



Fordelagtigt at udleje sit sommerhus

Personer som udlejer deres sommerhus gennem et bureau, kan tjene de første 40.900 kr. skattefrit i 2019, og af et overskud derudover skal der kun betales skat af de 60 %, når man bruger bundfradragsmetoden til at opgøre det skattemæssige overskud. Og dette er den model de fleste sommerhusudlejere bruger. Lejeindtægten omfatter her også lejernes betaling for vand og varme.

Overskuddet fra udlejningen bliver beskattet som kapitalindkomst, hvilket betyder en marginalskat i niveauet 25 – 42 %, afhængig af udlejers øvrige kapitalindkomst. En person der fx udlejer sit sommerhus i 2019 for i alt kr. 60.000 vil skulle betale skat af et beløb på kr. 11.460, og ved en skatteprocent på 25 % bliver skatten i dette tilfælde kr. 2.865.

Derudover er elafgiften sat ned fra 1. februar 2019 for sommerhuse og ferielejligheder med elvarme. Nedsættelsen gælder forbrug på over 4.000 kWh, hvor afgiften reduceres fra 1,10 kr. til 0,32 kr. pr. kWh. En forudsætning for at få nedsættelsen er, at ens sommerhus er registreret med el som den primære varmekilde i BBR-registreret, samt at ejeren har ansøgt sit elselskab om at få nedsat elafgiften.

I sommerhusudlejning betaler lejerer ofte særskilt for elforbruget og udlejer kan derfor nedsætte prisen på lejerens elforbrug, uden omkostninger for udlejer, samtidig med at lejerer sparer penge. Nedsættelsen af el-betalingen til udlejer betyder nemlig at dennes brutto-lejeindtægter inkl. betaling for strøm og vand bliver reduceret, hvilket i sidste ende betyder at overskuddet reduceres og beskatningen hermed reduceres. Og dette skyldes at besparelsen på el-udgiften for udlejer ikke medtages i regnestykket, når overskuddet opgøres ifølge bundfradragsmetoden.

Indregning af kapitalandele til kostpris eller indre værdi

Selskaber der har kapitalandele i andre virksomheder skal som hovedregel indregne disse efter kostprismetoden, men alternativet til dette – indregning efter indre værdis metode – anvendes også i stor udstrækning.

Virksomhederne kan i de fleste tilfælde nemlig selv vælge om kapitalandelene i tilknyttede virksomheder eller associerede virksomheder skal indregnes og måles efter kostprismetoden eller efter indre værdis metode. Det er kun hensynet til det retvisende billede, der eventuelt kan medføre at den ene metode vil være mere retvisende at bruge end den anden metode.

Overordnet er den største forskel på metoderne, at moderselskabet ved anvendelse af indre værdis metode skal indregne andelen af årets resultat i datterselskabet i sin egen resultatopgørelse, og tillægge dette værdien af kapitalandelene, således at en værdistigning i datterselskabet har direkte konsekvens af en tilsvarende værdistigning af kapitalandelene i balancen for moderselskabet.

Såfremt moderselskabet anvender kostprismetoden er det kun udbytter som moderselskabet modtager fra datterselskabet, som bliver indtægtsført i moderselskabets resultatopgørelse.

Umiddelbart er indre værdis metode den mest komplicerede metode at anvende i forhold til kostprismetoden, men fordelene er også at værdistigninger i datterselskaberne indregnes i moderselskabet løbende som de indtjenes i datterselskabet, og bindes på egenkapitalen i moderselskabet. Når kostprismetoden

anvendes sker der typisk ingen ændringer efterfølgende på indregningen af kapitalandelene efter den første indregning, og det vil sige at værdistigninger i datterselskabet ikke umiddelbart kommer til udtryk i regnskabet for moderselskabet, bortset fra når datterselskabet udlodder udbytte til moderselskabet, som så bliver indtægtsført i resultatopgørelsen for moderselskabet.

Den nye aktiesparekonto

Fra den 1. januar 2019 kan danskere investere i aktier til en mere lempelig beskatning, idet aktiesparekontoloven er trådt i kraft.

Meningen med loven er at der skal blive lettere og mere attraktivt at investere i aktier. Indskuddet er maksimalt kr. 50.000 i 2019, og det er forventningen at dette beløb vil blive øget over de kommende år.

Det afkast man opnår på kontoen beskattes med 17 %, mod normalt 27 % og 42 %, som er beskatningen af aktieindkomst.

En særlig investeringskonto kan oprettes af fuldt skattepligtige personer i et pengeinstitut, og der kan her indskydes op til kr. 50.000 i 2019. Indskuddet kan ske i kontanter eller børsnoterede aktier og investeringsbeviser. I den forbindelse ved et indskud af aktier anses for en afhændelse af aktierne, idet disse overgår til en anden skattemæssig status.

Kontoen kan kun have en ejer, og forældre har mulighed for at indskyde på en aktiesparekonto som er oprettet til barnet/børnene. Forældrene skal i så fald ikke beskattes af afkastet, men man skal være opmærksom på gaveafgiftsreglerne i den forbindelse.

Ordnningen giver kun mulighed for at investere i enten børsnoterede aktier eller i investeringsbeviser. Der kan derfor ikke investeres i fx unoterede aktier, obligationer mv, og det er således kun papirer, hvor afkastet ellers bliver beskattet som aktieindkomst, som kan indskydes i ordningen.

Indskuddet kan i 2019 højst udgøre kr. 50.000, men indeståendet på ordningen kan godt overstige dette beløb, såfremt det overskydende beløb udgøres af udbytter. Ifølge aftalen med regeringspartierne skal indbetalingsgrænsen forhøjes med kr. 50.000 årligt, indtil den er på kr. 200.000 i 2022. Disse grænser er ikke vedtaget endnu.

Man bør rette henvendelse til sin bank såfremt man ønsker at oprette en aktiesparekonto, da denne skal oprettes og administreres af banken.

Såfremt I måtte have spørgsmål eller bemærkninger til ovennævnte, så ring eller mail til Jeres revisor.

Med venlig hilsen

Bille & Buch-Andersen A/S

Revision og rådgivning
Holsbjergvej 31-33
2620 Albertslund

Tlf. 4343 8143
www.bba.dk



Denne publikation udgør ikke og kan ikke erstatte professionel rådgivning. Bille & Buch-Andersen påtager sig intet ansvar for tab nogen måtte lide som følge af handlinger eller undladelser baseret på publikationens indhold, ligesom Bille & Buch-Andersen ikke påtager sig ansvar for indholdsmæssige fejl og mangler.