

PRAKSISOVERSIGT · SKATTERET

Praksisoversigt over beskatning af udlejning af bolig (sommerhus, helårsbolig, korttidsudlejning)

Ligningsloven §§ 15 O, 15 P og 15 Q – bundfradrag, platformsindberetning og grænsen til erhvervsmæssig udlejning

Version 2 · Opdateret 27. jun. 2026 · 7 afgørelser · 2008-2026

[Læs online](#)

INTRODUKTION

Privat udlejning af bolig – sommerhus, helårsbolig og korttidsudlejning – beskattes efter tre parallelle regelsæt i ligningsloven. § 15 O regulerer sommerhusudlejning med differentieret bundfradrag (lavt/højt efter platformsindberetning), § 15 P gælder langtidsudlejning af helårsbolig (ejere og lejere), og § 15 Q – indført med Delefonomi-pakken 2018 – dækker korttidsudlejning af helårsbolig, typisk via digitale platforme som Airbnb. Sondringen mellem erhvervsmæssig og ikke-erhvervsmæssig udlejning er praksis' bærende skillelinje: den afgør valg af regelsæt, indkomstklassificering (kapitalindkomst vs. personlig indkomst), muligheden for parcelhusreglen ved salg og konsekvenserne for andelsboligforeningers vedtægter. Praksis domineres af Skatterådets bindende svar og Landsskatterettens klageafgørelser, med Højesterets principielle dom om Airbnb-eksklusion i BS-30451/2020-HJR som den væsentligste domstolsafgørelse.

PRINCIPPER UDLEDT AF PRAKSIS

- 01** Udlejning af fritidsbolig (sommerhus) beskattes efter ligningsloven § 15 O med bundfradrag på 10.000 kr. (2010-niveau) – forhøjet til 36.500 kr. (2010-niveau) ved platformsindberetning efter skatteindberetningsloven § 43 eller DAC7-udveksling.
- 02** Korttidsudlejning af helårsbolig beskattes efter ligningsloven § 15 Q med bundfradrag på 10.000 kr. (2010-niveau) – forhøjet til 25.550 kr. (2010-niveau) ved platformsindberetning.
- 03** Langtidsudlejning af helårsbolig (mindst 4 sammenhængende måneder til samme lejer) beskattes efter ligningsloven § 15 P med bundfradrag for ejere på 1% af ejendomsværdien (minimum 24.000 kr.) og for lejere/andelshavere på 1/6 af årets husleje.
- 04** Bundfradragsmetoden og den regnskabsmæssige metode er gensidigt udelukkende – vælger man regnskabsmæssig opgørelse, kan man ikke senere skifte til bundfradrag.
- 05** Kun 60 % af lejeindtægten over bundfradraget medregnes til den skattepligtige indkomst efter §§ 15 O og 15 Q (40 % fradrag).

- 06** Lejeindtægter fra ikke-erhvervsmæssig udlejning af ejerbolig beskattes som kapitalindkomst; for lejere og andelshavere beskattes § 15 Q-indkomst som kapitalindkomst, mens § 15 P-indkomst beskattes som personlig indkomst.
- 07** Ejendomsværdiskat er en indgangsbetingelse for bundfradrag – uden ejendomsværdiskat kan § 15 O ikke anvendes (SKM2020.197.SR).
- 08** Erhvervsmæssig udlejning af bolig gennem Airbnb i stort omfang (ca. 220 gæster på 5 måneder, markedsført som hostel) overskrider grænsen for privat udlejning og kan begrunde eksklusion fra andelsboligforening (BS-30451/2020-HJR).
- 09** Flydende studieboliger klassificeres skatteretligt som driftsmidler/skibe – udlejningsindkomst er kapitalindkomst efter anpartsreglerne, og virksomhedsordningen kan ikke anvendes (SKM2021.339.SR).
- 10** Rengøringsydelser udført af ejer af sommerhus anses for en integreret del af lejeindtægten under § 15 O – uanset om rengøringen er obligatorisk eller valgfri for lejerer (SKM2008.224.SR).
- 11** Udlejning af helårsbolig som fritidsbolig udelukker ikke bundfradrag, hvis kommunen har tilladt fritidsbrug, men det kræver at ejendommen er omfattet af ejendomsværdiskatteloven.
- 12** Husbåde anses momsmæssigt som fast ejendom (jf. EU-Domstolens dom C-532/11, Leichenich), men skatteretligt som driftsmidler – korttidsudlejning af husbåde er momsfritaget som sommerhusudlejning (SKM2021.669.SR).

