

13. april 2018

Delvis udlejning ejendom



Indhold

1	Delvis udlejning af ejendom f.eks. værelser og sommerhus.....	2
1.1	Lejeindtægt ved udlejning af sommerhus gennem bureau	2
1.2	Delvis udlejning af ejendom, fx sommerhusudlejning.....	2
2	Skat Professionel Nova	3
2.1	Tilretning sidste års tal ved delvis udlejning af ejendom	3

1 Delvis udlejning af ejendom f.eks. værelser og sommerhus

1.1 Lejeindtægt ved udlejning af sommerhus gennem bureau

Hvis indtægten ved udlejning af sommerhus/fritidsbolig er sket gennem bureau, og bureauet dermed har indberettet lejeindtægten til SKAT, vil denne lejeindtægt nu kunne inkluderes i importen fra Skattemappen (R75). Denne tilføjelse skal ses i sammenhæng med de tilføjelser, der er sket i ejendomsskærm billedet, hvor der nu gives mulighed for indtastning af lejeindtægter.

1.2 Delvis udlejning af ejendom, fx sommerhusudlejning

Ejendomsskærm billedet har fået tilføjet mulighed for indtastning af lejeindtægter samt beregning af den skattepligtige del heraf. Beregningen omfatter såvel bundfradragmetode som regnskabsmæssig opgørelse.

Når det drejer sig om sommerhusudlejning gennem bureau, er der desuden mulighed for at foretage import fra Skattemappen (R75), af den lejeindtægt som udlejningsbureauet har indberettet til SKAT. Dette sker ikke særskilt, men som en del af den sædvanlige R75-import.

Udlejning/erhverv

Har ejendommen været udlejet i løbet af indkomståret?	<input checked="" type="checkbox"/>
Har ejendommen været brugt erhvervsmæssigt i løbet af indkomståret?	<input type="checkbox"/>
Har ejendommen været ubeboelig i løbet af indkomståret?	<input type="checkbox"/>

Erhvervsmæssig udlejning

(Flerårig erhvervsmæssig udlejning. Anfør antal dage)
 Antal dage med udlejning

Delvis udlejning

	Samlet	Person 1	Person 2
Indtægter - indberettet af udlejningsbureau	<input type="text" value="50.000"/>	<input type="text" value="50.000"/>	<input type="text" value="0"/>
Indtægter iøvrigt	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Udgifter	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Beskatningsmetode:		I år	Sidste år
Bundfradrag		<input checked="" type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>
Regnskabsmæssig (faktiske omkostninger)		<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Samlet overblik over udlejning af ejendomme	<input type="button" value="Overblik udlejning"/>		
(tidligere indtastede manuelle tal kan også tilrettes her, så de tilknyttes specifik ejendom)			

Bundfradrag

	Samlet	Person 1	Person 2
Indtægter, indberettet af udlejningsbureau	<input type="text" value="50.000"/>	<input type="text" value="50.000"/>	<input type="text" value="0"/>
Indtægter i øvrigt	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Samlede indtægter	<input type="text" value="50.000"/>	<input type="text" value="50.000"/>	<input type="text" value="0"/>
Bundfradrag	<input type="text" value="21.400"/>		
40%-fradrag	<input type="text" value="40,00"/>		
Resultat til beskatning, til rubrik 37	<input type="text" value="17.160"/>	<input type="text" value="17.160"/>	<input type="text" value="0"/>

Hvis du har indtastet lejeindtægt i en version før 2017.3 af Skat Nova, er det nødvendigt at flytte disse tal til disse nye felter i ejendomsbilledet. Se evt. afsnit 2.1 Tilretning sidste års tal ved delvis udlejning af ejendom hvordan dette kan gøres.

2 Skat Professionel Nova

2.1 Tilretning sidste års tal ved delvis udlejning af ejendom

Ejendomsskærm-billedet har fået tilføjet mulighed for indtastning af lejeindtægter samt beregning af den skattepligtige del heraf. Beregningen omfatter såvel bundfradragmetode som regnskabsmæssig opgørelse.

Denne ændring betyder at tal vedrørende udlejning af værelser, bolig eller fritidshus som skal vises i indkomst- og formueopgørelsen også skal indtastes her.

I tidligere versioner skulle udlejning indtastes i Indtægt/udgift under udlejning.

