

Skatteministeriet
Nicolai Eigtveds Gade 28
DK 1402 – København K

KBH. 24.2.2023

Ministeriets j.nr. 2022-13058 og 2022-13141

Alene sendt pr. e-mail til lovgivningoekonomi@skm.dk, mja@skm.dk,
mero@skm.dk og jpa@skm.dk

Lejernes Landsorganisations høringssvar til Høring over forslag til ejendomsskattelov og forslag til lov om ændring af kildeskatteloven, lov om kommunal indkomstskat, ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love

Lovforslagene implementerer de resterende dele af forliget *Tryghed om boligbeskatningen* (boligskatteforliget) fra 2017 mellem den daværende regering (Venstre, Liberal Alliance og Det Konservative Folkeparti), Socialdemokratiet, Dansk Folkeparti og Radikale Venstre samt aftalen *Kompensation til boligejerne og fortsat tryghed om boligbeskatningen* (kompensationsaftalen) fra 2020 mellem forligspartierne bag boligskatteforliget.

Derudover sammen- og gennemskrives gældende love om ejendomsbeskatning i forslag til ejendomsskatteoven, så beskatning af fast ejendom fra og med 2024 reguleres i en samlet lov

Lejernes Landsorganisation i Danmark (LLO) takker for at have fået ovenfor nævnte lovforslag i høring. Vi har flere bemærkninger til de fremsendte lovforslag ligesom vi har en række ændringsforslag.

Grundlæggende om lejernes betaling af grundskyld.

LLO finder det ikke rimeligt, at lejerne betaler grundskyld.

Urimeligheden består i

- (1) at lejerne ikke har nogen indflydelse på grundens anvendelse og
- (2) at lejerne ikke opnår den værdistigning som reelt beskattes.

Vi vil uddybe synspunktet straks nedenfor:

Argument 1: Lejerne har ikke indflydelse på grundens anvendelse.

Grundskyld er en skat på værdien af grunden uden bygninger. Prisen er således den samme uanset om ejeren fx bygger et eller to huse på samme grund (så længe øvrige regler -herunder lokalplaner etc.- overholdes).

Lejere kan ikke bestemme, at fx tilbygge en etage på en ejendom, eller opføre endnu en ejendom på de til ejendommen hørende grønne arealer (fortætning). Disse beslutninger er suverænt udlejers.

Alligevel er det efter den gældende lejelov muligt for udlejer at få lejerne til at betale hele grundskylden. På den måde betaler lejer hele regningen uden at have nogen indflydelse på beslutningerne om grundens anvendelse.

Argument 2: Lejerne opnår ikke en værdistigning.

Grundskylden kan opfattes som en beskatning af jordrenten, som påpeget af De Økonomiske Råd¹.

Lejerne oplever dog ikke denne værdistigning som stigende jordpriser medfører, da de ikke ejer jorden, men alene har en brugsret til ejendommen.

Når lejerne betaler grundskyld, betaler de skat af en værdistigning, de aldrig kommer til at få.

Hvad har disse betragtninger med lovforslaget at gøre?

Man kan med nogen rimelighed sige, at disse overordnede betragtninger reguleres af lejeloven og ikke af de fremlagte lovforslag. Ikke desto mindre spiller lejelovgivningen og skattelovgivningen sammen, hvilket blandt andet ses i lovforslagets afsnit 5.1.2:

"5.1.2. Grundskyld

*De ændrede grundskyldsbeskatningsregler skønnes at medføre en umid-delbar forøgelse af grundskylden på [4,7] mia. kr. (2023-niveau) i 2024, faldende til [0,9] mia. kr. (2023-niveau) i 2030, jf. tabel 3. **Efter at der er taget højde for, at en del af grundskylden kan overvæltes til lejere [Vor fremhævnin]g**, skønnes lovforslaget at medføre en forhøjelse af grundskylden på ca. [0,5] mia. kr. (2023-niveau) i 2024 og en lempelse på ca. [0,7] mia. kr. (2023-niveau) i 2030."*

