



Nyhedsbrev til kunder og samarbejdspartnere

Værdifuld viden om skat og moms

Obligatorisk indberetning af lejeindtægter ved sommerhusudlejning – fra indkomståret 2011

Skatteministeriet har fremsat forslag til lov om ændring af ligningsloven m.m. vedrørende obligatorisk indberetning af lejeindtægter ved sommerhusudlejning.

Den nye indberetningsordning

Det fremgår af lovforslaget, at den nye indberetningsordning er obligatorisk for de sommerhusejere, der udlejer deres sommerhus gennem et udlejningsbureau.

Udlejningsbureauerne skal indberette bruttolejeindtægten inkl. betaling af el og vand, som er registreret i forbindelse med udlejning af en sommerbolig til SKAT.

Lovændringen medfører, at sommerhusejere, som bliver omfattet af obligatorisk indberetning, får et højere bundfradrag, forudsat ejeren anvender 40%-reglen. Bundfradraget forslås forhøjet fra DKK 10.000 til 20.000.

Da ordningen er obligatorisk, og langt de fleste udlejere anvender 40%-reglen, skal udlejningsbureauerne indberette lejeindtægten mv., uanset at skatteyder/ejer evt. anvender den regnskabsmæssige metode.

Hvem gør hvad?

Udlejningsbureauet har fra og med 2011 pligt til at indberette følgende til SKAT:

- Sommerhusets ejendomsnummer (til identifikation)
- Lejeindtægten opdelt i udlejningsperioder.

SKAT beregner efterfølgende resultatet af udlejningen efter 40%-reglen inkl. det forhøjede bundfradrag og fortrykker det på årsopgørelsen.

40%-reglen fungerer således:

	DKK
Bruttolejeindtægt*	50.000
Skattefrit bundfradrag	20.000
I alt	30.000
40% fradrag (40% af DKK 30.000)	12.000
Det skattepligtige beløb	18.000

*Bruttulejeindtægten inkl. betaling af el, varme mv.

Skatteyder skal selv ændre det fortrykte tal, hvis der ikke sker anvendelse af 40%-reglen, og/eller der er indtægter fra privat udlejning ved siden af (fortrykt selvangivelse).

Udenlandske udlejningsbureauer

Den obligatoriske indberetningspligt pålægges kun danske udlejningsbureauer - og ikke udenlandske udlejningsbureauer.

Det er dog muligt i henhold til lovforslaget, at sommerhusejere, som udlejer via et udenlandsk udlejningsbureau, kan foretage indberetning af de nødvendige oplysninger til SKAT og dermed blive berettiget til det forhøjede bundfradrag.

Omvalg?

Bemærk, at ejendomsværdiskat, forbrugsudgifter mv. ikke kan fratrækkes ved anvendelse af 40%-reglen. Det er kun muligt ved valg af den regnskabsmæssige metode.

En sommerhusudlejer kan frit vælge, om 40%-reglen eller den regnskabsmæssige metode anvendes ved opgørelse af udlejningsresultatet.

Vælges den regnskabsmæssige metode, kan man ikke senere vælge 40%-reglen, mens det omvendt er muligt at skifte fra 40%-reglen til den regnskabsmæssige metode.

Afslutning

Den nye obligatoriske indberetningsordning kan være en hjælp for skatteydere, der har lejeindtægter fra sommerhusudlejning og har valgt at anvende 40%-reglen. Herved kan udarbejdelse af selvangivelsen blive lettere for de skatteydere, der ikke har andre ikke-indberettede indtægter og udgifter.