Udlejning/erhverv

Har ejendommen været udlejet i løbet af indkomståret?	<input checked="" type="checkbox"/>
Har ejendommen været brugt erhvervsmæssigt i løbet af indkomståret?	<input type="checkbox"/>
Har ejendommen været ubeboelig i løbet af indkomståret?	<input type="checkbox"/>

Delvis udlejning

Indtægter, udgifter og beskatning ved udlejning af ejendom tastes her

Indtægt/udgift

Sidste års tal eller tal indtastet i en tidligere version af Skat Nova 2017 fremgår stadig af denne specifikation. Som nu tilgås via knappen Overblik udlejning.

Udlejning/erhverv

Har ejendommen været udlejet i løbet af indkomståret?	<input checked="" type="checkbox"/>
Har ejendommen været brugt erhvervsmæssigt i løbet af indkomståret?	<input type="checkbox"/>
Har ejendommen været ubeboelig i løbet af indkomståret?	<input type="checkbox"/>

Erhvervsmæssig udlejning

(Flerårig erhvervsmæssig udlejning. Anfør antal dage)
Antal dage med udlejning

Delvis udlejning

	Samlet	Person 1	Person 2
Indtægter - indberettet af udlejningsbureau	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Indtægter iøvrigt	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Udgifter	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Beskatningsmetode:	I år	Sidste år	
Bundfradrag	<input checked="" type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	
Regnskabsmæssig (faktiske omkostninger)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	
Samlet overblik over udlejning af ejendomme (tidligere indtastede manuelle tal kan også tilrettes her, så de tilknyttes specifik ejendom)	Overblik udlejning		

Tidligere var linjer med udlejning ikke tilknyttet en specifik ejendom. Derfor kan sidste års tal, eller tal indtastet tidligere i år, med fordel tilknyttes ejendommen.

Det gøres ved at slette linjen med årets eller sidste års tal og herefter indtaste tallene igen.

Årets tal skal indtastes i delvis udlejning med indtægter og eventuelt udgifter, herefter vælges beskatningsmetode og årets beskatning beregnes.

Sidste års tal kan tilknyttes den specifikke ejendom ved at klikke på knappen Overblik udlejning.

Ejendom udlejning

Udlejning af værelse / sommerhus

Tekst	Andel (%) person1	Andel (%) person 1 sidste år	Dette år indtægt	Sidste år indtægt	Dette år udgift	Sidste år udgift	Dette år beskattet	Sidste år beskattet
Udlejning sommerhus	100,00	100,00			70.000			27.560
Udleje Solskinsvej	0,00	0,00			40.000			12.000
Udleje Familievej	40,00	40,00			80.000			41.700
Udleje, Strandvej 10	100,00	100,00	71.000		16.500		54.500	
Udleje, Solskinsvej 8	0,00	0,00	42.000				18.780	
Udleje, Familievej 12	40,00	40,00	90.000		12.500		47.580	
			203.000	190.000	29.000		120.860	81.260

Slet linje

Når du står på en af de tidligere oprettede linjer der ikke er tilknyttet en specifik ejendom er det muligt at slette linjen. Og det er den eneste mulighed der er. Tal kan ikke længere rettes her.

Tal fra sidste år kan med fordel aflæses og indtastes i sidste års tal i den del af ejendomsbilledet der viser værdier i det personlige regnskab, før linjen slettes.

Værdier for sidste år skal indtastes her:

Ejendomsoplysninger

Personligt regnskab

Anvendes formueopgørelsen i det personlige regnskab?

Ejendomsvurdering

Adresse: Strandvej 10

Vurderingsprincip: Ejendomsvurdering

	2017	2016	2015
Ultimo ejendomsvurdering	928.000	928.000	928.000
Ultimo anskaffelsessum <input type="checkbox"/> Beregn ultimo anskaffelsessum			
Ultimo skønnet værdi			
Udlejning Samlede indtægter og udgifter for hele ejendommen			
Indtægter udlejningsbureau	64.000	70.000	
Øvrige indtægter	7.000	0	
Udgifter	16.500	0	
Indtægt til beskatning	54.500	27.560	
Anskaffelse/salg			
Til/afgang			
Salgssum totalafståelse			
Skattepligtig avance			
Regulering til primo anskaffelsessum			

For ejendommen Familievej 12 som er vist ovenfor skal I være opmærksomme på følgende:

Ægtefællerne ejer tilsammen 50% af sommerhuset. 20% til person 1 og 30% til person 2. Indtægten ved udlejning af sommerhus via udlejningsbureau hentet fra SKAT's R75 er for hele ejendommen.

Som det ses af indtastningen af årets indtægter mv. beregnes person 1 og person 2's andel af indtægten ud fra ejerandelen.

