



Hold liv i sommerlandet året rundt

Nu kan du tjene 40.900 kr. skattefrit ved at leje dit sommerhus ud

Lej dit sommerhus ud via et udlejningsbureau, når du ikke bruger det selv, og nyd godt af den nye fradragsregel. Herunder har vi lavet et samlet overblik til dig, så du hurtigt kan komme i gang – og være med til at holde liv i sommerlandet året rundt.



Fradragsreglen



Bliv klogere på fradraget – og hvad det betyder for dig, som ny udlejer

De første 40.900 kroner af din lejeindtægt er skattefrie

Med 40%-reglen som opgørelsesmetode er det nemt og enkelt at opgøre det skattepligtige resultat, og hvad du får i hånden efter skat. Bruger du et udlejningsbureau, sker indberetningen automatisk til SKAT.

De første 40.900 kroner af din lejeindtægt er skattefrie. Dette tal gælder fra 2019. Beløbet er en markant stigning i grundfradraget for udlejning af ferie- og sommerhuse og vil stige yderligere i de kommende år.

Ud over bundfradraget på 40.900 kroner er der et skattefrit fradrag på 40%.

Det vil sige, at når bundfradraget er trukket fra din lejeindtægt, så kan du trække yderligere 40% fra den resterende lejeindtægt (husleje plus lejernes betaling for strøm, olie, telefon, m.m.).

Det beløb der så er tilbage, efter du har fratrukket bundfradraget samt fradraget på yderligere 40%, beskattes som kapitalindkomst.

Lejer du ud, uden at indtægten bliver indberettet, er det kun de første 11.200 kr., der er skattefri.

Regneeksempler



Se regneeksempler på, hvor meget du kan tjene skattefrit.

Her er to eksempler på, hvor meget du får efter skat

Herunder kan du se to forskellige eksempler på, hvad din forventede lejeindtægt er efter skat ved henholdsvis 40.000 kr. og 100.000 kr. i årlig lejeindtægt. Så benyt muligheden for at få en ekstra indtægt, som du fx kan bruge til at vedligeholde dit sommerhus eller noget helt tredje.

Samlet lejeindtægt (Inkl. strøm, olie mm.)	40.000 kr.
Skattefrit fradrag / Bundfradrag	-40.900 kr.
Lejeindtægt minus bundfradrag	0 kr.
Fradrag på 40%	0 kr.
Lejeindtægt efter skat	40.000 kr.
Lejeindtægt til beskatning (som kapitalindkomst)	0 kr.
Skat (34% ved negativ kapitalindkomst)	0 kr.

Samlet lejeindtægt (Inkl. strøm, olie mm.)	100.000 kr.
Skattefrit fradrag / Bundfradrag	-40.900 kr.
Lejeindtægt minus bundfradrag	59.100 kr.
Fradrag på 40%	-23.640 kr.
Lejeindtægt efter skat	87.944 kr.
Lejeindtægt til beskatning (som kapitalindkomst)	35.460 kr.
Skat (34% ved negativ kapitalindkomst)	12.056 kr.

Bemærk: Ønsker du at leje dit sommerhus ud, men ikke benytter dig af udlejningsbureauerne, og dermed ikke automatisk indberetter til SKAT, er dit fradrag på 11.200 kr. pr. år.

Informationsmøder



Er der et informationsmøde i dit lokalområde? Få overblik over de kommende møder.

Kom og hør mere om udlejning af sommerhuse i dit lokalområde

Møderne består i, at destinationsselskabet i dit lokalområde og kommune i fællesskab inviterer alle kommunens sommerhusejere til informationsmøde – typisk en lørdag eller søndag formiddag. Invitationerne bliver de fleste steder udsendt gennem e-Boks. På mødet kan du fx få tips og forslag til, hvordan du kan få det økonomisk bedst ud af dit sommerhus, høre om din kommunes regler i dit sommerhusområde m.m. Her vil også være repræsentanter for de lokale udlejningsbureauer, så du samtidig kan tage en snak med det samme om dine muligheder.

April

Frederikshavn/Brønderslev/Aalborg kommuner

13. april 2019, kl. 10.00 i Sæby Fritidscenter, Sæbygårdvej 32, 9300 Sæby

Tilmelding på <https://www.fritilmeld.dk/Feriehuse>

Hjørring/Jammerbugt kommuner

14. april 2019, kl. 10.00 i Idrætscenter Vendsyssel, Stadionvej 17, 9760 Vrå

Tilmelding på <https://jammerbugt.nemtilmeld.dk/304/>

Norddjurs/Syddjurs/Aarhus kommuner

27. april 2019. Afvent yderligere information

August

Odsherred kommune

24. august. Afvent yderligere information

10 gode råd



Herunder har vi samlet 10 gode råd til dig, når du skal leje sommerhuset ud.

