

Offentliggjort d. 14. januar 2017

## Grundskyld i boligforeninger ©

*Af advokat (L) Bodil Christiansen og  
advokat (H), cand. merc. (R) Tommy V. Christiansen*

[www.v.dk](http://www.v.dk)

Vi flyttede for 5 år siden i en lejebolig i en almindelig andelsboligforening og var så naive at tro, at huslejen nu én gang lå fast. Men vi er blevet klogere. Vores leje er steget med ca. 10 pct. i de forløbne år.

Stigningen skyldes flere ting, men ikke mindst ejendomsskatten.

Når man læser om ejendomsskat i dagspressen får man det indtryk, at det kun gælder for ejerboliger og erhvervsjendomme.

Det er ikke rigtigt – skatten betales også af lejere i boligforeninger på grundlag af ejendomsvurderingen.

Jeg kunne godt tænke mig, at du redegjorde/oplyste lidt om disse regler, ikke mindst for at få gjort opmærksom på, at ejendomsskatten også gælder for lejere, da huslejen i en boligforening fastsættes på grundlag af de faktiske omkostninger.

Det er rigtigt, at der ikke betales ejendomsværdiskat, men til gengæld er der heller ikke fradrag for renteudgifter og endelig indbetales der bidrag til landsbyggefonden.

Nogle kunne måske gøre opmærksom på, at lejere kan få boligsikringsydelse i lejeboliger, men dette afhænger i høj grad af den enkeltes økonomi.

Med venlig hilsen

LEJEREN

**Offentliggjort d. 14. januar 2017**

Svar

Jeg forstår Deres brev således, at De spørger til, hvad der gælder for boligforeninger i forhold til ejendomsskat (grundskyld).

Reglerne er her således, at der som udgangspunkt skal svares ejendomsskat til kommunen af grundværdien af alle faste ejendomme i kommunen.

Ved grundværdien forstås værdien af grunden (med grundforbedringer) i ubebygget stand under hensyn til beskaffenhed og beliggenhed og til en i økonomisk henseende god anvendelse.

Pligten til at svare ejendomsskat omfatter som nævnt alle ”faste ejendomme”, herunder såvel ejerboliger som andre ”andre ejendomme” i vid forstand, eksempelvis ejendomme anvendt til kontor og produktion og større udlejningsejendomme anvendt til beboelse.

Der skal således også betales grundskyld af ejendomme ejet af andelsboligforeninger, boligforeninger m.v.

For udlejere vil grundskyld være en udgift på linie med andre udgifter forbundet med ejendommens drift. Om ejendomsskat er i lejeloven udtrykkeligt bestemt, at forøges de ejendomsskatter, der påhviler ejendommen, kan udlejeren forlange udgiften udlignet gennem en lejeforhøjelse for de lejligheder og lokaler, som skatten vedrører.

Stigende udgifter til grundskyld vil derfor som udgangspunkt resultere i en højere leje for lejemålene i den enkelte ejendom.

På baggrund af Rigsrevisions kritik af den offentlige vurdering i en beretning fra august 2013 og Statsrevisorernes efterfølgende påtale vedtog Folketinget i december 2013 at videreføre 2011-vurderingen for ejerboliger som vurderingen pr. 1. oktober 2013. Tilsvarende blev 2012-vurderingen for andre ejendomme (erhvervs ejendomme) videreført som vurdering pr. 1. oktober 2014.

**Offentliggjort d. 14. januar 2017**

Ligeledes blev det i slutningen af 2013 vedtaget at reducere ejendomsværdien og grundværdien for *ejerboliger* ved denne vurdering med 2½ pct. for at tage højde for, at 2011-vurderingen kunne være upræcis.

Året efter, dvs. i slutningen af 2014, vedtog Folketinget at videreføre 2013-vurderingen for ejerboliger til 2015, samt at give visse yderligere nedslag vedrørende ejerboliger.

Videre blev vedtaget at videreføre 2014-vurderingen for andre ejendomme (erhvervs-ejendomme) som 2016-vurdering.

Samtidig blev vedtaget at nedsætte grundværdien for beboelsesejendomme med mere end 3 lejligheder med 2,5 pct. Regeringens formål med denne nedsættelse var – som det anføres i det daværende lovforslag – at give mulighed for, at også beboere i andre boligformer end ejerboliger kunne opnå en økonomisk kompensation i de tilfælde, hvor en upræcis vurdering måtte have givet sig udslag i for høj en grundværdi og dermed indirekte i en for høj boligudgift i form af husleje i udlejningsbyggeri og boligafgift i andelsbyggeri.

Nedslaget blev givet til alle beboelsesejendomme uanset ejerforhold, dvs. til ejendomme tilhørende såvel andelsboligforeninger som almene boligselskaber og private udlejere.

Til forskel fra ejerboliger blev nedslaget kun givet i grundværdien, da hverken andelshavere eller lejere i udlejningsbyggeri betaler ejendomsværdiskat.

— o —