

Udskriftsdato: 20. december 2025

KEN nr 10946 af 30/10/2015 (Gældende)

Ankestyrelsens principafgørelse 69-15 om uddannelseshjælp og kontanthjælp - indtægter - fradrag - lejeindtægter - erhvervsmæssig udlejning

Ministerium: Social- og Boligministeriet

Journalnummer: 2015-4027-14959

Ankestyrelsens principafgørelse 69-15 om uddannelseshjælp og kontanthjælp - indtægter - fradrag - lejeindtægter - erhvervsmæssig udlejning

Resumé:

Ved opgørelse af lejeindtægter fra selvstændig virksomhed skal visse udgifter ved indtægts erhvervelse fradrages i kontanthjælpen/uddannelseshjælpen

Indtægter fra udlejning af ejerbolig har betydning for uddannelses- og kontanthjælpen. Udlejningen kan i visse tilfælde ligestilles med selvstændig virksomhed, og dermed skal visse udgifter ved indtægts erhvervelse fradrages i indtægten, før indtægten fratrækkes i uddannelses- og kontanthjælpen.

Ved vurderingen lægges der vægt på, om udlejningen skattemæssigt anses som erhvervsmæssig udlejning, og dermed må sidestilles med selvstændig virksomhed.

Har ansøgeren eller ægtefællen indtægter, trækkes disse efter reglerne som udgangspunkt fra i uddannelses- og kontanthjælpen i den måned, de kommer til udbetaling. En undtagelse er de indtægter, som er nævnt i aktivlovens § 33.

Ved indtægter fra selvstændig virksomhed er hovedprincippet, at udgifter ved indtægts erhvervelse kan fradrages i indtægten.

I den konkrete sag har kommunen fradraget en månedlig lejeindtægt på 8.000 kr. fuldt ud i en borgers kontanthjælp, med henvisning til Ankestyrelsens principafgørelse A-12-06. Ejerlejligheden var udlejet i mere end 12 måneder. Borger havde lavet udvidet selvangivelse, og det var oplyst, at udgifterne ved ejerlejligheden svarede til lejeindtægten.

Lovgivning:

Lov om aktiv socialpolitik (aktivloven) - lovbekendtgørelse nr. 806 af 1. juli 2015 - § 30, stk. 1, og § 33, stk. 1.

Afgørelse:

1. Baggrund for at behandle sagen principielt

Ankestyrelsens Beskæftigelsesudvalg har behandlet sagen principielt for at fastslå praksis vedrørende fradrag for indtægter fra udlejning i de tilfælde, hvor udlejningen af en ejerbolig skattemæssigt betragtes som erhvervsudlejning, og borgeren dermed har ret til skattemæssigt at fratrække udgifter vedrørende ejerboligen i opgørelsen af den skattepligtige indkomst.

2. Reglerne

Det fremgår af aktivlovens § 30, stk. 1, at indtægter som udgangspunkt trækkes fra i hjælpen.

Det fremgår desuden af Skats vejledning om udlejning af helårsbolig, at hvis en boligejer udlejer en ejerbolig, som ejeren ikke bor i, i en periode på mindst 12 måneder, er det erhvervsmæssig udlejning. Udlejer skal lave et regnskab og udfylde en udvidet selvangivelse. Udlejningen skal anses for erhvervsmæssig allerede i det år, hvor udlejningen begynder.

SKAT anser således udlejning af helårsbolig i mere end et år som erhvervsmæssig udlejning allerede fra udlejningens start.

3. Andre principafgørelser

Gældende

Følgende principafgørelser er brugt ved afgørelsen og gælder stadig:

A-12-06: Udlejning af en ejerlejlighed, som var anskaffet til egen beboelse, kunne ikke sidestilles med selvstændig virksomhed. Lejeindtægten kunne derfor ikke reduceres med nødvendige udgifter ved ejerlejligheden såsom afdrag og renter på prioritetsgæld, forsikringer, ejendomsskat og lignende.

A-20-06: En huslejeindtægt skulle betragtes som indtægt og dermed indgå i beregningen af kontanthjælp. Begrundelsen var, at indtægt ved udlejning af værelser ikke var nævnt i lov om aktiv socialpolitik som en undtagelse, der ikke medførte fradrag i hjælpen.

O-106-93: Indtægten ved selvstændig virksomhed skulle opgøres som virksomhedens overskud med fradrag for renteudgifter, der var afholdt til virksomhedens drift.

4. Den konkrete afgørelse

Ankestyrelsens Beskæftigelsesudvalg har i møde truffet afgørelse i din sag om klage over XX Kommunes afgørelse truffet den 15. december 2014.

Resultatet er:

- Kommunen skal behandle din sag igen.

Det betyder, at vi hjemviser sagen til ny behandling og afgørelse i kommunen.

Begrundelse for afgørelsen

Vi vurderer, at udlejningen af din ejerlejlighed beliggende i X-by, kan sidestilles med selvstændig virksomhed.

Kommunen skal derfor behandle din sag igen, og ved behandlingen fradrage din lejeindtægt, som en indtægt ved selvstændig virksomhed.

Kommunen skal, inden den træffer ny afgørelse, tage stilling til, hvilke udgifter din lejeindtægt skulle reduceres med inden fradraget i din kontanthjælp.

Vi har lagt vægt på, at udlejning af en ejerbolig, som ejeren ikke selv bor i, efter Skats praksis om udlejning af helårsbolig, anses for erhvervmæssig udlejning, hvis udlejningen sker i længere tid end 12 måneder. Udlejningen anses for erhvervmæssig allerede i det år, hvor udlejningen begynder.

Vi har også lagt vægt på, at din ejerlejlighed var udlejet i en periode på to år, frem til den 28. februar 2016.

Efter reglerne skal indtægter fradrages i hjælpen.

Efter Ankestyrelsens praksis skal en indtægt ved selvstændig virksomhed opgøres som virksomhedens overskud med fradrag for renteudgifter, der var afholdt til virksomhedens drift. Indtægten skal således ikke fradrages fuldt ud i hjælpen.

Efter ankestyrelsens praksis, skal lejeindtægter fra udlejning, som ikke kan sidestilles med selvstændig virksomhed, ikke reduceres med nødvendige udgifter ved ejerlejligheden såsom afdrag og renter på prioritetsgæld, forsikringer, ejendomsskat og lignende.

Vi bemærker, at SKAT vejleder om, at der ved erhvervmæssig udlejning af helårsbolig kan fratrækkes udgifter vedrørende:

- ejendomsskatter
- vedligeholdelse
- vand-, kloak- og renovationsafgifter
- administration og revisorbistand til regnskabet
- forsikring af ejendommen
- skorstensfejer, snerydning og fejning
- kontingent til grundejerforening
- afskrivning af eventuelle tilslutningsafgifter
- El, vand og varme (Hvis lejerer betaler særskilt for lys, vand og varme, skal det holdes helt ude af regnskabet.)

Hjemvisningen af sagen betyder, at den er afsluttet hos os og sendt tilbage til kommunen. Kommunen skal derfor fortsætte behandlingen af din sag og træffe en ny afgørelse. Du kan klage over kommunens afgørelse efter de almindelige regler, dvs. ved at henvende dig til kommunen inden fire uger.