

## **DANMARK – SKATTEMÆSSIGE OVERVEJELSER VEDRØRENDE KORTTIDSUDLEJNING**

Nedenstående er en vejledning, der kan hjælpe dig i gang med at opbygge et kendskab til nogle af de skattemæssige krav, som du kan være omfattet af i forbindelse med korttidsudlejning af boliger i Danmark.

Skat kan være et vanskeligt område, og det er vigtigt, at du holder dig opdateret om dine skattemæssige forpligtelser og hele tiden opfylder alle skattemæssige krav. Du har ansvaret for rettidig udarbejdelse, indsendelse og betaling af skat.

Hvis du beskæftiger dig med korttidsudlejning af boliger i Danmark, skal du sikre dig, at du forstår de to følgende skatte-/afgiftstyper, og at du betaler den skat/afgift, der er gældende for dig:

- Indkomstskat
- Moms

Det skal understreges, at disse oplysninger ikke er udtømmende og ikke er tænkt som juridisk rådgivning. Hvis du er usikker på dine lokale skattemæssige forpligtelser, anbefaler vi, at du kontakter de officielle lokale kilder eller søger rådgivning hos kvalificerede fagfolk.

Bemærk, at vi ikke opdaterer disse oplysninger i realtid, så du bør få bekræftet, at lovgivning eller procedurer ikke er blevet ændret for nyligt.

### **INDKOMSTSKAT**

Nedenstående regler er gældende fra januar 2019. Ændringer, som vil være gældende for skatteåret 2018, blev vedtaget i december 2018 ("nye regler"). Disse ændringer får stor indvirkning på den skattemæssige behandling af lejeindtægter. Frem til udgangen af 2020 er den skattemæssige behandling af lejeindtægter ikke afhængig af indberetning mv., men fra 2021 afhænger skattefordelens størrelse af, om indtægterne er indberettet til skattemyndighederne via et udlejningsselskab, fx en online-udbyder, eller ej.

**Skatteåret i Danmark** løber fra 1. januar til 31. december.

### **Hvornår er man indkomstskattepligtig til Danmark?**

Hvis man er hjemmehørende og bosiddende i Danmark, er man skattepligtig af lejeindtægter, uanset hvor ejendommen er beliggende.

Hvis man ikke er hjemmehørende i Danmark og er bosiddende uden for Danmark, er man skattepligtig af indtægter, der kan henføres direkte til den danske ejendom.

Der er særlige regler vedrørende lejeindtægter, der ikke betragtes som skattepligtige (se

afsnittet "Danske regler gældende for indkomst optjent ved korttidsudlejning" nedenfor).

Der henvises til de danske skattemyndigheders hjemmeside [www.skat.dk](http://www.skat.dk) for yderligere oplysninger.

### **Indberetning af skat i Danmark**

Selvangivelser skal som hovedregel indberettes digitalt, dog accepteres indsendelse af en papirudgave i visse tilfælde.

### **Indberetning af skat - indberetningsfrist**

Indberetningsfristen for lejeindtægter er 1. juli i det år, der følger efter indkomståret, dvs. for skatteåret 2018 er indberetningsfristen 1. juli 2019.

### **Indberetning af skat - betalingsfrist**

Hvert år i november modtager personer, der er skattemæssigt hjemmehørende i Danmark, en forskudsopgørelse fra skattemyndighederne med en opgørelse af den forventede indkomst og skat for det kommende år. Dette beløb skal betales i løbet af året. Hvor dette ikke overholdes, og skatten betales senere, vil der blive opkrævet renter og bøder.

### **Kontaktoplysninger, Skattestyrelsen**

Adresse: Skattestyrelsen  
Nykøbingvej 76 Bygning 45 4990 Saksøbing

Telefon: 72 22 18 18

Hjemmeside: [www.skat.dk](http://www.skat.dk)

### **Indkomstskatteprocenter i Danmark**

Skatten i Danmark er progressiv:

- Personlig indkomst (herunder indkomst fra erhvervsvirksomhed) beskattes med mellem 8% og cirka 56 %.
- Kapitalindkomst beskattes med mellem 0 % og 42 %.
- Aktieindkomst beskattes med 27 % eller 42 %.