Brug dem som inspiration og til dialog med udlejningsbureauet.

1. Billeder af sommerhuset

Læg et dejligt billede op af dit sommerhus – og gerne flere. For lejere er det vigtigt at kunne se, hvordan huset ser ud, både indvendigt og udvendigt. Gode og mange fotos får generelt mere opmærksomhed end dem uden.

2. Beskriv dit sommerhus ærligt og nøjagtigt

Lav en nøjagtig og grundig beskrivelse af dit sommerhus og beliggenheden. Det er også vigtigt for lejere at vide lidt om det omkringliggende område. Omgivelserne er ofte en afgørende faktor for at leje et hus. Det kan fx være afstand til strand, købmand eller skov.

3. Hvad er de ekstra plusser?

Ofte kan det være de små detaljer, som gør den store forskel – dem, der sætter prikken over i'et. Det kan være de flotte havemøbler, den store grill eller alle de sjove haveaktiviteter, der gemmer sig i skuret, som stangtennis, foldboldmål eller dartsleven.

4. Sæt prisen rigtigt fra starten

Når du lejer ud gennem udlejningsbureauerne, er de med til at sætte den rigtige pris fra starten af, så du forventeligt ikke står med et underskud eller uforudsete udgifter. Så brug erfaringen fra udlejningsbureauet, og ram den rigtige pris i forhold til sæson og udbud i dit sommerhusområde.

10 gode råd



5. Tysk og engelsk beskrivelse?

Hvis du er interesseret i at få lejere fra andre lande end Danmark, er det vigtigt, at du aftaler med udlejningsbureauet, at der også er en beskrivelse af sommerhuset på tysk og engelsk. Udlejningsbureauet kan sikkert hjælpe med oversættelsen.

6. Svar på henvendelser med det samme

Når lejere henvender sig, er det vigtigt, at de får hurtigt svar. Ønsker du selv at have kontakten med lejerne, så tjek din mail, SMS og mobil ofte. Får lejerne af dit sommerhus en god service fra dig og udlejningsbureauet, så kan du være heldig, at de kommer igen!

7. Dyrevenner er i høj kurs

Rigtig mange sommerhuslejere vil gerne have deres husdyr med. Så overvej, om det er en god idé at byde velkommen til de firbenede venner. Du kan evt. skelne imellem store og små størrelser – og antal.

8. Giv god service

Giv lejerne en god oplevelse, så er der stor sandsynlighed for at de kommer igen. Det kan eksempelvis være en lille overraskelse til dem i køleskabet, når de ankommer, en buket blomster på bordet eller noget helt andet.

9. Til regnvejrsdagene

Det danske vejr er en utilregnelig størrelse. Sørg for at have fyldt op med kort, brætspil og en lille reol med bøger. Det kan redde nogle af de vådeste dage. Et ekstra plus kan være TV og en god internetforbindelse.

10. Husk gæstebogen!

Det er dejligt med glade gæster, og at du og dit sommerhus har medvirket til at skabe rammerne for, at en familie har haft en skøn ferie. Læg en gæstebog frem, og lad lejerne komme med gode ferieminder eller måske gode råd? Så er du også klædt bedre på til næste år – når du byder velkommen igen.

Baggrund



Baggrund for den nye fradragsregel

Et bredt flertal bestående af regeringen, Socialdemokratiet, De Radikale, og Dansk Folkeparti i Folketinget har indgået en aftale den 17. maj 2018 om at sikre bedre vilkår for udlejning af huse og sommerhuse i Danmark. Væksten skal ske gennem en række deleøkonomiske initiativer og ved at forenkle de nuværende regler, så reglerne bliver lettere at forstå for borgere og virksomheder. Aftaleparterne er enige om, at der er brug for en række nye tiltag, så deleøkonomien udvikler sig under ordentlige rammer og korrekt skattebetaling. Det er bl.a. indgået en aftale med Airbnb om skattebetaling. De nye tiltag skal være til gavn for både brugerne af deleøkonomiske ydelser og for de borgere og virksomheder, der udvikler og stiller ydelserne til rådighed.

Hvad betyder det for sommerhusområdet:

Hvis du lejer dit sommerhus ud, når du ikke selv bruger det, er man på sommerhusområdet enige om at forhøje bundfradraget for udlejning fra 21.900 kr. til 40.900 kr., forudsat, at lejeindtægten bliver indberettet til SKAT via et af de etablerede sommerhusudlejningsbureauer.

Hvis du selv står for udlejning, er aftaleparterne enige om at indføre et nyt bundfradrag på 11.200 kr. Du er fortsat forpligtiget til at selvangive dine egne udlejningsindtægter for at opnå fradrag.

VisitDenmark, april 2019.