

Denne vejledning er udarbejdet af et uafhængigt revisionsfirma og gennemgået og opdateret af et uafhængigt advokatfirma.

December 2024

DANMARK – SKATTEBETRAGTNINGER VEDRØRENDE KORTTIDS- UDLEJNING

Følgende er en vejledning, som kan hjælpe dig i gang med at lære noget om de skattekrav, som måtte gælde for dig, når du korttidsudlejer beboelse i Danmark.

Skat kan være en vanskelig størrelse, og det er vigtigt at sikre, at du holder dig opdateret med hensyn til dine skatteforpligtelser, og at du til stadighed opfylder alle krav. Det er dit ansvar, at du tilrettelægger, indberetter og betaler din skat i rette tid.

Hvis du tilbyder korttidsudlejning af beboelse i Danmark, skal du sikre dig, at du er opmærksom på følgende typer skatter, og at du betaler dem, som gælder for dig;

- Indkomstskatter
- Merværdiafgift (moms)

Vi gør opmærksom på, at Airbnb kan være forpligtet til at indberette indkomst for brugere af platformen. Hvis der derfor ikke er overensstemmelse mellem de oplysninger, som Airbnb indberetter, og den indkomst, som du indberetter i din årlige selvangivelse, kan skattemyndighederne stille dig spørgsmål.

Vær venligst opmærksom på, at denne vejledning ikke dækker alt og ikke er tilsigtet som juridisk rådgivning. Hvis du ikke er sikker på dine lokale skatteforpligtelser, opfordrer vi dig til at konsultere officielle lokale kilder eller at søge rådgivning hos kvalificerede fagfolk.

Vær venligst opmærksom på, at vi ikke opdaterer disse oplysninger her og nu, og derfor bør du få bekræftet, at lovgivningen og processerne ikke er blevet ændretsiden udgivelsen af denne vejledning..

Denne vejledning gælder for udlejning i 2024.

INDKOMSTSKAT

Reglerne skitseret nedenfor er de nugældende pr. 31. oktober 2024.

Det danske skatteår løber fra 1. januar til 31. december.

At være underlagt indkomstskat i Danmark.

Hvis du er hjemmehørende og har bopæl i Danmark, bliver du beskattet af lejeindtægter uanset ejendommens beliggenhed.

Hvis du ikke er hjemmehørende i Danmark, og du har bopæl uden for Danmark, bliver du beskattet af indtægter, som stammer direkte fra den danske ejendom.

Der gælder særlige regler med hensyn til lejeindtægter, som er under en vis skattefri grænse (bundfradrag). (Se venligst "Regler gældende for indtægter fra korttidsudlejning i Danmark" nedenfor).

Kontakt venligst de danske skattemyndigheders [hjemmeside](#) for yderligere generelle oplysninger.

Indberetning af skat i Danmark.

Selvangivelser bør indsendes online. I særlige tilfælde tillades dog indsendelse i papirform.

Indberetning af skat - indberetningsfrist.

Indberetningsfristen for lejeindtægter er 1. maj i året efter indkomståret, dvs. for 2024 skatteåret er indsendelsesfristen 1. maj 2025.

Indberetning af skat - betalingsfrist.

I november modtager danske skatteborgere en forskudsopgørelse fra de danske skattemyndigheder med en skønsmæssig beregning af det kommende års indtægter og skattebetalinger. Dette beløb bør betales i løbet af året. I tilfælde af at dette ikke sker, og skatten betales senere, vil der påløbe renter og ekstra gebyrer.

Kontaktoplysninger for de danske skattemyndigheder.

Adresse:
Skattestyrelsen
Hannemanns Allé 25
2300 København S

Telefon: 72 22 18 18

Hjemmeside: www.skat.dk. Her kan du logge ind og sende digitale beskeder til Skattestyrelsen på en sikker måde.

Indkomstskattesatser i Danmark.

Skattesatserne i Danmark er progressive:

- Personlig indkomst (herunder indkomst fra virksomhed) op til ca. 56 % skat,
- Kapitalindkomst 0 til 42 % skat,
- Indkomst fra aktier/anpartar 27 eller 42 % skat.

Regler gældende for indtægter i forbindelse med korttidsudlejning af beboelse i Danmark.

Hvis du udlejer din helårsbolig eller dit sommerhus eller dele deraf i kortere perioder, er du skattepligtig til Danmark af dine lejeindtægter. En lejeperiode på fire på hinanden følgende måneder eller mindre betegnes som korttidsudlejning.

Skattepligten gælder, uanset om du ejer den bolig, som du lejer ud, eller om du lejer den bolig, du lejer ud.