### **Danske regler gældende for indkomst optjent ved korttidsudlejning**

Der findes for øjeblikket en række komplekse regler for korttidsudlejning eller udlejning af en del af en lejlighed/et hus.

Bemærk: Sommerhuse er omfattet af særlige regler.

Er man ejer:

**Gældende regler (til og med 2017):** Generelt gælder for ejerlejligheder/huse, at lejeindtægter (udlejet i en sammenhængende periode på maksimalt 4 måneder), der ikke overstiger 1,333 % af den offentlige ejendomsvurdering, dog altid mindst DKK 24.000, pr. år, ikke betragtes som skattepligtig indkomst.

De eksisterende regler, som beskrevet ovenfor, bibeholdes til og med 2020.

**Nye regler (fra 2018 til og med 2020):** både de gældende og nye regler kan anvendes. For fast ejendom, der udlejes i under 4 måneder til de samme lejere, vil der være:

- enten en fradrag af a) 1,333 % af den offentlige ejendomsvurdering, eller b) DKK 24.000 per år (gældende regler)
- eller et bundfradrag på DKK 28.000 pr. år. Derudover trækkes 40 % af indtægterne ud over bundfradraget fra lejeindtægterne (fradragene kan ikke overstige indtægterne). OBS: Fra og med 2021 gælder bundfradraget på DKK 28.000 kun i situationer, hvor indkomsten indberettes digitalt via et udlejningsselskab, mens bundfradraget begrænses til DKK 11.000 pr. år (+40 % af beløbet ud over bundfradraget), hvis man ikke vælger den digitale løsning.

Er man lejer:

**Gældende regler (til og med 2017):** For lejelejligheder er det kun lejeindtægter ud over bundfradraget på 2/3 af den årlige husleje, der er skattepligtige. Der er ikke mulighed for øvrige fradrag.

**Nye regler (fra 2018 til og med 2020):** både de gældende og nye regler kan anvendes. For lejelejligheder, der udlejes i under 4 måneder til de samme lejere, vil der være:

- enten en bundfradrag på 2/3 af den samlede årlige bruttohusleje eller boligafgift (ikke mulighed for øvrige fradrag)
- eller et bundfradrag på DKK 28.000 pr. år. Derudover trækkes 40 % af indtægterne ud over bundfradraget fra lejeindtægterne (fradragene kan ikke overstige indtægterne). OBS: Fra og med 2021 gælder bundfradraget på DKK 28.000 kun i situationer, hvor indkomsten indberettes digitalt via et udlejningsselskab, mens bundfradraget begrænses til DKK 11.000 pr. år (+40 % af beløbet ud over bundfradraget), hvis man ikke vælger den digitale løsning.

Hvis du er usikker på, hvilke regler du skal følge, og hvor meget du skal betale i skat, bør du overveje at søge rådgivning hos en skatteekspert.

### **Eksempler på udgifter, der kan trækkes fra i personlig indkomst i forbindelse med korttidsudlejning**

Som det er beskrevet under reglerne i afsnittet "Danske regler gældende for indkomst optjent ved korttidsudlejning", er der ikke mulighed for fradrag.

Det er muligt at vælge at trække afholdte udgifter fra, men så vil reglerne beskrevet i ovenstående afsnit "Danske regler gældende for indkomst optjent ved korttidsudlejning" ikke længere være gældende, og al indkomst vil blive betragtet som skattepligtig. I dette scenarie kan fradragene ikke overstige indtægterne, dvs. hvis fradragene er højere end den optjente indkomst, kan der ikke opnås et underskud.

## **Mulighed for særlige lempelser i indkomstskatten i Danmark for personer, der foretager korttidsudlejning**

Hvis du er hjemmehørende i Danmark og modtager lejeindtægter fra fast ejendom, der kan henføres til udlandet, kan der være en mulighed for at opnå fradrag i den danske skat for skat betalt i udlandet.

Der gælder ingen særlige regler for korttidsudlejning - der skal stadig betales ejendomsskat og ejendomsværdiskat som beskrevet nedenfor.

