

der gør til lange. Nedsættelsen gælder først fra den 29. dag at regne.

Gældende regler om beskatning af værelsesudlejning

Efter Ligningsrådets anvisning er lejeindtægten skattefri for umøblerede værelser, når lejeindtægten i fremlejeperioden/lejeperioden ikke er større end et beløb svarende til halvdelen af fremlejerens egen husleje for lejeboliger og for ejerboliger halvdelen af lejeværdien i den tilsvarende periode.

For møblerede værelser er beløbet 2/3 af huslejen respektive lejeværdien.

Såfremt disse beløbsgrænser overskrides, er det hele lejeindtægten, ikke kun den overskydende del, der er skattepligtig.

Indtægtssiden udgør herefter samtlige indtægter vedrørende udlejning til beboelse. Udgifter i forbindelse med udlejningen er fradragsberettigede, herunder den del af fremlejer/udlejerens egen leje eller lejeværdi, der vedrører det udlejede i udlejningsperioden.

Gældende regler om udlejning af helårsboliger en del af året

Lejeindtægten ved udlejning af en helårsbolig en del af året er skattepligtig. Der gælder i disse tilfælde ingen regler om, at lejeindtægter under visse grænser er skattefri. Udgifter i forbindelse med udlejningen er fradragsberettigede.

For ejerboliger betales ikke lejeværdi for den del af året, hvor ejendommen er udlejet.

Forslaget om beskatning af værelsesudlejning og udlejning af helårsboliger en del af året

Som omtalt under de gældende regler om værelsesudlejning beskattes hele lejeindtægten, ikke kun den overskydende del, hvis de nævnte beløbsgrænser overskrides. I forbindelse med svingende ejendomsvurderinger og lavere lejeværdisatser med deraf følgende lavere grænser for skattefri lejeindtægter forekommer dette ikke hensigtsmæssigt. På denne baggrund foreslås de gældende grænser for skattefri lejeindtægter erstattet af variable bundfradrag.

Der foreslås endvidere indført fælles regler for værelsesudlejning og udlejning af en helårsbolig en del af året.

For værelsesudlejning foreslås det, at lejeindtægten fortsat skal være skattepligtig, men der foreslås indført et variabelt bundfradrag i lejeindtægten på 2/3 af fremlejerens samlede årlige leje (lejeboliger) eller 2/3 af den årlige lejeværdi (ejerboliger).

I modsætning til gældende regler foreslås fradrag altid beregnet med udgangspunkt i udlejerens årlige

ge leje eller lejeværdi, uanset udlejningsperioden. For fremlejere og ejere, der kun har lejet eller ejet lejligheden eller ejendommen en del af indkomståret, beregnes der dog kun bundfradrag af denne del af den årlige leje eller lejeværdi.

Der skelnes ikke mellem møblerede og umøblerede værelser.

For pensionister m.v. omfattet af ligningslovens § 15 E, stk. 2, udgør lejeværdien 1,1 pct. i 1994 og 1,0 pct. fra og med 1995. For at sikre at pensionister fortsat kan oppebære skattefri lejeindtægter, der er sammenlignelige med ejere, hvis lejeværdi udgør 2,0 pct., foreslås det, at pensionister får et bundfradrag på 4/3 af den årlige lejeværdi for hele ejendommen i det pågældende indkomstår.

For udlejning af en helårsbolig en del af året foreslås der indført tilsvarende regler. Også ved disse udlejninger foreslås indført et variabelt bundfradrag i lejeindtægten på 2/3 af fremlejerens egen årlige leje henholdsvis 2/3 af den årlige lejeværdi. For fremlejer og ejere, der kun har lejet eller ejet ejendommen en del af indkomståret, beregnes der kun bundfradrag af denne del af den årlige leje eller lejeværdi.

Det er herefter kun den del af bruttolejeindtægten, som overstiger bundfradraget, som medregnes ved indkomstopgørelsen.

Ved bruttolejeindtægten forstås modtagen lejebetaling, herunder eventuelt særskilt betaling for f.eks. el, gas, varme, telefon og lignende.

Lejeværdi af egen bolig opgjort efter ligningslovens procentregler medregnes for hele ejendommen og for hele året.

Bundfradraget skal dække samtlige udgifter og afskrivninger, der ellers ville være fradragsberettiget i forbindelse med udlejningen.

De foreslåede regler gør det muligt for udlejer at vælge en skematisk og enklere opgørelse af de skattemæssige konsekvenser af udlejningen, og reglerne gør det enkelt for skattemyndighederne at kontrollere de ofte forholdsvis små beløb.

Udlejerne kan fortsat vælge at anvende regnskabsmæssig opgørelse af lejeindtægter og udgifter. I så fald skal hele lejeindtægten indtægtsføres, og der kan foretages fradrag for de med udlejningen forbundne udgifter.

Udlejerne kan vælge at overgå fra variabelt bundfradrag til regnskabsmæssig opgørelse af fradraget, men ikke omvendt.

Administrative konsekvenser

Forslaget vedrørende beskatning af forskerstuderende skønnes at medføre engangsudgifter især til EDB på ca. 2 mill. kr., samt begrænsede årlige EDB-