



NYHEDSBREV

Nr. 9 – 2018

Kødkvægsskue

Dansk Kødkvæg afholder Kødkvægsskue 29. og 30 november i Herning, i forbindelse med Agromek.

B&B – skatten hjælper til

Anna Boel, SEGES Jura & Skat

Efteråret er et godt tidspunkt at overveje, hvordan ens virksomhed skal udvikle sig. Måske kan landboturisme blive et godt supplement til den virksomhed, du allerede driver. Gode skatteregler kan hjælpe med til, at det også økonomisk set bliver en god forretning.

Hvis du får indtægter ved at udleje værelser til B&B, er der to skattemodeller, du kan vælge mellem. Og her handler det om at få valgt den "billigste model" for dig.

Du skal altid betale skat af de penge, du tjener på udlejning af bolig. Men du kan få fradrag i bruttolejeindtægten for de udgifter, du har haft i forbindelse med udlejningen. Fradraget kan du opgøre efter to metoder: Den skematiske metode med et fast bundfradrag eller den regnskabsmæssige metode.

1. Udlejning af værelser i huset, du ejer og bebord – skematisk metode med bundfradrag

Hvis du vælger at bruge den skematiske metode, har du et bundfradrag 1/3 af ejendomsværdien – dog altid mindst 24.000 kr. Det er politisk aftalt, at beløbet på 24.000 kr. sættes op til 28.000 kr.

Her ser du et eksempel, hvor den indkomst, en udlejer skal betale skat af, er regnet ud efter den skematiske metode:

Udleje af et værelse i en ejerbolig. Ejendomsværdien er 900.000 kr.

Årlig lejeindtægt	32.000 kr.
Modtaget for el m.m.	<u>2.000 kr.</u>
Indtægter i alt	34.000 kr.
Bundfradrag	<u>-24.000 kr.</u>
Skattepligtig indkomst	<u>10.000 kr.</u>

Denne skattemodel kan bruges, hvis værelserne, du udlejer, befinder sig i din egen bolig, altså i stuehuset. Hvis værelserne er indrettet i en driftsbygning skal du altid bruge den regnskabsmæssige opgørelse, som vises nedenfor.

2. Regnskabsmæssigt fradrag

Hvis du ikke kan eller vælger ikke at bruge den skematisk opgørelse over resultatet af udlejningen, skal du opgøre resultatet efter et regnskabsmæssigt princip. Denne metode er lidt mere kompliceret, da du skal gemme kvitteringer på udgifter, du har haft i forbindelse med huslejen. Til gengæld får du fradrag for det præcise beløb, du har haft udgifter for.

Du kan afskrive ombygningsudgifter

Der er særligt gunstige skatteregler for landboturisme-området. Formålet med reglerne er at øge beskæftigelsen og at udnytte eksisterende bygninger på landet. Reglerne giver fradrag for de udgifter, du har, når du ombygger din landbrugs-ejendom til at kunne rumme virksomhed med landboturisme.



Hvis du indretter værelser til landboturisme i dit stuehus eller i en driftsbygning, kan udgiften til at ombygge eller forbedre bygningen afskrives, når værelset anvendes til udlejning til turister. Der kan afskrives med indtil 20 %, men afskrivningen kan ikke overstige årets skattepligtige indtægter.

Hvis du lejer et værelse ud som langtidsudlejning, kan du ikke afskrive.

Du kan også afskrive på udgifter til inventar og driftsmidler, f.eks. møbler og sengetøj m.m. Afskrivningssatsen er indtil 25 %, dog er der fradrag for hele udgiften i udgiftsåret, hvis udgiften er under 13.500 kr. (2018-beløb) for aktivet.

Her ser du et eksempel, hvor den indkomst, en udlejer skal betale skat af, er regnet ud efter den regnskabsmæssige metode:

Årlig lejeindtægt	32.000 kr.
Modtaget for el og varme	<u>2.000 kr.</u>
Indtægter i alt	34.000 kr.
Fradrag for forholdsmæssig del af ejendomsskat	-500 kr.
Fradrag for forholdsmæssig del af el og varme	-1.000 kr.
Fradrag for udgifter til sengetøj m.m.	-5.000 kr.
Fradrag for udgift til køb af to nye senge	-4.500 kr.
Afskrivning på ombygningsudgift til værelse, 20 % af 80.000 kr.	<u>-16.000 kr.</u>
Skattepligtig indtægt	<u>7.000 kr.</u>

Når du anvender regnskabsmæssig metode, kan du også få nedsat ejendomsværdiskatten på den del af boligen, du udlejer og altså ikke selv bebor.

Som udlejer skal du også have undersøgt, om du skal momsregistreres. Der er altså en del papirarbejde. Det kan være en god ide at få hjælp hos en DLBR-virksomhed med at få styr på reglerne, få optimeret og få lavet regnskabet.