



Folketingets Boligudvalg

Departementet

Holmens Kanal 22
1060 København K

Tlf. 3392 9300

Fax. 3393 2518

E-mail vfm@vfm.dk

Dato: 15. juni 2009

KBU/ J.nr. 2008-9677

Under henvisning til Folketingets Boligudvalgs brev af 26. maj 2009 følger hermed indenrigs- og socialministerens endelige svar på spørgsmål nr. 141 (BOU alm. del). Spørgsmålet er stillet efter ønske fra Thomas Jensen (S).

Spørgsmål nr. 141:

Ministeren bedes redegøre for den skattemæssige behandling af en § 5, stk.2-modernisering?

Svar:

Indenrigs- og Socialministeriet har til brug for besvarelsen indhentet følgende udtalelse fra SKAT, hvortil jeg henholder mig:

"Boligreguleringslovens § 5, stk. 2 regulerer fastsættelsen af huslejen i den situation, hvor udlejeren af en beboelseslejlighed, inden der er indgået en lejeaftale, har foretaget en gennemgribende forbedring af lejemålet. Ved en gennemgribende forbedring forstås bl.a., at forbedringerne væsentligt har forøget det lejedes værdi, og at forbedringsudgiften overstiger et nærmere angivet beløb. Efter bestemmelsen må huslejen herefter ikke fastsættes til et beløb, der væsentligt overstiger det lejedes værd.

SKAT forstår spørgsmålet således, at det ønskes oplyst, i hvilket omfang ejeren af ejendomme ved opgørelsen af den skattepligtige indkomst kan fratække udgifter til de forbedringer, der er omfattet af boligreguleringslovens § 5, stk. 2.

Indledningsvis kan det oplyses, at den lejeretlige behandling af afholdte udgifter til vedligeholdelse eller forbedring af lejligheder i en udlejningsejendom er uden betydning for den skatteretlige kvalifikation af udgiften.

Generelt gælder i skatteretten, at udgifter til vedligeholdelse af den skattepligtiges indkomstgivende ejendele er fradragsberettigede ved indkomstopgørelsen, hvorimod udgifter til forbedringer ikke er fradragsberettigede.

Den skatteretlige sondring mellem vedligeholdelses- og forbedringsudgifter tager efter retspraksis udgangspunkt i ejendommens tilstand på tidspunktet for ejerens erhvervelse af ejendommen. Herefter anses udgifter, der er medgået til at sætte ejendommen i en bedre stand, end den var i på tidspunktet for ejerens erhvervelse, for ikke fradragsberettigede forbedringsudgifter, hvorimod udgifter, der er afholdt for at genoprette den forringelse af ejendommen, der er opstået i ejerens ejertid, anses for fradragsberettigede vedligeholdelsesudgifter.

Det beror således på en helt konkret vurdering af ejendommens tilstand på det tidspunkt, hvor ejeren har erhvervet ejendommen, om udgifter, der efterfølgende er afholdt på ejendommen, kan fratrækkes ved indkomstopgørelsen eller ej.

SKAT skal bemærke, at udgifter til istandsættelse af en ejendom, der ikke er fradraget ved ejerens indkomstopgørelse, til sin tid, når ejendommen sælges, normalt kan tillægges anskaffelsessummen ved opgørelsen af den skattepligtige fortjeneste. Dette betyder så, at den skattepligtige fortjeneste ved salget af ejendommen bliver tilsvarende lavere".

Karen Ellemann

/ Lise Nielsen