Ejendomsoplysninger

Manuel ejendomsværdiskat og ejerandele Peter Hanne

Manuel skat	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Ejerandel	20,00	30,00

Erhvervet før 02.07.1998

Er ejendommen erhvervet før 02.07.1998? Angiv dato for sidste underskrift på købsaftale/slutseddel:

Køb/Salg

Er ejendommen købt i 2017? Er ejendommen afstået i 2017 eller tidligere?
Skattepligtig avance

Stigningsbegrænsning

Benyt begrænsningsregel 2016-2017 Benyt fastfrosset nedslag beregnet i 2002?

Udlejning/erhverv

Har ejendommen været udlejet i løbet af indkomståret?
Har ejendommen været brugt erhvervsmæssigt i løbet af indkomståret?
Har ejendommen været ubeboelig i løbet af indkomståret?

Erhvervsmæssig udlejning

(Flerårig erhvervsmæssig udlejning. Anfør antal dage)
Antal dage med udlejning

Delvis udlejning

	Samlet	Peter	Hanne
Indtægter - indberettet af udlejningsbureau	160.000	32.000	48.000
Indtægter iøvrigt	20.000	4.000	6.000
Udgifter	25.000	5.000	7.500

Beskatningsmetode: I år Sidste år

Bundfradrag

Regnskabsmæssig (faktiske omkostninger)

Samlet overblik over udlejning af ejendomme

(tidligere indtastede manuelle tal kan også tilrettes her, så de tilknyttes specifik ejendom)

Tidligere indtastede tal vedrørende udlejning var de 2 ægtefællers andel og fordeling mellem de 2.

Hvis ægtefællerne ejer mindre end 100% af ejendommen, så kan sidste års tal, som skal indtastes i sidste års tal, ikke aflæses direkte i udlejningsindtastningen sidste år.

De dkk 80.000 som vises i indtægt (svarer til 50% af den samlede indtægt sidste år).

Udlejning af værelse / sommerhus

Tekst	Andel (%) person1	Andel (%) person 1 sidste år	Dette år indtægt	Sidste år indtægt	Dette år udgift	Sidste år udgift	Dette år beskattet	Sidste år beskattet
Udlejning sommerhus	100,00	100,00			70.000			27.560
Udleje Solskinsvej	0,00	0,00			40.000			12.000
Udleje Familievej	40,00	40,00			80.000			41.700
Udleje, Strandvej 10	100,00	100,00	71.000	70.000	16.500	0	54.500	27.560
Udleje, Solskinsvej 8	0,00	0,00	42.000				18.780	
Udleje, Familievej 12	40,00	40,00	90.000		12.500		47.580	

Sidste års tal skal indtastes med følgende 100% tal, for at person 1 og 2's andel af indtægten rammes sidste år.

Personligt regnskab

Anvendes formueopgørelsen i det personlige regnskab?

Ejendomsvurdering

Adresse: Familievej 12
Vurderingsprincip: Ejendomsvurdering

	2017	2016	2015
Ultimo ejendomsvurdering	900.000	900.000	
Ultimo anskaffelsessum <input type="checkbox"/> Beregn ultimo anskaffelsessum			
Ultimo skønnet værdi			
Udlejning Samlede indtægter og udgifter for hele ejendommen			
Indtægter udlejningsbureau	160.000	145.000	
Øvrige indtægter	20.000	15.000	
Udgifter	25.000	0	
Indtægt til beskatning	95.160	83.400	

Når du har sikret dig at sidste års tal tilknyttet den specifikke ejendom svarer til sidste års tal, så kan linjer slettes.

Udlejning af værelse / sommerhus

Tekst	Andel (%) person1	Andel (%) person 1 sidste år	Dette år indtægt	Sidste år indtægt	Dette år udgift	Sidste år udgift	Dette år beskattet	Sidste år beskattet
Udlejning sommerhus	100,00	100,00			70.000			27.560
Udleje Solskinsvej	0,00	0,00			40.000			12.000
Udleje Familievej	40,00	40,00			80.000			41.700
Udleje, Strandvej 10	100,00	100,00	71.000	70.000	16.500	0	54.500	27.560
Udleje, Solskinsvej 8	0,00	0,00	42.000	40.000			18.780	12.000
Udleje, Familievej 12	40,00	40,00	90.000	80.000	12.500	0	47.580	41.700
Slet linje			203.000	380.000	29.000	0	120.860	162.520

Det er kun "gamle" linjer der kan slettes. Som det ses er knappen slet linje skjult når man står på en linje overført fra en specifik ejendom.