§ 1 Tre regelsæt for privat boligudlejning – § 15 O, § 15 P og § 15 Q

Beskatningen af lejeindtægter fra privatejede boliger hviler på tre parallelle bestemmelser i [ligningsloven](#), der opdeler udlejning efter boligtype og udlejningsform:

- **Ligningsloven § 15 O** gælder ejere af en *fritidsbolig* (sommerhus, ferielejlighed), der udlejer boligen en del af året. Bestemmelsen giver adgang til et skematisk bundfradrag i bruttolejeindtægten og et yderligere 40 %-fradrag i den overskydende indtægt.
- **Ligningsloven § 15 P** gælder *langtidsudlejning* af helårsbolig – defineret som udlejning til den samme person i en sammenhængende periode på mindst 4 måneder (stk. 4). Reglen omfatter ejere, andelshavere og lejere, men anvender et bundfradrag baseret på ejendomsværdi (ejere) eller årets husleje (lejere).
- **Ligningsloven § 15 Q** gælder *korttidsudlejning* af helårsbolig – typisk via digitale platforme som Airbnb. Bestemmelsen blev indført med Delefonomi-pakken 2018 og giver et fast bundfradrag, der ligesom § 15 O differentieres efter, om lejeindtægten indberettes af tredjemand.

Fælles for alle tre bestemmelser er, at de regulerer *ikke-erhvervsmæssig* udlejning. Drives udlejningen erhvervsmæssigt, beskattes den i stedet som personlig indkomst efter [statsskattelovens § 4](#) med adgang til fradrag for dokumenterede driftsudgifter og mulighed for at anvende virksomhedsordningen.

Hvert regelsæt tilbyder desuden en *alternativ regnskabsmæssig metode* med fradrag for faktiske udgifter. Valg af metode er bindende: har man først valgt regnskabsmæssig opgørelse, kan man ikke senere overgå til bundfradrag.

LOV

[Ligningsloven § 15o](#)[Ligningsloven § 15p](#)[Ligningsloven § 15q](#)[Statsskatteoven § 4](#)

§ 2 Delefonomi-pakken 2018 – reformens baggrund og indhold

Det nuværende system blev grundlæggende omlagt med **lov nr. 1727 af 27. december 2018** (*Bedre vilkår for vækst og korrekt skattebetaling i dele- og platformsøkonomien*). Lovforslaget blev fremsat den 14. november 2018 af skatteminister Karsten Lauritzen og udmøntede den politiske aftale mellem regeringen (V, LA, KF), Socialdemokratiet, Dansk Folkeparti og Radikale Venstre.

Forarbejderne beskriver reformens dobbelte formål:

Lovforslaget har til formål at medvirke til, at danskere, der er aktive i deleøkonomien, betaler korrekt skat, og at der i øvrigt er klarhed om de skatteregler, som de borgere, der opnår indtægter ved at benytte deleøkonomiske tjenester, skal følge.

Reformens hovedelementer:

Bestemmelse	Før reformen	Efter reformen (2018-niveau)
§ 15 O (sommerhus med indberetning)	Bundfradrag 21.900 kr.	Forhøjet til 40.000 kr.
§ 15 O (sommerhus uden indberetning)	Bundfradrag 11.000 kr.	Uændret 11.000 kr.
§ 15 Q (helårsbolig med indberetning)	Eksisterede ikke	Nyt bundfradrag 28.000 kr.
§ 15 Q (helårsbolig uden indberetning)	Eksisterede ikke	Nyt bundfradrag 11.000 kr.
§ 15 P (langtidsudlejning)	Al helårsboligudlejning	Begrænset til min. 4 mdr.

Den centrale nydannelse var indførelsen af [§ 15 Q](#), der gav korttidsudlejere af helårsbolig et fast bundfradrag betinget af platformsindberetning, og samtidig begrænsede [§ 15 P](#) til langtidsudlejning. Indberetningskravet blev knyttet til [skatteindberetningslovens § 43](#), og den digitale indberetningsløsning trådte i kraft fra indkomståret 2021.

