



2. oktober 2023
PDL/AB

DAC7 vejledning

Nye regler om udlejningsbureauers og platformes indberetningspligt for husejeres udlejningsaktiviteter – gældende fra 1. januar 2023.

Feriehusudlejernes Brancheforening har udarbejdet denne vejledning vedrørende de overordnede principper i de nye indberetningsregler i DAC7. Vejledningen baseres på regelsættet, Skattestyrelsens vejledning til bureauer og husejere på skat.dk/dac7, og dialog med Skattestyrelsen om fortolkning og afklaring af de nye regler.

Baggrund

EU har vedtaget nye regler om indberetning af skatterrelevante oplysninger om bl.a. udlejning af feriehus/-lejligheder og om udveksling af oplysninger herom mellem de enkelte medlemsstater. De nye regler, kaldet DAC7, erstatter det hidtidige indberetningssystem (FRIT). Bureauer og platforme får pligt til at indberette udlejers aktiviteter på platformene via en ny indberetningsløsning (DAC7). Udlejer vil oftest være husejer, men der er ikke krav herom. Derfor bruges i det følgende de nye indberetningsreglers betegnelse "udlejer" om den eller de personer, der har underskrevet formidlingskontrakten som udlejer af ferieboligen.

Udlejning af feriehus indeholder et grænseoverskridende element, hvor udlejer ikke nødvendigvis er bosiddende (og skattepligtig) i samme land, som feriehuset eller bureauet er beliggende i. DAC7 skaber dels grundlaget for en ensartet indberetningspligt for platforme mv. i EU, dels grundlaget for en automatisk udveksling af de herved opnåede oplysninger mellem medlemslandene.

Den udvidede indberetningspligt trådte i kraft 1. januar 2023 og omfatter som udgangspunkt alle platforme og bureauer i Danmark og det øvrige EU, der formidler udlejning af feriebolig mod vederlag for udlejere, hvis:

1. udlejer er bosat i EU, eller
2. ferieboligen er beliggende i EU.



Første gang, der skal indberettes til DAC7, er 31. januar 2024. Her indberettes for indkomståret 2023. Til brug for indberetningen skal der indhentes oplysninger om udlejer, der er nødvendige for, at der kan indberettes til DAC7. Udover navn og adresse er det cpr-nr. og ejendomsnummer (BFE-nummer).

Hvem er indberetningspligtig

Bureauer og andre platformsoperatører, der formidler udlejning af ferieboliger er indberetningspligtige.

De nye indberetningspligter omfatter selskaber mv. (juridiske personer), der er platformsoperatører; det vil sige enheder, som indgår aftaler med en udlejer om, at en platform stilles til rådighed for udlejeren.

En platform forstås som en hjemmeside eller software, der gør det muligt for en udlejer at udleje til gæster. Platformsbegrebet er således bredt, men også platformsoperatør er defineret bredt, da et bureau bliver betragtet som en platformsoperatør ved at stille en platformsløsning, som i princippet kan drives 100% af en anden/andre serviceleverandør(er), til rådighed for sine udlejere.

Indberetningspligten omfatter

- bureauer og andre platformsoperatører med fast driftssted i, eller forretningsmæssig tilknytning til, EU
- bureauer og andre platformsoperatører, der har europæiske brugere eller
- bureauer og andre platformsoperatører, som udlejer ejendomme, som ejes af europæiske borgere.

Indberetningspligten påhviler **ikke**:

- Digitale serviceleverandører, som ikke i sig selv skaber formidling af udlejningen, men som f.eks. alene er i stand til at behandle betalinger for udlejningen; som alene indeholder en oplistning eller reklamer for udlejere, eller som alene kan omdirigere eller overføre brugere til en anden platform.

