



Til

Folketinget - Skatteudvalget

L 208 - Forslag til lov om ændring af ligningsloven og lov om hjemmeservice (Forsøgsordning med fradrag for hjælp og istandsættelse i hjemmet).

Hermed sendes svar på spørgsmål nr. 53 af 25. maj 2011. Spørgsmålet er stillet efter ønske fra Nanna Westerby (SF).

Peter Christensen

/ Søren Schou

Spørgsmål 53

Vil lejere i den private udlejningssektor og i den almene sektor samt andelshavere kunne benytte fradraget til arbejder, som ikke er omfattet af beboerens egen råderet over boligen, f.eks. udvendige arbejder?

Svar:

Som det fremgår af svaret på spørgsmål 28 gælder forsøgsordningen med fradrag for hjælp og istandsættelse i hjemmet både for ejere, lejere og andelshavere. Lejerne i den private udlejningssektor, den almene sektor samt andelshavere er derfor også omfattet af ordningen. Der gælder dog forskellige reguleringer i de pågældende boligformer for pligten til udvendig vedligeholdelse af ejendommen.

Udvendige arbejder - lejebolig

Den udvendige vedligeholdelse af en privat udlejningsejendom omfatter al vedligeholdelse i lejligheder og på ejendommen, der ikke er indvendig vedligeholdelse. Det er typisk udlejer, der har den udvendige vedligeholdelsespligt, og lejerer betaler for den udvendige vedligeholdelse over huslejen.

Udlejerens udvendige vedligeholdelsespligt er ikke begrænset til det beløb, som står på kontoen for udvendig vedligeholdelse – men afhænger af ejendommens vedligeholdelsesstand. Der er således ikke en direkte sammenhæng mellem de afholdte udgifter af udlejer til udvendig vedligeholdelse, og de indbetalinger, som den konkrete lejer betaler for den udvendige vedligeholdelse over huslejen.

En lejer kan således have beboet et lejemål ganske få måneder, inden udlejer starter en renovering af alle vinduer i ejendommen. I dette tilfælde vil det være åbenbart, at der ikke er en direkte sammenhæng mellem lejerens betaling over huslejen og den konkrete betaling for arbejdet betalt af udlejer. Når den udvendige vedligeholdelse påhviler udlejer og afholdes af denne, vil lejer således ikke kunne benytte fradraget.

Hvis lejerer derimod i lejekontrakten har aftalt med udlejer, at lejer skal afholde udgifter til udvendig vedligeholdelse, kan udgifterne direkte henføres til lejerer, og der vil være fradrag for den del af disse udgifter, som vedrører arbejds løn.

Udvendige arbejder – almen sektor

For ejendomme under den almene sektor skal boligorganisationen henlægge et passende beløb til vedligeholdelse.

På samme måde som for private udlejningsejendomme vil der ikke være en direkte sammenhæng mellem de afholdte udgifter til ejendommens udvendige vedligeholdelse, og de indbetalinger, som den konkrete lejer betaler for den udvendige vedligeholdelse over huslejen. Når den udvendige vedligeholdelse er afholdt af boligorganisationen, vil lejerer således ikke kunne benytte fradraget.

I den udstrækning lejerer direkte afholder en udgift til udvendig vedligeholdelse, kan udgifterne direkte henføres til lejerer, og der vil være fradrag for den del af disse udgifter, som vedrører arbejds løn.

Udvendige arbejder – andelsboliger

Som medlem af en andelsboligforening ejer man ikke nogen bestemt del af ejendommen, men har brugsretten til en bestemt bolig i foreningen og til foreningens fællesarealer.

Man betaler typisk en månedlig boligafgift til foreningen til dækning af ydelsen til kreditforening, opsparingen til udvendig vedligeholdelse, fællesudgifter m.m. Man har typisk pligt til selv at stå for boligens indvendige vedligeholdelse. Hvorvidt det er foreningen eller den enkelte andelshaver, der er forpligtet til at afholde en given udgift, vil typisk være reguleret i foreningens vedtægter.

Såfremt foreningen afholder udgiften til udvendig vedligeholdelse gælder på samme måde som for private udlejningsejendomme og boliger i den almene sektor, at der ikke vil være en direkte sammenhæng mellem de afholdte udgifter til ejendommens udvendige vedligeholdelse, og den månedlige boligafgift, som den konkrete andelshaver betaler til den udvendige vedligeholdelse. Når den udvendige vedligeholdelse er afholdt af foreningen, vil andelshaver således ikke kunne benytte fradraget.

I den udstrækning andelshaver direkte afholder en udgift til udvendig vedligeholdelse, kan udgifterne direkte henføres til andelshaveren, og der vil være fradrag for den del af disse udgifter, som vedrører arbejds løn.