Den skattepligtige indkomst afhænger af, om du benytter

- 1) Bundfradragsmetoden eller
- 2) Den regnskabsmæssige fradragsmetode.*

*Vær venligst opmærksom på, at hvis du vælger den regnskabsmæssige fradragsmetode, så kan du ikke senere hen vælge bundfradragsmetoden.

1) Bundfradragsmetoden

Du bliver beskattet med 60 % af den samlede lejeindtægt, der overstiger det skattefrie bundfradrag.

Den samlede lejeindtægt omfatter leje, herunder betaling for gas, elektricitet, vand og internetadgang.

Der kan ikke foretages andre fradrag eller anden afskrivning end det skattefrie bundfradraget, når man benytter bundfradragsmetoden.

Det gældende bundfradrag afhænger af, om du udlejer din helårsbolig eller dit sommerhus gennem et udlejningsbureau (en deleøkonomisk platform), som indberetter indtægten til de danske skattemyndigheder, eller om du selv udlejer din bolig eller dit sommerhus. En deleøkonomisk platform defineres som et selskab, som digitalt, efter aftale med en skattepligtig person, formidler udlejning af et aktiv (bolig/køretøj/båd mv.). En deleøkonomisk platform i Danmark er i henhold til lovgivningen forpligtet til at indberette alle udlejningens enkeltheder (fx lejeperiode, indtægt mv.) til de danske skattemyndigheder, og udenlandske deleøkonomiske

platforme kan frivilligt vælge at gøre dette for at kunne benytte sig af det højere skattefri bundfradrag. I den henseende har Airbnb indgået aftale med de danske myndigheder om at indberette data til Skattestyrelsen på lige fod med andre danske deleøkonomiske platforme. Når du udlejer din helårsbolig eller dit sommerhus gennem Airbnb, kan du derfor benytte et højere skattefrit bundfradrag, end hvis du selv udlejede din bolig. Værdier er anført umiddelbart herunder.

Udlejning af din bolig eller dit sommerhus gennem et udlejningsbureau:

Lejeindtægten bliver automatisk indberettet til de danske skattemyndigheder gennem udlejningsbureauet.

De skattefrie bundfradrag er som følger:

- a) 32.300 kr. (2024), hvis du udlejer din helårsbolig
- b) 46.100 kr. (2024), hvis du udlejer dit sommerhus

Bemærk: bundfradraget gælder kun, hvis indtægten indberettes til skattemyndighederne gennem udlejningsbureauet. Hvis indtægten ikke indberettes af bureauet, gælder reglerne for privat udlejning.

Eksempel på baggrund af bundfradrag a) ved udlejning af helårsbolig (gennem et udlejningsbureau):			
Årlig lejeindtægt		36.000	kr.
Modtaget betaling for gas, elektricitet og vand	+	3.000	kr.
Samlet lejeindtægt	=	39.000	kr.
Bundfradrag	-	32.300	kr.
Samlet lejeindtægt minus bundfradrag	=	6.700	kr.
60 % af samlet lejeindtægt minus bundfradrag	=	4.020	kr.

Samlet skattepligtig indkomst	=	4.020	kr.

Udlejning af din bolig eller dit sommerhus som privat udlejning:

Du bliver beskattet med 60 % af den samlede lejeindtægt, der overstiger det skattefrie bundfradrag.

Det skattefrie bundfradrag, hvis du selv udlejer, er 12.700 kr. (2024) både for udlejning af helårsbolig og sommerhus.

Eksempel på baggrund af bundfradragsmetoden ved privat udlejning af helårsbolig/sommerbolig:			
Årlig lejeindtægt		30.000	kr.
Modtaget betaling for gas, elektricitet og vand	+	3.600	kr.
Samlet lejeindtægt	=	33.600	kr.
Bundfradrag	-	12.700	kr.
Samlet lejeindtægt minus bundfradrag	=	20.900	kr.
60 % af samlet lejeindtægt minus bundfradrag	=	12.540	kr.
Samlet skattepligtig indkomst	=	12.540	kr.

2) Den regnskabsmæssige fradragsmetode

Hvis indkomst-/fradragsmetoden vælges, er den skattepligtige indkomst den samlede lejeindtægt, inklusive betalinger til forbrug, med fradrag for afholdte udgifter.

De fradagsberettigede omkostninger afhænger af, om ejendommen ejes eller lejes af værten.

