



Skatteministeriet

22. oktober 2024
J.nr. 2023 - 8769

Til Folketinget – Skatteudvalget

Hermed sendes svar på spørgsmål nr. 721 af 26. september 2024 (alm. del). Spørgsmålet er stillet efter ønske fra Hans Kristian Skibby (DD).

Rasmus Stoklund

/ Rikke Kure Wendel

Spørgsmål

Vil ministeren redegøre for, hvad status er på at få løst de vurderingsmæssige problemer/udfordringer, der er for ejere af huse beliggende på lejet/fremmed grund, og som er ramt af de meget skæve vurderinger med civile retssager til følge? Der henvises til artiklen ”Risikerer husleje på 1.559.575: Beskæmmende!”, Eb.dk, den 6. juli 2024.

Svar

Jeg kan godt forstå, at man som lejer i den situation, som er beskrevet i den artikel, som spørger henviser til, kan føle sig uretfærdigt behandlet. Selvom jeg som skatteminister naturligvis ikke kan gå ind i konkrete sager, herunder i private aftaleforhold imellem to parter, så noterer jeg mig fra det, der har været beskrevet i pressen, at sagen nu kører i domstolssystemet.

Pr. 1. januar 2024 overgik vi til et nyt boligsattesystem. I den forbindelse blev der indført en skatterabat. For den enkelte boligejer betyder det, at der kan ske én af to ting med boligsatten i 2024. Den kan blive, som den ville være med gamle regler. Eller lavere. Dette gælder også, selvom den nye ejendomsvurdering viser, at ens grundværdi står til at stige væsentligt. Og det gælder også, hvis man ejer en grund, som man lejer ud.

I forlængelse af besvarelsen af Skatteudvalgets spørgsmål nr. 161 af 19. december 2023 (samling 2023-24) – hvortil der henvises – blev der iværksat en undersøgelse af de foreløbige vurderinger for grunde, hvorpå der er opført et eller flere huse til helårsbeboelse på fremmed grund (lejet grund), hvor grundværdien overstiger en værdi på 3 mio. kr., og hvor grunden ikke er offentligt ejet.

Vurderingsstyrelsen har afsluttet undersøgelsen, som har omfattet fire ejendomme. Som led i undersøgelsen er den foreløbige vurdering for de pågældende ejendomme blevet efterset manuelt med henblik på kvalitetssikring af den beregnede grundværdi. Styrelsen har på den baggrund *ikke* fundet anledning til at ændre grundværdien i de foreløbige vurderinger for de pågældende ejendomme.

Derudover henvises til besvarelsen af Skatteudvalgets spørgsmål 162 og 164 af 19. december 2023 (samling 2023-24).

Af besvarelsen på spørgsmål nr. 162 følger det bl.a., at leje af grunde falder uden for erhvervslejelovens og lejelovens anvendelsesområde. Videre følger det, at for lejeforhold, der ikke er undergivet særlig lovregulering, gælder som udgangspunkt dansk rets almindelige princip om aftalefrihed, herunder med hensyn til lejens størrelse. Desuden følger det, at urimelige aftalevilkår vil kunne tilsidesættes efter aftaleloven, og at afgørelse herom henhører under domstolene.

Af besvarelsen på spørgsmål nr. 164 følger det bl.a., at de foreløbige 2022-vurderinger er positivt afgrænset til kun at gælde for beregning af ejendomsskatter og skatteordninger, hvor beregnede ejendomsskatter indgår som et element. Dertil følger det, at

skattelovgivningen dog ikke er til hinder for, at parter kan aftale, at fx ansættelsen af en leje skal ske med udgangspunkt i grundværdien.