Når en virksomhed står for betaling og opkrævning af vederlag på vegne af en anden virksomhed, kan det betyde, at virksomheden bliver indberetningspligtig. Det er dog som hovedregel kun den virksomhed, som indgår kontrakten med udlejer, og som udbetaler vederlaget til udlejer, der er indberetningspligtig. Virksomheder, som varetager betaling og udbetaling på vegne af en anden virksomhed, som helt har uddelegeret denne opgave, bør kontakte Skattestyrelsen for en bestemmelse af indberetningspligten. Generelt kommer der flere og flere af denne type servicevirksomheder. De bruger ofte betegnelsen Merchant of Record (MoR) om forretningsmodellen.



- I de tilfælde, hvor der er to eller flere formidlere involveret i processen, dvs. hvor et bureau ud over egen hjemmeside også har huset liggende på andre formidlers platforme, er det den formidler, der har formidlingsaftale og foretager afregning med husejer, der er indberetningspligtig for den pågældende nettoglejende. Hvis to virksomheder, der begge agerer som platformsoperatører, har adgang til de oplysninger, der skal indberettes om for den pågældende udlejer og den pågældende aktivitet, kan den ene platform påtage sig indberetningspligten. Men hvis man som platformsoperatør er i tvivl, står Skattestyrelsen klar til at hjælpe. Se kontaktdetaljer til sidst i denne vejledning.
- Hvis udlejer er et selskab mv., *”for hvilket platformsoperatøren har formidlet mere end 2.000 relevante aktiviteter i form af udlejning af fast ejendom i løbet af den indberetningspligtige periode”*. Baggrunden for denne undtagelse er, at man har ønsket at reducere omkostningerne for selskaber, der beskæftiger sig med udlejning af fast ejendom, såsom hotelkæder eller rejsearrangører, der foretager adskillige udlejninger pr. ejendom, og hvor relevante oplysninger herom tilflyder skattemyndighederne på anden vis.
- En ejendom i relation til denne undtagelsesregel kan godt udgøre flere enheder (units), såsom hotelværelser, ferielejligheder eller feriehus, men kun såfremt 1) de alle er beliggende på samme adresse; 2) de alle har samme ejer; 3) de alle udlejes af samme udlejer og 4) de alle udbydes på samme platform. Alle fire betingelser skal være opfyldt, for at undtagelsesbestemmelsen kan bringes i anvendelse. Undtagelsesbestemmelsen gælder således ikke udlejning af feriehuskomplekser, hvor boligerne har hver sin ejer, mens udlejningen formidles i fællesskab, således at det over for platformsoperatøren fremstår som én udlejer.
- Da udlejer ikke nødvendigvis skal være identisk med ejeren af den faste ejendom, kan et selskab mv., der selv har lejet en del af et hotel eller et antal lejligheder med samme adresse, og som selv tilbyder (videre)udlejning via en platform, være omfattet af undtagelsesbestemmelsen, hvis grænsen på 2.000 årlige udlejninger overholdes, og såfremt hotellet/ferielejlighederne har én ejer, jf. ovenfor.
- Det påhviler platformsoperatøren at sikre sig dokumentation for ejerforholdene i hver enkelt enhed (unit).

Hvem skal der indberettes om

Indberetningspligten omfatter alene den eller de udlejere, der indgår i formidlingskontrakten, dvs. underskriver kontrakten. Det vil oftest være husejer, men ikke nødvendigvis. Tilsvarende er der ikke krav om, at samtlige husejere skal underskrive formidlingskontrakten. Derfor bruges i denne vejledning de nye indberetningsreglers betegnelse ”udlejer” om



den eller de personer, der har underskrevet formidlingskontrakten som udlejer af ferieboligen. Udlejer skal være hjemmehørende i et EU-land eller udlejer af en feriebolig beliggende i et EU-land.

Udlejer skal være aktiv bruger af bureauet/platformen. Det indebærer, at udlejer skal have udlejet feriebolig gennem bureauet/på platformen i den pågældende indberetningsperiode eller have modtaget betaling i den pågældende betalingsperiode. Hvis udlejning er foregået i én indberetningsperiode, og vederlaget erlægges i den følgende, gælder indberetningspligten i begge perioder. Kun hvis udlejer hverken har foretaget udlejning eller modtaget vederlag i en indberetningsperiode, kan indberetning undlades.