Hvis ejendommen er ejet, udgifter såsom forholdsmæssige betalinger af gas, elektricitet,

vand, telefon, varme, udgifter til vedligeholdelse af møbler og udstyr og udgifter i forbindelse med udlejningen (f.eks. reklameudgifter) fradrages. Desuden kan en forholdsmæssig andel af ejendomsskatten trækkes fra som en udgift, hvis mindst 10 % af boligen er udlejet. Hvis du f.eks. udlejer 15 % af din bolig, kan du trække 15 % af din grundskyld fra i den periode, hvor du udlejer.

Endelig kan ejendomsværdiskatten på den del af ejendommen, der udlejes, fratrækkes forholdsmæssigt i årsopgørelsen.

Hvis ejendommen er udlejet, kan udgifter som forholdsmæssig betaling af husleje, gas, elektricitet, vand, telefon, varme, udgifter til vedligeholdelse af møbler og udstyr og udgifter i forbindelse med udlejningen (f.eks. reklameudgifter) trækkes fra.

Fradragene kan ikke overstige indkomsten, dvs. hvis fradragene er højere end indkomsten, vil der ikke blive udløst et skattemæssigt underskud.

Afskrivninger kan teoretisk anvendes på inventar mv. Dette er i praksis meget kompliceret, og bevisbyrden for egentligt slid og ælde påhviler den skattepligtige.

Eksempel på baggrund af den regnskabsmæssige fradragsmetode ved udlejning af helårsbolig:			
Årlig lejeindtægt		30.000	kr.
Modtaget betaling for gas, elektricitet og varme	+	5.000	kr.
Samlet lejeindtægt	=	35.000	kr.
Udgifter: Leje, gas, elektricitet, vand, telefon, varme og omkostninger til vedligeholdelse af inventar	-	4.000	kr.
Samlet skattepligtig indkomst	=	31.000	kr.

Særlige indkomstskattelettelser i Danmark, som enkeltpersoner kan benytte sig af ved korttidsudlejning.

Ved anvendelse indkomst-/fradragsmetoden i en situation, hvor værten ejer ejendommen, kan ejendomsskatter og ejendomsværdiskatter i visse tilfælde fradrages, jf. ovenfor.

Vær opmærksom på, at der er en forskel i skattebehandlingen afhængigt af, om ejendommen

udlejes til den samme/de samme person(er) i mere eller mindre end 4 måneder. Hvis du lejer din lejlighed ud i mere end 4 måneder til den samme person, karakteriseres det som langtidsudlejning. I et sådant tilfælde må du som et alternativ til de førnævnte metoder (bundfradragsmetoden og den regnskabsmæssige fradragsmetode) vælge, om det skattefrie bundfradrag gældende for din langtidsudlejning er:

- 1) Det højeste af
 - a. 1,33 % af ejendommens offentlige værdi i indkomståret før det relevante indkomstår¹ (2/3 af den samlede årlige leje, hvis du lejer den bolig, som du udlejer), eller
 - b. 24.000 kr. årligt

Eller

- 2) Det samme som for korttidsudlejning (bundfradrag afhængig af, om udlejning sker gennem et bureau eller privat)

Indkomstskattepligt for personer, der ikke er hjemmehørende i Danmark.

Hvis du ikke er hjemmehørende i Danmark, eller du er hjemmehørende i Danmark men bosat i udlandet, og du har haft indtægter fra ejendom/bolig beliggende i Danmark, så er du skattepligtig til Danmark af indtægterne fra denne ejendom.

Hvis du er usikker på dit skattemæssige tilhørsforhold, bedes du indhente yderligere oplysninger på de danske skattemyndigheders [hjemmeside](#).

Indkomstskattepligt for personer, der er hjemmehørende i Danmark, og som modtager udenlandske lejeindtægter.

Som beskrevet ovenfor i afsnittet "At være underlagt indkomstskat i Danmark" er personer hjemmehørende og bosat i Danmark skattepligtige af lejeindtægter uanset ejendommens beliggenhed.

Hvis du er hjemmehørende i Danmark, og du modtager lejeindtægter for ejendom/bolig uden for Danmark, kan der gives skattemæssigt fradrag i Danmark for de udenlandske skatter, du har betalt.

MOMS

Moms kan være et kompliceret emne, og du bør give dig god tid til at sætte dig ind i de regler, der gælder for dig og din specifikke situation.

¹ Hvis du har modtaget en ny offentlig ejendomsvurdering for indkomståret 2020, foretages beregningen som 80 % af den offentlige vurdering for indkomståret før det relevante indkomstår (fx DKK 2.000.000 x 0,8 / 100 x 1,33)

I det store og hele er merværdiafgift (moms) i Danmark en forbrugsafgift. De fleste varer og tjenesteydelser i Danmark er momspligtige.