### **Frdrag for skattemæssige afskrivninger (fx anlægssafskrivninger/slitage)**

Der er ingen skattemæssige afskrivninger på selve ejendommen. Men hvis modellen med indkomst/fradrag vælges, kan der i teorien afskrives på inventar mv. Dette er meget vanskeligt at håndtere i praksis, og bevisbyrden for reel slitage ligger hos den skattepligtige.

### **Dansk indkomstskattepligt for ikke-hjemmehørende personer**

Hvis man ikke er hjemmehørende i Danmark, eller er hjemmehørende i Danmark men bosiddende i udlandet, og har indtægter fra fast ejendom, der er beliggende i Danmark, er indtægterne vedrørende ejendommen skattepligtige i Danmark.

Hvis du er usikker på, hvor du er skattemæssigt hjemmehørende, bør du søge yderligere oplysninger på skattemyndighedernes hjemmeside [www.skat.dk](http://www.skat.dk).

### **Dansk indkomstskattepligt for en dansk person, der modtager lejeindtægter fra udlandet**

Som det er beskrevet ovenfor i afsnittet "Hvornår er man indkomstskattepligtig til Danmark?", er personer, som er hjemmehørende og bosiddende i Danmark, skattepligtige af lejeindtægter, uanset hvor ejendommen er beliggende.

### **Generel ejendomsbeskatning**

En person, som ejer fast ejendom, betaler "ejendomsskat" af ejendommen (dvs. skat af grunden - også kaldet grundskyld). Skatteprocenten er afhængig af kommune og grundværdien. Derudover beregnes der en "ejendomsværdiskat" på grundlag af den offentlige ejendomsvurdering. Skatteprocenten er 1 % pr. år af værdien op til DKK 3.040.000 og 3 % af værdien derover. Hvis man er hjemmehørende og bosiddende i Danmark, er fast ejendom i udlandet også omfattet af denne beskatning (gælder ikke for fast ejendom i udlandet, hvis personen ikke er bosiddende i Danmark).

### **Beskatning af kapitalindkomst i Danmark**

Hvis en udlejningsejendom sælges, skal eventuelle fortjenester eller tab beskattes efter de danske regler for ejendomsavancebeskatning.

Den gældende skatteprocent er afhængig af den skattepligtiges skattemæssige stilling, men beskatning sker som oftest som beskatning af kapitalindkomst med op til 42 %.

Bemærk, at hvis ejendommen har været anvendt som den primære familiebolig, eller hvis et sommerhus har været anvendt til private formål, vil eventuelle fortjenester/tab i mange tilfælde ikke blive medtaget i den skattepligtige indkomst.

<b>Beregningseksempel (gældende regler)</b>	
Beregning af skat ved udlejning af ejerlejlighed	
<b>Forudsætninger</b>	<b>DKK</b>
Offentlig ejendomsvurdering af lejligheden	2.000.000,00
Årets lejeindtægter	30.000,00
Marginalskatteprocent for den skattepligtige	42%
<b>Skattebetaling</b>	<b>DKK</b>
Indtægter	30.000,00
Bundfradrag på grundlag af offentlig ejendomsvurdering (1,333 %)	(26.666,67)
<b>Skattepligtig indkomst</b>	<b>3.333,33</b>
<b>Skat (ved marginalskatteprocent på 42 %)</b>	<b>1.400,00</b>

<b>Beregningseksempel (nye regler)</b>	
Beregning af skat ved udlejning af ejerlejlighed	
<b>Forudsætninger</b>	<b>DKK</b>
Offentlig ejendomsvurdering af lejligheden	2.000.000,00

Årets lejeindtægter	30.000,00
Marginalskatteprocent for den skattepligtige	42%
<b>Skattebetaling</b>	<b>DKK</b>
Indtægter	30.000,00
Bundfradrag på grundlag af nye regler	(28.000,00)
<b>Skattepligtig indkomst fra udlejning</b>	<b>2.000,00</b>
40% reduktion af skattepligtig indkomst fra udlejning	(800,00)
<b>Beskatningsgrundlag</b>	<b>1.200,00</b>
<b>Skat (ved marginalskatteprocent på 42 %)</b>	<b>504,00</b>

## **MOMS**

Moms kan være et kompliceret område, og du bør tage dig tid til at sætte dig ind i reglerne, og hvad de indebærer for dig og din specifikke situation.

