

## Mail af 26.6.2018 fra Ferieboligweb til Skatteministeriet

Til Skatteministeriet

Jeg har d.d. fået oplyst, at min mail af 5. juni d.å. til (...) medio juni er modtaget af skatteministeren og videresendt til sagsbehandleren for udmøntning den politiske aftale om dele- og platformøkonomi i lovgivning.

Jeg skriver denne mail for at stille min viden erhvervet gennem 20 års virksomhed med en deleplatform (sommerhusformidling) til rådighed for ministeriet og for at sikre, at min virksomhed modtager lovforslaget til høring.

Jeg håber meget, at lovforslaget vil indeholde regler om frivillig indberetning af lejeindtægter, der tilgodeser en ligelig behandling af de sommerhusejere, der benytter mindre, nationale deleplatforme som [www.ferieboligweb.dk](http://www.ferieboligweb.dk) m.fl. og ikke kun favoriserer store, danske og internationale udlejningsbureauer og internationale deleplatforme.

Hvis det ikke bliver tilfældet, må vi forudse, at de små, danske deleplatforme må lukke i løbet af få år.

Min mail af 5.juni 2018 indeholdt følgende:

+++++

Kære (folketingsmedlem)

Tak for telefonsamtalen i formiddags, hvor vi drøftede den nye aftale om deleøkonomi. Vi aftalte, at jeg skulle sende en mail til dig med mine synspunkter om sommerhusudlejning og beskatning af indtægter.

Aftalen giver 40.000 kr. i fradrag før beskatning til udlejere, der udlejer gennem bureau, hvorimod den lille udlejer, der bruger en mindre deleplatform som f.eks. [www.ferieboligweb.dk](http://www.ferieboligweb.dk) kun får et fradrag på 11.000 kr.

Dette favoriserer udlejning gennem bureauer, der udlejer sommerhuse til væsentlig højere priser end private udlejede sommerhuse.

Resultatet heraf er,

- at lejere skal betale mere for samme sommerhus,
- at den private udlejer tjener mindre og
- at udlejningsbureauerne, herunder internationale rejsekoncerner, tjener mange penge på udlejning.

Den aftalte lov udnyttes da også allerede af udlejningsbureauerne, der nu reklamerer kraftigt for deres form for udlejning.

Jeg foreslår, at Skat for at opnå en ligestilling mellem forskellige udlejningsformer også vil acceptere frivillig indberetning gennem deleplatforme, se nedenfor.

### Et regneeksempel viser favorisering af bureauer og disfavorisering af den lille udlejer

Jeg har opstillet et lille regnestykke, der viser resultatet af den nye aftale, hvis den udmøntes i lovgivning iht aftalen. Beregningen er vedhæftet denne mail.

Udlejningscases								04-06-2018
Eksemplerne er baserede på eget skøn. Priserne og udlejningsbidrag kan variere.								
Bureauernes typiske beregning i annoncer er vist i kursiv								
		Udlejning via bureau		Privat udlejer, stort hus		Privat udlejer, mindre hus		
		Jf. ny aftale	Gamle regler	Mit forslag til regler	Gældende regler	Mit forslag til regler	Gældende regler	
Indtægt ved selvudlejning				65.000	65.000	40.000	40.000	
Bureauets lejeindtægt		83.333	83.333					
Bureaus fortjeneste, ca.	40%	33.333	33.333					
Markedsføring				5.000	5.000	2.000	2.000	
<b>Lejeindtægt brutto</b>		<i>50.000</i>	<i>50.000</i>	<i>60.000</i>	<i>60.000</i>	<i>38.000</i>	<i>38.000</i>	
Bundfradrag		<i>40.000</i>	<i>21.900</i>	<i>40.000</i>	<i>11.000</i>	<i>40.000</i>	<i>11.000</i>	
Overskud før 40 % fradrag		<i>10.000</i>	<i>28.100</i>	<i>20.000</i>	<i>49.000</i>	-	<i>27.000</i>	
Heraf 40 % skattefri	40%	<i>4.000</i>	<i>11.240</i>	<i>8.000</i>	<i>19.600</i>	-	<i>10800</i>	
Rest til beskatning		<i>6.000</i>	<i>16.860</i>	<i>12.000</i>	<i>29.400</i>	-	<i>16.200</i>	
Beregnet skat	50%	<i>3.000</i>	<i>8.430</i>	<i>6.000</i>	<i>14.700</i>	-	<i>8.100</i>	
<b>Nettoindtægt</b>		<i>47.000</i>	<i>41.570</i>	<i>54.000</i>	<i>45.300</i>	<i>38.000</i>	<i>29.900</i>	
Ekstrabeskatning ved gældende regler					8.700		8.100	

