

## Bemærkninger til forslaget

### 1. Formålet med beslutningsforslaget

Formålet med beslutningsforslaget er at sikre forbedret skattemæssig behandling af udlejningsindtægter for sommer- og fritidshuse med virkning fra og med sommersæsonen 1993.

Efter forslaget opnås denne forbedring ved, at de første 20.000 kr. af lejeindtægterne gøres skattefri. Indførelse af et skattefrit bundfradrag vil ikke begrænse den nuværende valgfrihed mellem at benytte reglerne om regnskabsmæssigt opgjort fradrag eller reglerne om det særlige 40 pct.-fradrag.

Forslagsstillerne henstiller i denne forbindelse, at det under udvalgsarbejdet overvejes at udvide den eksisterende valgfrihed, således at ejere, der har anvendt det regnskabsmæssigt opgjorte fradrag, efter eget valg kan gå over til 40 pct.-fradraget, jf. nedenfor under bemærkningerne pkt. 2 c. Ligeledes bør det under udvalgsarbejdet undersøges, om det er fornuftigt, at lejernes betaling for el, varme, telefon m.v. medregnes som indtægt for udlejeren, når 40 pct.-fradraget benyttes.

### 2. Gældende regler

Når ejeren af et sommer- eller fritidshus ved siden af sin egen benytte af huset udlejer dette en del af året, kan der skattemæssigt vælges mellem enten at fratrage regnskabsmæssigt opgjorte udgifter i forbindelse med udlejningen eller at benytte det af ligningsrådet fastsatte 40 pct.-fradrag.

#### a. Regnskabsmæssigt opgjort fradrag

Ved denne metode er ejeren skattepligtig af udlejningsindtægten som kapitalindkomst oven i den procentuelt beregnede lejeværdi, men kan i samme indkomst foretage fradrag for afsavn af huset, svarende til en forholdsmæssig del af den helårige lejeværdi. Derudover kan ejeren fratrage udgift til vedligeholdelse af indbo og inventar og foretage afskrivning heraf efter reglerne for afskrivning på driftsmidler med blandet privat og erhvervmæssig anvendelse.

Derudover kan ejeren benytte standardfradrag for hele året, jf. ligningslovens § 15 J, stk. 6, samt fratræk-

ke en så stor del af ejendomsskatte, som forholdsmæssigt svarer til den del af året, hvor udlejning har fundet sted (men dog mindst skal udgøre 10 pct. af den samlede ejendomsskat).

Størrelsen af fradraget for udgifter til vedligeholdelsen og afskrivning på indbo m.v. beregnes forholdsmæssigt efter udlejningens varighed i forhold til den totale benyttelse af huset i indkomståret.

Udgifter, der direkte er foranlediget af udlejningen, f.eks. udgifter til annoncering, til udlejningsbureau, og til vand, el, gas, varme, telefon m.v. i udlejningsperioden, kan fratrækkes.

Samtlige fradrag sker i kapitalindkomsten.

#### b. 40 pct.-fradraget

Dette fradrag beregnes som 40 pct. af lejeindtægten, herunder eventuel særskilt betaling for f.eks. el, gas, varme, telefon el.lign. Den del af lejerens betaling, der tilkommer et udlejningsbureau som indtægt, medregnes ikke til udlejerens indtægt og medtages heller ikke ved beregningen af 40 pct.-fradraget.

Fradraget skal dække samtlige de udgifter, der er forbundet med udlejningen, herunder således også vedligeholdelse og afskrivning på indbo og inventar samt fradrag eller afskrivning på eventuelle tilslutningsafgifter, og tillige modsvare egen lejeværdi i udlejningsperioden, således at der på indtægtssiden ikke tillades nogen nedsættelse af den helårige procentuelt beregnede lejeværdi.

Også når 40 pct.-fradraget benyttes, kan ejeren benytte standardfradrag og fratrage en til udlejningen svarende del af ejendomsskatte.

#### c. Valget mellem fradragsmetoderne

Sommer- og fritidshusejere, der har benyttet regnskabsmæssigt opgjort fradrag ved udlejning, kan ikke for indkomståret 1992 og heller ikke senere gå over til 40 pct.-fradraget. Derimod kan ejere, der tidligere har benyttet 40 pct.-fradraget, altid senere gå over til det regnskabsmæssige fradrag.

Sommer- og fritidshusejere, der for første gang i 1992 har udlejet deres hus, skal ved selvangivelsen for 1992 vælge mellem de to former for fradrag.