ca. kr. 11.000 (2018).

Fra 2021 er det kun muligt fortsat at anvende de gamle regler, hvis man udlejer helårsboligen eller værelset til den samme person i en sammenhængende periode på mindst 4 måneder.

## Begrænsning i dageantal for udlejning

---

De nye regler omfatter desuden en grænse for omfanget af udlejningen af den fulde helårsbolig til ferie- og fritidsformål. Fast ejendom, som tjener til ejerens eller brugerens helårsbolig, må højst udlejes i 30 dage pr. kalenderår fra 1. maj 2019. Antallet af udlejningsdage inden den 1. maj 2019 medregnes ikke i de maksimalt tilladte antal udlejningsdage.

Såfremt ejeren eller brugeren anvender en udlejningsformidler (f.eks. Airbnb), der indberetter lejeindtægten

automatisk til Skattestyrelsen, er det tilladt at udleje i op til 70 dage pr. kalenderår. De enkelte kommuner kan derudover vælge at hæve grænsen på 70 dage til 100 dage.

En digital indberetningsløsning for udlejningsformidlere er endnu ikke på plads, og i perioden frem til, at denne løsning er på plads, gælder der ikke nogen 30-dages regel. I praksis betyder det, at det (indtil videre) er tilladt at udleje sin bolig i op til 70 dage om året uanset om udlejningen sker gennem en formidler eller privat.

Hvis man i samme kalenderår udlejer værelser både gennem en formidler og privat, nedsættes retten til at udleje hele boligen i op til 70 dage pr. kalenderår til 30 dage. Denne regel træder også først i kraft, når den digitale indberetningsløsning er en realitet.

Den digitale indberetningsløsning forventes at være klar med udgangen af 2020.

Værelsesudlejning er ikke omfattet af den maksimale grænse for udlejning. Det betyder, at man fortsat år efter år kan udleje et eller flere værelser i helårsboligen til studerende eller andre, der måtte mangle en bolig.