

Beregning af beskatning af indtægter fra sommerhusudlejning

Beregninger gælder for skatteregler i 2011. Ferieboligweb tager ikke ansvar for beregningernes rigtighed og eventuelle konklusioner, der træffes på basis af dem.

Beskatning: Bundskat = 37 % af personlig indkomst.

Indtægterne ved privat udlejning er forudsat at være 15% under udlejningsprisen fra et bureau.

Bureauets andel af lejeindtægten er sat til 40 %.

Begge forudsætninger kan diskuteres.

Udlejning af sommerhuse beskattes som kapitalindkomst. Udlejningsindtægter vil derfor reducere dit fradrag for kapitalindkomst.

I beregningerne nedenfor er brugt en fradragsværdi på 30 %. Den falder fra ca. 33,5 % i 2012 til 25 % i 2020. Hvis du har positiv kapitalindkomst er procenten anderledes.

		Udlejning via bureau	Privat- udlejning	Udlejning via bureau	Privat- udlejning	Udlejning via bureau	Privat- udlejning
Lejeindtægt via bureau		20.000		30.000		40.000	
Lejeindtægt privat			17.000		25.500		34.000
Ejers regnskab:							
Lejeindtægt		20.000	17.000	30.000	25.500	40.000	34.000
Udgift til bureau	40%	8.000	600	12.000	600	16.000	600
Rest beløb til ejer		12.000	16.400	18.000	24.900	24.000	33.400
Bundfradrag		12.000	10.000	18.000	10.000	20.000	10.000
Indtægt til beskatning		0	6.400	0	14.900	4.000	23.400
Fradrag	40%	0	2.560	0	5.960	1.600	9.360
Beløb der beskattes		0	3.840	0	8.940	2.400	14.040
Skat	33%	0	1.267	0	2.950	792	4.633
Regnskab for ejer							
Lejeindtægt		20.000	17.000	30.000	25.500	40.000	34.000
Udgift til bureau		8.000	600	12.000	600	16.000	600
Skat		0	1.267	0	2.950	792	4.633
Netto til ejer		12.000	15.133	18.000	21.950	23.208	28.767

		Udlejning via bureau	Privat- udlejning	Udlejning via bureau	Privat- udlejning	Udlejning via bureau	Privat- udlejning
Lejeindtægt via bureau		50.000		60.000		80.000	
Lejeindtægt privat			42.500		51.000		78.000
Ejers regnskab:							
Lejeindtægt		50.000	42.500	60.000	51.000	80.000	78.000
Udgift til bureau	40%	<u>20.000</u>	<u>600</u>	<u>24.000</u>	<u>600</u>	<u>32.000</u>	<u>600</u>
Rest beløb til ejer		30.000	41.900	36.000	50.400	48.000	77.400
Bundfradrag		<u>20.000</u>	<u>10.000</u>	<u>20.000</u>	<u>10.000</u>	<u>20.000</u>	<u>10.000</u>
Indtægt til beskatning		10.000	31.900	16.000	40.400	28.000	67.400
Fradrag	40%	<u>4.000</u>	<u>12.760</u>	<u>6.400</u>	<u>16.160</u>	<u>11.200</u>	<u>26.960</u>
Beløb der beskattes		6.000	19.140	9.600	24.240	16.800	40.440
Skat	33%	<u>1.980</u>	<u>6.316</u>	<u>3.168</u>	<u>7.999</u>	<u>5.544</u>	<u>13.345</u>
Regnskab for ejer							
Lejeindtægt		50.000	42.500	60.000	51.000	80.000	78.000
Udgift til bureau		20.000	600	24.000	600	32.000	600
Skat		<u>1.980</u>	<u>6.316</u>	<u>3.168</u>	<u>7.999</u>	<u>5.544</u>	<u>13.345</u>
Netto til ejer		<u>28.020</u>	<u>35.584</u>	<u>32.832</u>	<u>42.401</u>	<u>42.456</u>	<u>64.055</u>