¹ "De Økonomiske Råd: Beskatning af kapitalindkomst. Kapitel IV i Dansk Økonomi". efterår 2008. s. 316: "Grundskyld beskatter jordrenten: Parallelt med den resurserente, der opstår ved forbruget af en given naturresurse som olie, giver ejerskabet af jord adgang til at indhøste en årlig jordrente ved udnyttelsen af jorden. I denne forbindelse betyder "jord" hele det danske areal, der anvendes til forskellige formål. Adgangen til denne jordrente udgør dermed en del af værdien af såvel boliger som landbrug og andre erhvervsejendomme. Grundskylden, der pålægges boliger og landbrug, kan sammen med afløsningsafgiften, der pålægges andre erhvervsbygninger og offentlige bygninger, ses som udtryk for beskatningen af denne jordrente."

Hjemlen til at overvælge grundskylden til lejerne findes selvsagt i de eksisterende regler om huslejens sammensætning, som findes i lejelovgivningen.

LLO **foreslår**, at denne hjemmel i lejelovgivningen bør ophøre for så vidt angår grundskyld, således at udlejer selv må afholde skatteudgifterne til sin investering, da hun jo også alene får gevinsterne i form af jordrenter etc.

Andre skatter og afgifter vedrørende ejendommens drift, herunder fx renovation etc. forekommer mere rimelige at lejerne skal betale, da lejerne selv nyder godt af disse.

Særligt om stigningsbegrænsningsreglen for udlejede ejendomme.

LLO bemærker, at både private og almene lejere er dækket af den såkaldte stigningsbegrænsningsregel.

Som nævnt ovenfor kan udlejer "omvælge grundskyld til lejerne". Et system hvor regningen blot kan sendes videre til tredjemand fordrer ikke sparsommelighed. Derfor bør der indskrives særlige beskyttelsesregler i lovgivningen (se nedenfor).

Forslag 1: Giv lejerne mulighed for at påklage ejendommens skatteforhold.

Lejerne har i dag nærmest ingen mulighed for at blande sig i ejendommens skatteforhold. Hvis der fx er fejl i skatteansættelsen, har lejer ikke mulighed for at påtale dette. Det er alene udlejer, der har det.

Når lejerne påvirkes så direkte -de betaler regningen- bør de i det mindste få ret til at klage over ejendommens beskatning på samme måde som ejer. Vi **opfordrer** derfor til at lejere i ejendommen tildeles partsstatus i skattesager vedrørende ejendomsskatter.

Forslag 2: Styrk lejernes retsstilling ved myndighedsfejl:

LLO finder, at lejer bør gives mulighed for at reagere, hvis myndighederne fejlagtigt undlader at anvende stigningsbegrænsningsreglen for den ejendom, man bor i, uanset type.

Fejl kan f.eks. ske ved fejlagtige registreringer. Lejerne har ingen indsigelsesret over for skattemyndighederne, og der er ingen sikkerhed for at udlejer foretager indsigelse, selv om det ellers umiddelbart burde være i udlejers interesse.

Det er ikke rimeligt, hvis nogle af disse forhold kommer lejerne til skade. I de større byer kan manglende stigningsbegrænsning få alvorlig betydning for lejernes privatøkonomi i form af store huslejestigninger.

LLO foreslår, at det indføres i lejelovgivningen, at **Lejelovens § 46 [tidl. § 50] finder ikke anvendelse på stigninger i grundskyld som følge af utilstrækkelig stigningsbegrænsning jf. ejendomsskatteovens §§ 44-45 i tilfælde hvor stigningsbegrænsning ellers havde være berettiget.**

Formuleringen er tiltænkt at være virksom uanset om det er myndigheder som ved en fejl undlader en ellers berettiget stigningsbegrænsning, eller en udlejer som undlader at gøre indsigelse herover.

LLO bemærker, at de i høringssvaret nævnte forslag er provenuneutrale overfor stat og kommuner.

Med venlig hilsen

Helene Toxværd

Landsformand LLO i Danmark

/Anders Svendsen