En person, som leverer varer og/eller tjenesteydelser i Danmark, kan være forpligtet til at opkræve moms samt betale moms til de danske skattemyndigheder. Som med alle skatter og afgifter opfordrer vi dig til at rådføre dig med en skatterådgiver med hensyn til din eventuelle momspligt i Danmark.

Hvis du på nuværende tidspunkt udlejer et værelse til gæster, kan der stilles krav om, at du pålægger din lejeafgift moms og betaler denne moms til de danske skattemyndigheder. Idet Airbnb ikke står for udlejningen, er det værtens ansvar at tage hensyn til den lokale momspligt på lejen.

Skal jeg opkræve moms fra gæster ved korttidsudlejning i Danmark?

Generelt set skal personer, som anses for at drive virksomhed i Danmark, beregne moms af deres virksomhed, når først kriterierne for momsregistrering er opfyldt.

På nuværende tidspunkt skal du i Danmark momsregistrere dig, hvis din omsætning overstiger 50.000 kr. inden for en 12-måneders periode. Du bør som sådan momsregistrere dig, hvis der er tale om korttidsudlejning, og hvis din omsætning/indkomst fra udlejning overstiger denne beløbsmæssige grænse.

Hvis du ikke er hjemmehørende i Danmark, men din bolig er beliggende i Danmark, bør du også momsregistrere dig, idet der for dig ikke gælder nogen beløbsmæssig registreringsgrænse.

Vi opfordrer dig til at rådføre dig med en skatterådgiver, hvis du har behov for hjælp til at afgøre, om du skal momsregistrere dig og opkræve dansk moms.

Du kan finde yderligere oplysninger om momsregistrering på de danske myndigheders [hjemmeside](#).

Jeg er momspligtig. Hvordan finder jeg ud af, hvor meget moms jeg skal opkræve fra mine gæster?

Den nugældende momssats for udlejning af ferieboliger i Danmark er 25 %, når det drejer sig om perioder på mindre end 30 dage. Generelt vil det kun være udlejningen af enkelte værelser, der vil blive anset for momspligtig aktivitet. Med andre ord er udlejningen af en hel lejlighed eller et hus normalt momsfritaget. Dog anses udlejningen af en hel lejlighed eller et hus i særlige situationer også for momspligtig, forudsat at det kan sammenlignes med hotelophold. Dette vurderes fra gang til gang.

Hvis udlejningen sker i en periode på mere end 30 dage men ikke omfatter yderligere ydelser såsom morgenmad, rengøring og udskiftning af sengelinned, kan udlejningen være momsfritaget (dvs. ydelsen er ikke momspligtig).

Om udlejningen karakteriseres som momspligtig "feriebolig" vurderes fra gang til gang. Vi anbefaler, at du rådfører dig med en lokal skatterådgiver.

Jeg er momspligtig. Hvordan opkræver jeg moms fra gæster?

Hvis du får fastslået, at du skal opkræve moms på dine ydelser til gæster, bør du venligst huske på, at du skal opkræve momsen fra dine gæster samt indberette og fremsende denne moms i en periodisk momsopgørelse. I Danmark dækker momsopgørelsen typisk en kvartårlig periode for det første år, og derefter aflægges den to gange om året (hvis omsætningen er mindre end 5 mio. kr.) og skal indgives senest den 1. i den tredje måned efter indberetningsperioden (dvs. Q1 2024 momsopgørelsen skal indgives senest 3. juni). Betalingen af moms skal ske den samme dag, som momsopgørelsen skal indgives.

Der kan gælde formelle krav, såsom udstedelse af en kvittering eller en faktura til dine gæster. Du kan læse mere <https://skat.dk/en-us/businesses/vat>.

For yderligere oplysninger om indgivelse af momsopgørelsen henviser vi til de danske skattemyndigheders [hjemmeside](#).

Dine priser over for B2C-Gæster (business to consumer) bør være inklusive moms. Hvis du derfor udlejer en feriebolig, som er momspligtig med 25 %, så bør den skyldige moms beregnes ved at dividere den aftalte pris for boligen med 125 og gange dette beløb med 25. Der er for eksempel aftalt en samlet pris for boligen på 300 kr. Momsen på denne ydelse beregnes som følger: $300/125 * 25 = 60$ kr.

Vi anbefaler, at du rådfører dig med en lokal skatterådgiver og får styr på dine forpligtelser med hensyn til prisfastsættelse og de gældende fakturakrav.