

Vandkunsten 3, 4.sal
1467 København K
Tlf. 33 93 40 04
bosam@bosam.dk

Telefax 33 93 40 07
Postgiro 16 93 33 68
www.bosam.dk



Skatteministeriet
Nicolai Eigtveds Gade 28
1402 København K

København d. 23. september 2008

Vedr.: Høring af forslag om revision af skatteforvaltningsloven m.fl.

Herved skal BOSAM (Boligforeningernes Sammenslutning i Danmark), Vandkunsten 3, 4. sal, 1467 København K. rette henvendelse til Skatteministeriet i forbindelse med det foreliggende udkast til lovforslag om ændring af skatteforvaltningsloven. BOSAM er en engageret og aktiv lejerorganisation, som har specialiseret sig i at bistå og rådgive beboerrepræsentationer i private udlejningsejendomme og afdelingsbestyrelser i almene boligejendomme. BOSAM er en tværpolitisk organisation, der kun arbejder for lejernes interesser. Vi støtter ikke bestemte politiske partier og blander ikke partipolitiske interesser sammen med vores indsats for lejernes sag. Vi repræsenterer i dag cirka 8000 lejemål. Undertegnede skal venligst henvise til www.bosam.dk.

Vi foreslår i anledning af den foreslåede revision af skatteforvaltningsloven følgende:

- Definitionen af ”væsentlig, direkte retlig interesse” i § 38, stk. 1 udvides til at omfatte lejere, som er underlagt reglerne om omkostningsbestemt husleje.
- At overspringelsesreglerne i Skatteforvaltningsloven samordnes, således at der indføres en overspringelsesmulighed ved længerevarende sagsbehandlingstid i vurderingsankenævnene, således som det er tilfældet ved såvel skatteankenævnet jf. § 5, stk. 3 og i Landsskatteretten jf. § 48, stk. 2.

Langt størstedelen af vores medlemmer består af beboerrepræsentationer i private udlejningsejendomme og afdelingsbestyrelser i almene boligejendomme. Der er derfor som oftest tale om lejere eller grupper af lejere, der er underlagt reglerne om omkostningsbestemt husleje.

I reglerne om omkostningsbestemt husleje er det bestemt, at huslejen beregnes i forhold til de driftsudgifter, som knytter sig til ejendommen. Typiske driftsudgifter er udgifter til skatter, afgifter, renholdelse, administration, forsikring og afsætning til ejendommens vedligeholdelse. Udlejeren har ikke pligt til at nedsætte huslejen, hvis driftsudgifterne falder. Derimod skal lejen henholdsvis nedsættes eller hæves, hvis der sker en ændring i de skatter og afgifter, som indgår i huslejen.

Der er således ved ejendomme med lejemål underlagt omkostningsbestemt husleje tale om, at der er en direkte sammenhæng mellem ejendomsvurderingen og den enkelte lejers private økonomi. Det gøres derfor gældende, at lejere omfattet af reglerne om omkostningsbestemt husleje, har en direkte, væsentlig retlig interesse i vurderingens resultat jf. § 38, stk. 1.

I praksis anses en lejer imidlertid som udgangspunkt ikke at være omfattet af bestemmelsen. Således fremgår det af *Skatteforvaltningsloven med kommentarer*, 2006, side 459: ”Derimod vil f.eks. en lejer i en udlejningsejendom med flere lejemål ikke kunne klage over en ansættelse af ejendommens grundværdi, selv om ejendomsskatten overvælttes på den leje, lejerne afkræves”. Undtaget fra denne antagelse – og dermed omfattet af § 38, stk. 1 – anses lejere, som kontraktmæssigt bærer samtlige skatter og afgifter på en ejendom, jf. SKM 2006.461.LSR.

Der ses ikke at foreligge retlige grunde til, at lejere underlagt omkostningsbestemt husleje skal være undtaget bestemmelsen, såfremt de ikke er kontraktligt forpligtet til direkte at bære skatter og afgifter på en ejendom. Den økonomiske sammenhæng mellem en ejendomsvurdering og "almindelige" lejere underlagt omkostningsbestemt husleje er således den samme, som hvis lejeren oppebar skatter og afgifter direkte, idet et ændret skatte- og afgiftsniveau vil medføre en tilsvarende ændring i huslejen.

Skatteministeriet anmodes om, at man i forbindelse med lovforslaget præciserer bestemmelsen eller fortolkningsbidrag, således at også almindelige lejere underlagt omkostningsbestemt husleje i praksis kan anses for omfattet.

Uagtet om man gennemfører en præcisering af bestemmelsen i § 38, stk. 1 har lejere underlagt omkostningsbestemt husleje en væsentlig økonomisk interesse i en sags udfald, såfremt en klageberettiget (udlejer) efter § 38, stk. 1 klager over en ejendomsvurdering efter § 38, stk. 2 eller anmoder om genoptagelse af en eller flere vurderinger efter § 33, stk. 2.

Vi har bemærket vore medlemmers frustration over meget lange sagsbehandlingstider i forbindelse med udlejers klage til vurderingsankenævnene. Der har været en længere række af eksempler på sagsbehandlingstider udover to år i vurderingsankenævnene og i en række sager en samlet sagsbehandlingstid for SKAT og vurderingsankenævn på tæt ved 5 år fra den oprindelige anmeldelse til SKAT. Dette medfører en særdeles ubehagelig og uforholdsmæssig lang ventetid, som medfører frustrationer og økonomisk usikkerhed, idet man som lejer risikerer en markant huslejeændring, hvis udlejers klage medfører en ændret beskatning.

Et af formålene ved det verserende lovforslag er at skabe parallelitet i reglerne for skatte- og vurderingsankenævn. Ved den seneste revidering af skatteforvaltningsloven skete der genindførelse af adgangen for klager, der indbragte en sag for et skatteankenævn til at indbringe sagen for Landsskatteretten, når der er forløbet 3 måneder fra sagen blev indbragt for nævnet uden, at nævnet har truffet afgørelse. Reglen, der nu findes i skatteforvaltningslovens § 5 stk. 3, svarer til den tidligere skattestyrelseslov § 21 stk. 5, som gældte indtil den 1. november 2005. Bestemmelsen finder ikke anvendelse i sager ved vurderingsankenævnene.

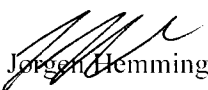
Vi foreslår at man samordner overspringelsesreglerne, så man som borger har samme muligheder i klagesystemet, uanset om der er tale om en skatteankenævns sag, vurderingsankenævns sag eller landsskatteretssag.

Der er ikke retssikkerhedsmæssige grunde, der taler for, at sager ved vurderingsankenævnene skal behandles anderledes end sager ved skatteankenævnene. Ligesom der heller ikke ses at være markant forskel i sagernes kompleksitet eller økonomiske værdi. Dette argument understreges af, at der ikke gøres forskel på sagerne i forbindelse med overspringelse i Landsskatteretten efter § 48, stk. 2.

Ved at indføre en bestemmelse svarende til § 5, stk. 3 i forbindelse med behandling af sager ved vurderingsankenævnene, får klager mulighed for at reagere, hvis sagsbehandlingen måtte trække ud i et nævn, og at man derfor måtte være villig til at opgive den afgørelsesmulighed, der foreligger i den instans.

Dette vil medføre en hensigtsmæssig afklaring af huslejespørgsmål afledt af sager indbragt for vurderingsankenævnene indenfor rimelig tid, til fordel for såvel lejer som udlejer.

Med venlig hilsen



Jørgen Hemmingsen

Administrerende direktør