For lejere og andelshavere medførte [§ 15 Q](#) en ændring af indkomstklassificeringen: lejeindtægt ved korttidsudlejning beskattes nu som *kapitalindkomst* efter [personskattelovens § 4, stk. 1, nr. 17](#), hvor den tidligere under [§ 15 P](#) blev beskattet som personlig indkomst.

Den historiske sondring mellem ejer- og lejerudlejning kan spores helt tilbage til [Betænkning nr. 391 fra 1965 om boligudgifter i skatte- og boligpolitisk belysning](#), der analyserede boligudgifternes størrelse for lejere og ejere og lagde grunden til det differentierede bundfradrag.

LOV

[Personskatteloven § 4, stk. 1](#)[Skatteindberetningsloven § 43](#)

§ 3 Bundfradrag ved sommerhusudlejning – § 15 O i praksis

[Ligningsloven § 15 O](#) giver ejere af fritidsbolig to sæt bundfradrag:

- **Lavt bundfradrag:** 10.000 kr. (2010-niveau) – gælder når ejeren selv angiver lejeindtægten uden platformsindberetning.
- **Forhøjet bundfradrag:** 36.500 kr. (2010-niveau) – gælder når lejeindtægten indberettes af et bureau eller en digital platform efter [skatteindberetningslovens § 43](#) eller via DAC7-udveksling.

Derudover kan 40 % af den overskydende lejeindtægt fradrages, så kun 60 % af den del, der overstiger bundfradraget, beskattes. Indkomsten er kapitalindkomst.

Ejendomsværdiskat som indgangsbetingelse: I [SKM2020.197.SR](#) tog Skatterådet stilling til, om en ejer af et tofamilieshus i Skagen, der udelukkende var anvendt som fritidsbolig, kunne opnå bundfradrag efter § 15 O. Rådet fastslog, at det er en *betingelse* for at anvende § 15 O, at ejendommen er omfattet af ejendomsværdiskatteloven, og at der faktisk betales ejendomsværdiskat:

Skatterådet konkluderer, at det er en fortsat betingelse for at anvende den lempelige fradragsordning i ligningslovens § 15 O, at ejendommen er omfattet af regelsættet i ejendomsværdiskatteloven, og at der faktisk betales ejendomsværdiskat.

Da der under den dagældende vurderingslov ikke var hjemmel til at opkræve ejendomsværdiskat af ejendommen (der var anvendt som fritidsbolig og dermed ikke "tjente til bolig for ejeren"), kunne § 15 O ikke finde anvendelse. I stedet skulle lejeindtægten opgøres som nettoindkomst efter [statsskattelovens § 4](#).

Rengøring som del af lejeindtægten: I [SKM2008.224.SR](#) fastslog Skatterådet, at betaling for slutrengøring udført af ejeren af et sommerhus anses for en integreret del af bruttolejeindtægten og dermed er omfattet af bundfradraget i § 15 O. Det har *ingen betydning*, om rengøringen er obligatorisk eller valgfri for lejer.

LOV

[Ejendomsværdiskatteloven § 4](#)
[Ligningsloven § 15o, stk. 1](#)
[Skatteindberetningsloven § 43](#)

PRAKSIS

Skatterådet · Bundfradrag ved udlejning af tofamilieshus til fritidsbrug

18.05.2020

Skatterådet · Skattemæssig fradragsret og momspligt ved obligatorisk rengøring

19.02.2008

§ 4 Helårsbolig – langtidsudlejning efter § 15 P og korttidsudlejning efter § 15 Q

Udlejning af helårsbolig er opdelt i to regelsæt efter udlejningens varighed:

Langtidsudlejning (§ 15 P) kræver, at udlejningen sker til den samme person i en sammenhængende periode på mindst 4 måneder. Bundfradragets beregning afhænger af ejerforholdet:

Udlejer	Bundfradrag	Indkomstklassificering
Ejer (værelsesudlejning)	1% af ejendomsværdien (min. 24.000 kr.)	Kapitalindkomst
Ejer (hel bolig en del af året)	1% af ejendomsværdien (min. 24.000 kr.)	Kapitalindkomst
Lejer/andelshaver (fremleje)	Tiårets husleje/boligafgift	Personlig indkomst

For udenlandske ejendomme beregnes bundfradraget ud fra en udenlandsk vurdering, der kan sidestilles med en dansk, eller i mangel heraf handelsværdien jf. [ejendomsskattelovens § 14](#).