Som det ses, skønnes lejerne at skulle betale 83.333 kr til et bureau for et moderne og veludstyret sommerhus. Jeg skønner, at et tilsvarende sommerhus vil kunne udlejes for ca. 65.000 kr gennem en dansk deleplatform uden styret pengestrøm. Jeg vurderer således, at lejerne betaler en pæn merpris til bureauet.

Samtidig modtager den private udlejer 8.700 kr., henholdsvis 8.100 kr. mindre i forhold til en situation med samme fradrag for en ydelse, der oven i købet indeholder et pænt stykke arbejde for udlejer med administration, kundekontakt m.m.

[www.ferieboligweb.dk](http://www.ferieboligweb.dk) er en 20 år gammel deleplatform med ca. 400 sommerhuse til udlejning med kontakt direkte mellem lejer og udlejer. Vi har sommerhuse i alle prislæg og overalt i landet, men fælles for dem er, at de typisk udlejes af private personer, ofte nogen, der bor tæt på sommerhuset og som godt kan lide kundekontakten. Ofte står konen for kommunikationen ved udlejningen og manden for de mere praktiske opgaver.

Der er mange hobbyudlejere uden videregående uddannelse eller pensionister, der tjener lidt til sommerhusets driftsudgifter.

Efter min mening er det urimeligt, at de og deres indsats skal disfavoriseres så kraftigt, som der er lagt op til.

De kan også tænkes, at de mere "professionelle" udlejere med dyre sommerhuse vil opgive de små, danske deleplatforme til fordel for store tyske og engelske deleplatforme, som ikke har en aftale med skat som den med Airbnb om indberetning af indtægter.

### **Frivillig indberetning**

Jeg forstår, at formålet med at hæve skattefradraget er at øge udlejningen og at sikre indberetning af indtægterne til Skat.

Dette formål kan også tilgodeses ved den private udlejning ved at acceptere en **frivillig indberetning** via f.eks. [www.ferieboligweb.dk](http://www.ferieboligweb.dk), der herefter sender indberetningen til Skat via den planlagte API-løsning.

Som det fremgår af ovenstående regnestykke vil en frivillig indberetning med 40.000 kr. i fradrag betyde, at de fleste normale indtægter ved udlejning vil kunne indberettes uden at udløse en beskatning eller med en lille beskatning til følge – helt svarende til udlejning via bureau.

Den foreslåede, frivillige indberetning vil reducere behovet for kontrol af de private udlejere udført af de påtænkte nyansatte skattekontrollører.

Efter min vurdering vil en sådan løsning med frivillig indberetning løse et stort problem for samfundet og for den enkelte uprofessionelle udlejer.

Det er mit håb, at du kan bruge mit bidrag til at ændre på aftalen, så parterne stilles lige. Min mail må gerne deles med andre politikere og embedsmænd.

Jeg står gerne til rådighed med yderligere oplysninger eller drøftelse af mit forslag.

+++++

Venlig hilsen

Hans J. Mortensen  
Direktør

Ferieboligweb.dk  
Stormly 43  
DK 3500 Værløse

Tel: +45 4449 3480

Email: [fbw@ferieboligweb.dk](mailto:fbw@ferieboligweb.dk)

[www.ferieboligweb.dk](http://www.ferieboligweb.dk), [www.ferienwohnung.dk](http://www.ferienwohnung.dk), [www.cottage-rental.com](http://www.cottage-rental.com), [www.danenmarkferienhaus.de](http://www.danenmarkferienhaus.de),  
[www.ferienhaeuser-eu.de](http://www.ferienhaeuser-eu.de)

Facebook: [www.facebook.com/ferieboligweb](http://www.facebook.com/ferieboligweb) og <https://www.facebook.com/DaenemarkFerienhaus>