

Lejerne og boligjobordningen

Nogle cases og anbefalinger

Foretræde for Skatteudvalget den 12. juni 2013.

Betingelser for fradrag en kort oversigt

- L har fast bopæl
- L har råderetten
- L "betaler" og har faktura (bilag, kopi)
- L betaler via elektronisk betalingsform
- L indberetter via Skat Tastselv-system
- Alle "fællesarbejder" i lejeboligsektoren kan ikke opnå fradrag

Case 1: Istandsættelse ved fraflytning

privat udlejning og almen udlejning

Lejer har fradrag, hvis

Udlejer betaler håndværker og modregner i depositum

Lejer får kopi af faktura (svar spm 84 L 208, 2011)

Men: Lejer får typisk *ikke* kopi af faktura,

Den eksisterer ofte ikke i privat udlejning

Der er ikke dokumentationskrav i lejeloven vedr. faktura. Og hvad med fast bopæl!

Case 2: Istandsættelse ved fraflytning

Lejer kan få fradrag, hvis:

Lejer bestiller og betaler håndværker

Lejer har fast bopæl (fast ophold)

Men: *Har* lejer fast bopæl, når lejer har opsagt og tømt lejemålet, men ikke afleveret lejemålet?

Case 3: Bestående lejemål

Privat udlejning - Køkken/badeværelse

Lejer ønsker at udnytte råderetten, og installere nyt køkken eller badeværelse

Men:

De fleste lejemål udlejes nu med moderniseret køkken og badeværelse (efter Brl. § 5.2)

Case 4: Bestående lejemål

Almen udlejning - Køkken/badeværelse

Lejer ønsker at udnytte råderetten, og installere nyt køkken eller badeværelse

Men:

Langt de fleste køkkener/toiletter moderniseres ad hoc af udlejer som fællesarbejder

Hvis Lejer "låner" af boligorganisationen, er det udlejer, der "betaler" og lejer mister fradraget

Case 5: Bestående lejemål

Privat udlejning - Maling og afhøvling af gulv

Kan lejereren bruge fradraget til vedligeholdelsesarbejder?

90 % udlejes nyistandsat og skal afleveres nyistandsat

Lejers botid er genn. 5-7 år, dvs. L kan ikke bruge fradraget

Betales der med indvendig vedl. konto (ca 1/3 af lejemålene) kan lejer ikke få fradrag

Case 6: Bestående lejemål

Almen udlejning - Maling og afhøvling af gulv

I den almene lovgivning er der to typer af vedligeholdelse

- Den såkaldte B ordning (hvor lejer betaler til en vedligeholdelseskonto

Her kan lejer *ikke bruge* fradraget

- Den såkaldte A ordning (hvor udlejer gradvist overtager vedligeholdelse).

Her kan lejer bruge fradraget

Boligjobordningen konklusion

Lejerne kan ikke bruge ordningen ifm.

istandsættelse ved fraflytning og moderniseringer

Men lejerne kan, i mindre grad, bruge ordningen til løbende indvendig vedligeholdelse

Boligjobordningen koster skatteyderne over 1 mia. kr. årligt.

Maksimalt 5 % af midlerne vil tilfalde lejerne

LLO forslag

Fraflytning:

Præciseringer:

- L kan få fradrag for udgifter afholdt af depositum
- hvis L har rådighed (ej afleveret nøgler) over lejemålet, har L også ret til fradrag

Bestående lejemål:

Ændringsforslag:

Lejerne skal kunne bruge ordningen, når arbejderne refunderes fra indvendig vedl. konto, (ligestilling af betalingsordningerne)

Andre LLO forslag

Indfør en tilskudsordning til energiforbedringer i privat udlejning (fx til grøn byfornyelse i energisparepakken) - Anbefales af Energiministerens energinetværk.

Udvid lejernes råderet og giv Beboerrepræsentationen initiativret

Begræns 5.2 moderniseringer i privat udlejning (lad individuelle moderniseringerne ske på lejerinitiativ med brug af råderetten og med fradrag).

I almen udlejning giv fradrag for arbejder finansieret af "lån" fra boligafdelingen (individuel kollektiv råderet)

Hvis der ikke bliver ændret noget: Boligjob-ordning bøvleriet

I forbindelse med fraflytning, vi må vi i givet fald anbefale:

- L istandsætter inden man opsiger lejemålet (men L risiko)
- at L istandsætter og lade en sofa stå i lejemålet indtil nøglerne afleveres
- at lejer selv bestiller og betaler håndværker

Løbende vedligeholdelse, vi må anbefale:

- A ordningen i almen udlejning og flere individuelle arbejder i almen udlejning (**Men** med normalistsættelse)
- Ingen betaling til indv. Vedl konto i privat udlejning
- at lejer selv bestiller og betaler håndværker