Korttidsudlejning (§ 15 Q) gælder al udlejning af helårsbolig, der *ikke* opfylder 4-månederskravet i § 15 P, stk. 4 – typisk udlejning via Airbnb, VRBO eller lignende platforme. Bundfradraget er fast:

- **Lavt bundfradrag:** 10.000 kr. (2010-niveau) – uden platformsindberetning.
- **Forhøjet bundfradrag:** 25.550 kr. (2010-niveau) – med platformsindberetning.

Ligesom ved § 15 O fradrages yderligere 40 % af den overskydende lejeindtægt. Al indkomst under § 15 Q beskattes som kapitalindkomst – også for lejere og andelshavere.

Det er en betingelse for § 15 Q, at helårsboligen er ejerens, andeldshaverens eller lejerens *faktiske helårsbolig*. Helårsboliger, der af den skattepligtige anvendes som fritidsbolig, kan *ikke* anvende § 15 Q (stk. 1, 10. pkt.) – de skal i stedet beskattes efter § 15 O (hvis betingelserne herfor er opfyldt) eller efter [statsskattelovens § 4](#).

Hvis en udlejer i samme indkomstår ønsker at anvende *både* § 15 Q og § 15 P på den samme bolig, skal der foretages en forholdsmæssig opgørelse af bundfradragene, og det samlede bundfradrag kan ikke overstige det højeste af de to (§ 15 Q, stk. 4).

LOV

[Ejendomsskatteoven § 3](#)[Ligningsloven § 15p](#)[Ligningsloven § 15q](#)

Platformsindberetning og DAC7 – betingelsen for forhøjet bundfradrag

§ 5

Det forhøjede bundfradrag i §§ 15 O og 15 Q er betinget af, at lejeindtægten indberettes til Skatteforvaltningen. Indberetningspligten følger af [skatteindberetningslovens § 43](#), som pålægger virksomheder, der formidler udlejning af skattepligtige boliger, at indberette lejeindtægterne til indkomstregisteret.

Med gennemførelsen af EU's DAC7-direktiv (direktiv 2011/16/EU, som ændret ved direktiv 2021/514/EU) blev indberetningskredsen udvidet til også at omfatte udenlandske platforme, der opererer i Danmark. Den nærmere regulering fremgår af [bekendtgørelse om platformoperatørers indberetningspligt vedrørende sælgere og udlejere](#) (BEK nr. 1253 af 8. september 2022), der implementerer DAC7 i dansk ret.

Bekendtgørelsen definerer, hvornår en virksomhed er en "Indberettende Platformsoperatør" og fastsætter:

- Due diligence-procedurer for identifikation af sælgere og udlejere
- Indberetningsfrist (senest 31. januar i året efter kalenderåret)
- Registreringspligt hos Skatteforvaltningen senest 8 dage efter opstart
- Strafansvar (bøde) for forsætlig eller groft uagtsom manglende indberetning

Overgangsregler: For indkomstårene 2023-2025 kan det forhøjede bundfradrag i §§ 15 O og 15 Q anvendes, selv om Skatteforvaltningen endnu ikke har modtaget indberetning, hvis udlejningen er sket gennem en platform, der *er* indberetningspligtig. Denne overgangsregel imødekommer den praktiske forsinkelse i DAC7-udvekslingen.

LOV

[Skatteindberetningsloven § 43](#)

Erhvervsmæssig vs. ikke-erhvervsmæssig udlejning – den centrale sondring

§ 6

Ligningslovens §§ 15 O, 15 P og 15 Q regulerer alene *ikke-erhvervsmæssig* udlejning. Er udlejningen erhvervsmæssig, beskattes den i stedet efter de almindelige regler i [statsskattelovens § 4, litra b](#) med fradrag for dokumenterede driftsudgifter og mulighed for at anvende [virksomhedsskatteloven](#).

Sondringen har vidtrækkende konsekvenser:

- **Parcelhusreglen** ([ejendomsavancebeskatningslovens § 8](#)): Ved salg af en ejerbolig, der har tjent til bolig for ejeren, er avancen skattefri. Har ejendommen ændret karakter til en erhvervsejendom som følge af intensiv udlejning, kan skattefritagelsen bortfalde.
- **Andelsboligforeningsret**: Erhvervsmæssig udlejning kan stride mod vedtægternes krav om helårsbeboelse og udløse eksklusion.
- **Indkomstklassificering**: Erhvervsmæssig udlejningsindkomst er personlig indkomst (med mulighed for AM-bidrag), mens ikke-erhvervsmæssig udlejningsindkomst typisk er kapitalindkomst.