Da feriehuset kan være ejet i fællesskab med ægtefælle, børn eller andre, der ikke står som udlejer på formidlingskontrakten, bør der ved indberetningen oplyses om feriehusets ejendomsnummer (BFE-nummer). Med denne oplysning kan SKAT sikre, at indberetningen fortsat automatisk fremgår af husejernes årsopgørelse.

ANBEFALING

Af hensyn til samtlige ejere af feriehuset bør der ved indberetningen angives BFE-nummer for huse beliggende i Danmark. Herved sikres, at skattestyrelsen fortsat kan overføre den relevante indtægt til årsopgørelsen for alle husejere af udlejningsboligen.

Hvis der står mere end én husejer på formidlingskontrakten, indberettes på begge/alle med angivelse af BFE-nummer og den samlede indtægt. Indberetningssystemet genkender ejerne gennem BFE-nummeret og de identiske indberettede beløb for BFE-nummeret og sikrer, at indtægten fordeles mellem husejerne.

Er der sket ejerskifte i løbet af året, skal der ske indberetning for såvel tidligere som nye udlejere. Indberetningen sker som i det tidligere indberetningssystem ved, at der for BFE-nummeret angives den samlede indtægt på ejendommen, både nye og tidligere ejers indtægt. Som tidligere oplyses ejerne, dvs. tidligere og nye, kun om deres egen indtægt. Det er i den sammenhæng vigtigt, at BFE-nummeret oplyses på begge indberetninger, og at såvel tidligere som nye udlejere oplyses om, at de selv skal sikre, at det korrekte beløb overføres til årsopgørelsen.

Hvilke oplysninger skal indberettes

Om **bureauet/platformsoperatøren** skal følgende oplysninger indberettes:

- Navn
- Registreret kontoradresse
- Skatteregistreringsnummer, dvs. cvr-nummer eller SE-nummer.



For **udlejer** skal følgende oplysninger indberettes:

- For- og efternavn
- Primær adresse (bopælsadresse)
- CPR-nummer (skatteregistreringsnummer for udenlandske husejere)
- Fødselsdato (uanset, at denne fremgår af cpr-nummer).
- BFE-nummer. for ferieboliger i Danmark (frivilligt – men anbefales af hensyn til husejere)

Er **udlejer** en **juridisk** person, skal følgende oplysninger indberettes:

- Juridisk navn
- Primær adresse
- Skatteregistreringsnummer – dvs. cvr-nummer samt eventuelle registreringsnumre udstedt i andre EU-lande
- Evt. momsregistreringsnummer
- Virksomhedsregistreringsnummer
- Eventuelle oplysninger om forekomsten af et fast driftssted samt oplysninger om beliggenhed heraf

Herudover skal der indberettes følgende **oplysninger om den skattemæssige aktivitet:**

Obligatoriske oplysninger om den skattemæssige aktivitet:

- Kontooplysninger på den konto/de konti, som vederlaget er udbetalt til – fx kontonummer eller IBAN-nummer
- Adressen på hver ejendom, der udlejes
- Det samlede vederlag, der er betalt eller krediteret udlejer i hvert kvartal i den indberetningspligtige periode (det vil sige lejeindtægt, forbrugsafregning, evt. rengøringsvederlag til husejer) til udlejers konto
- Indeholdte skatter, gebyrer og provisioner
- Antallet af udlejninger for hver ejendom (En udlejning = en booking)
- Hvis tilgængeligt, antallet af dage, hvor hver ejendom har været udlejet i den indberetningspligtige periode, matrikelnummer og typen af hver ejendom (feriehus, lejlighed etc.). (Udlejningsdag = overnatning)

Frivillige oplysninger om den skattemæssige aktivitet:

- BFE-nummer – ejendomsnummer (valgfri – men det anbefales af hensyn til husejeres årsopgørelse).
- Ved oplysning om BFE-nummer oplyses den samlede bruttolejeindtægt for feriehuset. (Dette sikrer, at de relevante indtægter fordeles og fortrykkes på husejers/husejeres årsopgørelse.)



