

Bilag 2

SKATTEDEPARTEMENTET

København, den 25. maj 1981

Notat om den skattemæssige behandling af sommerhuse i forbindelse med lovforslaget om afvikling af fradrag retten for ejendomsskat af ejerboliger (L 208)

1. De gældende regler om den skattemæssige behandling af sommerhuse er i korthed følgende:

På indtægtssiden medregnes lejeværdi af egen bolig svarende til en 12 måneders benyttelse om året, når ejeren har sommerhuset til disposition, selv om han ikke gør brug af sin beboelsesret, og selv om huset ikke må anvendes hele året til beboelse. Ved ejendomsvurderingen er der taget hensyn til sådan begrænset anvendelighed.

Lejeværdi skal medregnes, når ejeren har huset til disposition, selv om han samtidig annoncerer huset til udlejning eller har overladt udlejningen til et bureau, medmindre det kan godtgøres, at ejeren som følge af kontrakt eller aftale med bureauet har været helt afskåret fra at benytte sommerhuset i ledige perioder.

For sommerhuse, der udlejes en del af året, men ellers benyttes af ejeren, kan foretages en egentlig regnskabsmæssig opgørelse. I så fald medregnes på indtægtssiden den opnåede lejeindtægt, og lejeværdi af egen bolig beregnes ikke for den pågældende periode.

Ved udlejning en del af året kan fradrages udgifter afholdt til vedligeholdelse af indbo og inventar, og der kan endvidere foretages skattemæssige afskrivninger efter afskrivningslovens afsnit II om driftsmidler, der anvendes både til erhvervmæssige og til private formål. Fradrag godkendes med så stor en del af den afholdte vedligeholdelsesudgift henholdsvis det beregnede afskrivningsbeløb, som svarer til den erhvervmæssige andel af inventarets og indboets benyttelse i det pågældende indkomstår. Herudover kan fradrages udgifter direkte forbundet med udlejningen såsom udgifter til annoncering, mægler eller udlejningsbureau samt udgifter til lys og gas for udlejningsperioden.

Sådan regnskabsmæssig opgørelse skal anvendes af ejere, der ved indgivelse af selv-

angivelsen for indkomståret 1977 eller et senere indkomstår har anvendt denne opgørelsesmåde.

Ejere, der ikke har anvendt den foran omtalte regnskabsmæssige opgørelse, kan i stedet foretage et fradrag på 40 pct. af den modtagne leje, herunder eventuelt særskilt betaling for f. eks. el, gas, varme, telefon og lignende. Den del af lejerens betaling, der eventuelt tilkommer et udlejningsbureau som salær, skal ikke medregnes i udlejerens indkomst og skal heller ikke medtages ved beregningen af 40 pct.-fradraget. Fradraget skal dække samtlige de med udlejningen forbundne udgifter og tillige modsvare egen lejeværdi i udlejningsperioden. Egen lejeværdi skal derfor medregnes for 12 måneder. Ejendomsskat, renter og standardfradrag kan fradrages ved siden af 40 pct.-fradraget.

Ejere, der anvender 40 pct.-fradraget, kan senere overgå til at foretage regnskabsmæssig opgørelse.

For ejendomme, der udelukkende benyttes til erhvervmæssig udlejning, kan 40 pct.-fradraget ikke benyttes.

2. Folketingets skatte- og afgiftsudvalg har påpeget, at reglerne i det foreliggende lovforslag kan give anledning til utilsigtede virkninger for ejerboliger, f. eks. sommerhuse, der stilles til udlejning i en del af året, således at ejeren kun har adgang til at benytte ejendommen en begrænset del af året, f. eks. i den egentlige ferieperiode.

Lovforslagets regler om, at ejendomsskatter vedrørende visse ejendomme og stuehuse ikke kan fradrages, i det omfang ejendommen tjener til bolig for ejeren, indebærer, at ejeren for f. eks. et halvt eller trekvart år udenfor ferietiden kunne stille ejendommen til rådighed for udlejning på sådanne vilkår, at han selv var afskåret fra at benytte ejendommen i denne periode.