Højesterets dom i BS-30451/2020-HJR er den vigtigste afgørelse om grænsen mellem privat og erhvervsmæssig udlejning i Airbnb-sammenhæng. I [BS-30451/2020-HJR](#) fastslog Højesteret, at en andelshaver, der via Airbnb udlejede tre ud af fire værelser i sin andelsbolig med ca. 220 gæster på fem måneder under betegnelsen "Cph Center Lakes Hostel", drev erhvervsmæssig udlejning. Retten fandt, at:

Vedtægterne indebar en pligt til helårsbeboelse og et forbud mod udlejning af erhvervsmæssig karakter.

Eksklusionen var berettiget, da den fortsatte udlejning af tre værelser til op til to personer i hvert – selv efter at Airbnb-profilen var lukket – stadig havde erhvervsmæssig karakter. At andelshaveren ikke længere brugte Airbnb som platform, havde ingen betydning for karakterbedømmelsen.

[Vejledning om udlejning af sommerhuse m.v.](#) fastslår som udgangspunkt, at enkeltpersoners udlejning af 1-2 sommerhuse almindeligvis ikke betragtes som erhvervsmæssig, forudsat at udlejningen sker som supplement til egen brug og ikke får en mere professionel karakter.

LOV

[Ejendomsavancebeskatningsloven § 8, stk. 1](#)[Statsskatteloven § 4](#)

PRAKSIS

Højesteret · Højesterets dom om eksklusion af andelshaver grundet erhvervsmæssig udlejning via Airbnb og hostel-lignende virksomhed

28.05.2021

Indkomstklassificering – kapitalindkomst, personlig indkomst og anpartsregler

§ 7

Klassificeringen af lejeindtægten afhænger af bestemmelsesvalg, ejerforhold og udlejningens art:

Regelsæt	Ejer	Lejer/andelshaver	Indkomsttype
§ 15 O (sommerhus)		–	Kapitalindkomst
§ 15 P (langtids helårsbolig)			Ejer: kapitalindkomst, Lejer: personlig indkomst

§ 15 Q (korttids helårsbolig)			Kapitalindkomst for alle
Statsskatteloven § 4 (nettometode)			Personlig indkomst (evt. kapitalindkomst afhængigt af ejendomsstypen)

For ejendomme, der ikke opfylder betingelserne for §§ 15 O, 15 P eller 15 Q, opgøres indkomsten efter [statsskattelovens § 4](#) som nettoresultat (bruttoindtægt minus dokumenterede udgifter). Ifølge [cirkulære om personskatteloven](#) henregnes overskud af en- og tofamiliehuse, fritidshuse og ejerlejligheder til kapitalindkomst efter [personskattelovens § 4, stk. 1](#).

Anpartsreglerne: Særlig opmærksomhed kræves ved udlejning af atypiske boligformer. I [SKM2021.339.SR](#) fastslog Skatterådet, at flydende studieboliger (pontoner registreret i Dansk Skibsregister) skatteretligt klassificeres som driftsmidler/skibe, ikke fast ejendom. Udlejningsindkomsten er derfor kapitalindkomst efter anpartsreglerne i [personskattelovens § 4, stk. 1, nr. 11](#), og virksomhedsordningen kan ikke anvendes.

Tilsvarende bekræftede Skatterådet i [SKM2021.669.SR](#), at husbåde *momsfritaget* anses for fast ejendom (jf. EU-Domstolens dom i sag C-532/11, Susanne Leichenich), men *skatteretligt* fortsat er driftsmidler. Korttidsudlejning af husbåde til turister er momsfrataget som udlejning af feriebolig.