Bureau/platform er indberetningspligtig, når der har været aktivitet eller er sket betaling til husejer, hvilket kan være i to forskellige kalenderår. Indtægten skal kun indberettes én gang og ikke dobbelt.

Aktiviteter skal relateres til kalenderår, men også kvartaler. Der kan selvfølgelig være aktiviteter, hvor opkrævningstidspunkt fra gæsten og udbetaling til husejer ikke sker i samme kvartal endsige år. Der er ikke fastsat specifikke retningslinjer for, om det er opkrævningstidspunktet eller udbetalingstidspunktet, der bestemmer dateringen (kvartal/år) af vederlaget. Dette er indtil videre valgfrit for bureauet/platformen.

Der kan også være forskydning mellem forfaldstid og faktisk udbetalingstidspunkt. Forbrugsafregning og ophold kan være forskudt hen over kalenderår. Opholdet kan løbe hen over to kvartaler eller to kalenderår. Det er her op til bureauet/platformen, hvilket kvartal henholdsvis år, man indberetter for, når blot indberetning af aktivitet og beløb finder sted.

Hvis udlejer har skiftet konto i løbet af kalenderåret, skal samtlige konti eller IBAN-numre, der er sket udbetaling, til oplyses ved indberetningen.

Indberetningstidspunkt og registreringstidspunkt

De indberetningspligtige oplysninger skal indgives senest den 31. januar i året efter det kalenderår, hvor husejer bliver omfattet af ordningen. Dvs. første gang, der skal indberettes, er senest den 31. januar 2024 for indtægter i 2023.

Et bureau/en platform, som er indberetningspligtig efter DAC7, skal lade sig registrere hos skattemyndighederne, når virksomheden som platformsoperatør indledes. Platformsoperatører, der allerede fungerer som sådanne, skal senest være registrerede den 8. januar 2023. Registrering sker via en særlig elektronisk blanket, som findes på skat.dk.

Ved anmeldelsen skal platformsoperatøren opgive følgende oplysninger:

- Navn, adresse og hjemstedskommune
- Cvr-nummer eller SE-nummer
- Dato for indtræden i status som indberetningspligtig
- Karakteren af indberetningspligten. (udlejning af fast ejendom)

Hvis I er i tvivl om, hvorvidt platformens aktiviteter er omfattet af DAC7, kan I kontakte Skattestyrelsen eller læse nærmere i den juridiske vejledning [Om begrebet Platformsoperatør - Skat.dk](https://skat.dk). Hvis platformens aktiviteter ikke er omfattet af DAC7, skal I registrere jer med blanketten 'Undtaget platformsoperatør,' som I finder på skat.dk/blanket03090.



Due diligence

Som udgangspunkt forudsættes bureauet og andre indberetningspligtige platformsoperatører inden kalenderårets udløb at have skabt afklaring om de oplysninger for husejere, der skal indberettes for.

For bureauer og platformsoperatører, der allerede var aktive forud for den 1. januar 2023, og som derfor fra dette tidspunkt har status som indberetningspligtig, gælder dog en overgangsbestemmelse for husejere, der allerede var registreret hos bureauet eller på platformen forud for den 1. januar 2023. Procedurene for disse husejere skal være gennemført senest den 31. december 2024.