Moms i Danmark er generelt set en forbrugsafgift. Der skal betales moms af de fleste varer og tjenesteydelser, der leveres i Danmark.

En person, der leverer varer og/eller tjenesteydelser i Danmark, skal muligvis opkræve moms heraf, som skal afregnes til skattemyndighederne. Som det gælder for alle skatter og afgifter, anbefaler vi, at du kontakter en skatterådgiver for afklaring af dine eventuelle momsforpligtelser i Danmark.

Hvis du løbende udlejer værelser til gæster, kan der være krav om, at du skal opkræve moms af lejeafgiften, som skal afregnes til skattemyndighederne. Da det ikke er Airbnb, der stiller lejemalet til rådighed, er det værtens ansvar at tage højde for lokale momsforpligtelser vedrørende lejeafgiften.

**Skal jeg opkræve moms fra gæster ved korttidsudlejning af boliger i Danmark?**

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

I Danmark er der pt. krav om momsregistrering, hvis omsætningen overstiger DKK 50.000 i en løbende periode på 12 måneder. Hvis din omsætning fra korttidsudlejning overstiger denne grænse, skal du således momsregistreres.

Hvis du ikke er hjemmehørende i Danmark men har en bolig i Danmark, bør du overveje at lade dig momsregistrere, da der ikke vil gælde nogen beløbsgrænser for dig.

Vi anbefaler, at du kontakter en skatterådgiver, hvis du har brug for hjælp til at afklare, om du skal momsregistreres og opkræve dansk moms.

Der henvises til de danske skattemyndigheders hjemmeside [www.skat.dk](http://www.skat.dk) for yderligere vejledning om momsregistrering.

### **Jeg skal opkræve moms. Hvordan finder jeg ud af, hvor meget jeg skal opkræve i moms fra mine gæster?**

Momssatserne er forskellige fra land til land og ændrer sig løbende. Vi anbefaler, at du løbende kontakter de lokale skattemyndigheder med henblik på at få oplyst opdaterede momssatser for det land, hvor du skal afregne moms.

Eksempelvis er den gældende momssats for udlejning af en feriebolig i øjeblikket 25 %, hvis boligen udlejes i en periode på under 30 dage.

Hvis boligen udlejes i en periode på mere end 30 dage, uden at andre ydelser, fx morgenmad, rengøring og skift af sengetøj, er omfattet, kan udlejningen være momsfri (dvs. der skal måske ikke opkræves moms af lejeafgiften).

Vi anbefaler dog, at du kontakter en lokal skatterådgiver for at afklare, hvilken momssats der er gældende for dine ydelser.

### **Jeg skal opkræve moms. Hvordan opkræver jeg moms fra gæsterne?**

Hvis du har fået afklaret, at dine ydelser til gæsterne er momspligtige, skal du huske at opkræve denne moms fra dine gæster samt angive og indberette momsen via en regelmæssig momsindberetning. I Danmark skal momsindberetningen typisk ske hvert kvartal det første år og herefter hvert halve år (hvis omsætningen er under DKK 5 mio.), og indberetningen skal ske pr. den 1. i den tredje måned efter momsperiodens udløb (dvs. momsindberetning for 1. kvartal skal ske pr. 1. juni). Fristen for afregning af momsen er den samme som for momsindberetningen.

Der kan være krav om visse formalia, som fx at du skal give dine gæster en kvittering eller faktura. Du kan finde yderligere oplysninger [her](#).

Der henvises til de danske skattemyndigheders hjemmeside [www.skat.dk](http://www.skat.dk) for yderligere

vejledning om indberetning.

Der kan også være krav omkring, hvorvidt priser skal oplyses med eller uden moms. Vi anbefaler, at du kontakter en lokal skatterådgiver med henblik på at få afklaret dine forpligtelser vedrørende prisoplysning og gældende faktureringskrav.