LOV	Personskatteloven § 3	Personskatteloven § 4, stk. 1	
PRAKSIS	Skatterådet · Husbåde anses for fast ejendom ved moms men driftsmidler ved skat		13.12.2021
	Skatterådet · Udlejning af flydende studieboliger er kapitalindkomst og skibsaftskrivning		30.06.2021

§ 8 Ejendomsværdiskat og udlejning – nedslag og samspil

Samspillet mellem ejendomsværdiskat og udlejningsreglerne er vigtigt:

- Vælger ejeren bundfradrag efter §§ 15 O eller 15 Q, medregnes ejendomsværdiskat for *hele* indkomståret – der gives altså intet nedslag i ejendomsværdiskatten for udlejningsperioden.
- Vælger ejeren den *regnskabsmæssige metode* (§ 15 O, stk. 2, eller § 15 Q, stk. 3), nedsættes ejendomsværdiskatten forholdsmæssigt efter [ejendomsværdiskattelovens § 11, stk. 2](#) for den del af året/boligen, der er udlejet.
- Under § 15 P (langtidsudlejning) beregnes ejendomsværdiskat for den udlejede del af boligen (værelsesudlejning, stk. 1) eller i udlejningsperioden (hel bolig, stk. 2).

I [SKM2008.274.SR](#) behandlede Skatterådet ejendomsværdiskat af et svensk fritidshus med en separat udlejningsenhed. Rådet fastslog, at ejeren ikke kan fraskrive sig rådigheden over en del af en samlet ejendom alene for at undgå ejendomsværdiskat af denne del. Nedslag ved delvis udlejning skal beregnes forholdsmæssigt ud fra den faktiske udlejning og værdiforholdet mellem den udlejede og den samlede ejendom.

LOV	Ejendomsskatteloven § 3	Ejendomsværdiskatteloven § 11, stk. 2	
PRAKSIS	Skatterådet · Ejendomsværdiskat af svensk fritidshus efter EU-dommen		26.03.2008

§ 9 Momsmæssig behandling af boligudlejning

Udlejning af fast ejendom er som udgangspunkt momsfritaget efter [momslovens § 13, stk. 1, nr. 8](#). Der gælder dog undtagelser for hotellignende udlejning.

I [SKM2021.669.SR](#) behandlede Skatterådet spørgsmålet om, hvorvidt korttidsudlejning af husbåde til turister var momspligtig. Rådet fastslog, at udlejningen var momsfritaget, idet den blev sidestillet med sommerhusudlejning:

Sommerhuse her i landet [er] anset som et supplement til ejerens privat-/helårsbolig. Derfor er udlejning af sommerhuse ikke en kommerciel aktivitet i Danmark.

Skatterådet fandt, at husbådene udgjorde selvstændige identificerbare boligenheder, og at der ikke var tale om udlejning af flere enheder i sammenhæng (som ved hotelværelser). Dermed fandt undtagelsen for momspligtig korttidsudlejning ikke anvendelse.

I [SKM2008.224.SR](#) fastslog Skatterådet derimod, at rengøringsydelser *ikke* momsmæssigt kan sidestilles med selve udlejningen. Obligatorisk rengøring anses momsmæssigt ikke som en ydelse mod vederlag (lejerer lejer blot et rengjort hus), mens valgfri rengøring er momspligtig. Der skelnes altså momsmæssigt mellem de to situationer, selv om de skattemæssigt behandles ens.

Afgrænsningen er relevant for udlejere, der via platforme tilbyder tillægsydelser (rengøring, linned, parkering) sammen med boligudlejningen.

LOV [Momsloven § 13, stk. 1](#)

PRAKSIS **Skatterådet** · Husbåde anses for fast ejendom ved moms men driftsmidler ved skat 13.12.2021
Skatterådet · Skattemæssig fradragsret og momspligt ved obligatorisk rengøring 19.02.2008

§ 10 Udlejning af private aktiver og grænsen til personlig indkomst

Beskatningsreglerne for boligudlejning skal ses i sammenhæng med den bredere regulering af udlejning af private aktiver. I [SKM2026.163.SR](#) fastslog Skatterådet, at betaling for at stille et privat husbatteri til rådighed for net-balancering er skattepligtig *personlig indkomst* – ikke kapitalindkomst – fordi aktiviteten ikke opfylder kravene til selvstændig erhvervsvirksomhed. Der kan heller ikke opnås bundfradrag efter [ligningslovens § 8 P](#), da energilagring (batterier) ikke er omfattet af definitionen på vedvarende energi.