I henhold til direktivet, skal bureauet/platformsoperatøren sikre at CPR-/skatteidentifikationsnumre er pålidelige ved 1) at sammenholde sælgeroplyste ID-oplysninger med oplysninger, som platformsoperatøren i forvejen har om sælgeren i sin elektroniske database, f.eks. fra kontrakter, attester, kørekort mv. 2) ved at lave formatvalidering af skatteidentifikationsnummeret vha. elektroniske hjælpemidler, som medlemsland/EU stiller til rådighed, f.eks. EU's [TIN on-the-Web - European Commission \(europa.eu\)](https://ec.europa.eu/taxation/customs/tin-on-the-web/)

Der er ikke krav om, at der indhentes yderligere dokumentation om sælgers identitet eller bankforhold, medmindre platformsoperatøren har begrundet mistanke om, at der er angivet ukorrekte oplysninger, eller modtager en dokumentationsforespørgsel fra myndighed.

Husejere bedes om hvert 3. år at genbekræfte deres oplysninger og løbende informere om adresseændring.

Vær opmærksom på databeskyttelseslovens § 11 og GDPR-regler ved håndtering af personoplysninger ifm. due diligence. Det er i princippet tilstrækkeligt, at identifikationsdokumenter bliver verificeret af platformsoperatøren. Der er ikke krav om at de skal opbevares som dokumentation, men platformsoperatørerne kan vælge at opbevare dokumentationen. Hvis platformsoperatøren vælger at gøre dette, skal dokumentationen opbevares/håndteres i henhold til GDPR.

Manglende/ukorrekte oplysninger fra husejer

Hvis en husejer ikke afgiver de oplysninger, der kræves med henblik på indberetningen, efter to påmindelser herom efter den første anmodning fra bureau/platform, og der er gået mindst 60 dage, skal bureauet/platformen:

- tilbageholde betaling af vederlaget til husejeren, så længe husejeren ikke giver de ønskede oplysninger,



eller

- lukke husejers konto og forhindre husejeren i på ny at udleje gennem bureauet/platformen.

Sanktionen skal opretholdes, indtil husejer afgiver de afkrævede oplysninger, men bortfalder, når oplysningerne afgives.

Der er ikke krav om, at eksisterende bookinger skal aflyses. For så vidt angår gæsters mulighed for ombooking/ændring i booking, vil dette kun kunne ske, såfremt bureauet har valgt sanktionsmuligheden, hvor udlejers vederlag tilbageholdes. Det kan ikke ske, hvis husejers konto er lukket.

Straffebestemmelser

Der er i skatteindberetningslovens §59 fastsat straffebestemmelser for ikke at overholde de angivne forpligtelser ved forsætlig eller grov uagtsom adfærd, herunder for ikke at lade sig registrere rettidigt og for ikke at indgive de indberetningspligtige oplysninger korrekt. Der gælder også sanktionsregler for den husejer, der ikke indgiver korrekte oplysninger til den indberetningspligtige. Bøden afhænger af bureauets/platformens størrelse.

Skattestyrelsen er opmærksom på, at der kan ske fejl eller opstå misforståelser ifm. den første indberetning, fordi både pligten og indberetningsløsningen er ny. Skattestyrelsen er derfor også indstillet på at hjælpe med hurtigt at få evt. fejl korrigeret.

Du kan finde mere vejledning om de nye indberetningsregler:

www.skat/DAC7

[SKATs juridiske vejledning](#)

[Rådets direktiv \(EU\) 2021/514 af 22. marts 2021](#)

[Lov nr. 902 af 21/6 2022](#)

[Bekendtgørelse 1253 af 6/9 2022](#)

OECD's modelregler [Model Rules for Reporting by Platform Operators with respect to Sellers in the Sharing and Gig Economy - OECD](#). Den første publikation i rækken + det tilhørende XML-skema skulle gerne give et indblik i indberetningsstruktur/format. Der er små forskelle mellem OECD's modelregler og DAC7 ift. kriterier for indberetningspligt mm., men selve indberetningsstrukturen er den samme.

Er du i tvivl, kan du kontakte os i brancheforeningen eller ringe til Skattestyrelsen på telefon **72 38 02 10**.