Afgørelsen illustrerer det generelle princip: bundfradragsordningerne i ligningsloven er udtømmende opregnet og gælder *kun* for de specifikt nævnte aktivtyper – boligudlejning (§§ 15 O, 15 P, 15 Q), bil- og bådudlejning (§ 15 R) og vedvarende energi (§ 8 P). Udlejning af andre private aktiver beskattes efter [statsskattelovens § 4](#) som personlig indkomst, medmindre betingelserne for erhvervsmæssig virksomhed (og dermed kapitalindkomst via anpartsreglerne) er opfyldt.

For den nærmere afgrænsning til platformsindkomst uden boligudlejningskarakter henvises til [platformsindkomst-skat](#).

LOV [Ligningsloven § 8-p](#) [Statsskatteloven § 4](#)

PRAKSIS **Skatterådet** · Beskatning af betaling for at stille husbatteri til rådighed for net-balancering – personlig indkomst uden bundfradrag 10.04.2026

§ 11 Sammenfatning – hovedlinjer i praksis

Den samlede praksis for beskatning af boligudlejning viser følgende hovedmønstre:

- **Platformsindberetning er nøglen til det høje bundfradrag:** Reformen i 2018 skabte en klar incitamentsstruktur, hvor udlejere, der bruger indberetningspligtige platforme, opnår markant højere bundfradrag end dem, der udlejer privat. DAC7-bekendtgørelsen udvider indberetningskredsen til udenlandske platforme.
- **Grænsen mellem privat og erhvervmæssig udlejning trækkes konkret:** Der findes ingen fast kvantitativ grænse. Højesteret har i BS-30451/2020-HJR vist, at intensiv korttidsudlejning (ca. 220 gæster, hostel-markedsføring) klart er erhvervmæssig, mens Erhvervsstyrelsen har udmeldt, at 1-2 sommerhuse almindeligvis ikke betragtes som erhvervmæssig udlejning.
- **Atypiske boligformer kræver særlig opmærksomhed:** Flydende boliger (husbåde, pontoner) behandles skatteretligt som driftsmidler, mens de momsmæssigt er fast ejendom. Det giver uventede konsekvenser for indkomstklassificering og afskrivningsret.
- **Ejendomsværdiskat og bundfradrag hænger sammen:** Ejere, der vælger bundfradraget, betaler fuld ejendomsværdiskat hele året. Ejere, der vælger regnskabsmæssig opgørelse, får nedslag i ejendomsværdiskatten for udlejningsperioden. Valget er irreversibelt.
- **Generel indkomstopgørelse** hører under den selvstændige praksisoversigt om [indkomstopgørelse og personskatteberegning](#), mens avance ved salg af udlejet bolig behandles under [ejendomsavance](#).

PRAKSIS	Højesteret · Højesterets dom om eksklusion af andelshaver grundet erhvervmæssig udlejning via Airbnb og hostel-lignende virksomhed	28.05.2021
	Skatterådet · Bundfradrag ved udlejning af tofamilieshus til fritidsbrug	18.05.2020

REFERENCE Lovgrundlag

6 paragraffer

Ejendomsværdiskatteloven § 11	stk. 2	Ligningsloven § 15o
Ligningsloven § 15p		Ligningsloven § 15q
Personskatteloven § 4	stk. 1	Statsskatteloven § 4

MATERIALE Citerede afgørelser

7 afgørelser

HØJESTERET · ØVERSTE INSTANS

1

28.05.2021	Højesterets dom om eksklusion af andelshaver grundet erhvervmæssig udlejning via Airbnb og hostel-lignende virksomhed	bs-30451-2020-hjr
------------	---	-------------------

SKATTERÅDET · ADMINISTRATIV MYNDIGHED

6

10.04.2026	Beskatning af betaling for at stille husbatteri til rådighed for net-balancering – personlig indkomst uden bundfradrag	25-5729238
------------	--	------------

13.12.2021	Husbåde anses for fast ejendom ved moms men driftsmidler ved skat	21-0527653
30.06.2021	Udlejning af flydende studieboliger er kapitalindkomst og skibsafskrivning	21-0233180
18.05.2020	Bundfradrag ved udlejning af tofamilieshus til fritidsbrug	19-0553709
26.03.2008	Ejendomsværdiskat af svensk fritidshus efter EU-dommen	08-047183
19.02.2008	Skattemæssig fradragsret og momspligt ved obligatorisk rengøring	08-033563

FORARBEJDE Betænkninger

1 reference

Boligudgifter i skatte- og boligpolitisk belysning

nr. 391 · 1965 · Finansministeriet
