

Lovforslag nr. L 135. Fremsat den 31. januar 1979 af ministeren for skatter og afgifter

Forslag

til

Lov om ændring af ligningsloven og om ændring af lov om vurdering af landets faste ejendomme

(Lejeværdi af egen bolig m. v. i 1980)

§ 1

I lov om påligningen af indkomst- og formueskat til staten (ligningsloven), jfr. lovbe- kendtgørelse nr. 462 af 13. september 1978, som senest ændret ved lov nr. 593 af 29. no- vember 1978, foretages følgende ændringer:

1. §§ 15 A–15 H ophæves og i stedet indsæt- tes:

»§ 15 A. Ved opgørelsen af den skatte- pligtige indkomst medregnes lejeværdien af bolig i egen ejendom, jfr. § 4, stk. 1, litra b, 2. pkt., i statsskatteloven.

Stk. 2. For ejendomme, der kun indehol- der én selvstændig lejlighed, som tjener til bolig for ejeren, opgøres beregningsgrundla- get for lejeværdien efter §§ 15 B og 15 C.

Stk. 3. For tofamilieshuse, som tjener til bolig for ejeren, opgøres beregningsgrundla- get efter § 15 D.

Stk. 4. For stuehuse til landbrugsejendom- me m. v., som tjener til bolig for ejeren, op- gøres beregningsgrundlaget efter § 15 E.

Stk. 5. For visse ejendomme, som både benyttes erhvervsmæssigt og tjener til bolig for ejeren, opgøres beregningsgrundlaget ef- ter § 15 F.

Stk. 6. Lejeværdien for de i stk. 2–5 nævn- te ejendomme beregnes efter §§ 15 G og 15 H.

§ 15 B. For ejendomme, som kun indehol- der én selvstændig lejlighed, og som er vur- deret ved 16. alm. vurdering eller en senere

vurdering før 1. januar 1981, opgøres bereg- ningsgrundlaget som 135 pct. af ejendoms- værdien ved den sidste vurdering, der er fo- retaget inden 1. januar 1981.

Stk. 2. Er der inden udgangen af ind- komståret 1980 afholdt udgifter på mere end 200.000 kr. til forbedring af grund eller byg- ninger eller opførelse af nye bygninger, og indgår værdien af forbedringerne m. v. ikke i en vurdering før 1. januar 1981, forhøjes det i stk. 1 nævnte beregningsgrundlag med 80 pct. af udgifterne.

§ 15 C. For ejendomme, for hvilke der ikke den 1. januar 1981 var ansat nogen ejendomsværdi, herunder for grunden, opgø- res beregningsgrundlaget som 80 pct. af an- skaffelsessummen med tillæg af eventuelle udgifter som nævnt i § 15 B, stk. 2.

§ 15 D. For tofamilieshuse, for hvilke vur- deringsrådet efter § 33, stk. 6, i lov om vur- dering af landets faste ejendomme fordeler ejendomsværdien på ejendommens to selv- stændige lejligheder, opgøres beregnings- grundlaget som nævnt i §§ 15 B og 15 C. Ved opgørelsen skal der dog kun tages hen- syn til den del af ejendomsværdien, der er henført til ejerens lejlighed.

Stk. 2. Ved forhøjelse efter § 15 B, stk. 2, tages der alene hensyn til de udgifter, der vedrører ejerens lejlighed, og ved anvendelse af § 15 C regnes med anskaffelsessummen og eventuelle udgifter vedrørende ejerens lejlig- hed.

§ 15 E. For stuehuse med tilhørende grund og have til landbrugsejendomme m. v., for hvilke vurderingsrådet efter § 33, stk. 4, i lov om vurdering af landets faste ejendomme fordeler ejendomsværdien og grundværdien på ejendommens stuehus m. v. og på den øvrige ejendom, opgøres beregningsgrundlaget som nævnt i §§ 15 B og 15 C. Ved opgørelsen skal der dog kun tages hensyn til den del af ejendomsværdien, der er henført til stuehuset m. v.

Stk. 2. Ved forhøjelse efter § 15 B, stk. 2, tages der alene hensyn til de udgifter, der vedrører stuehuset m. v., og ved anvendelse af § 15 C regnes med anskaffelsessummen og eventuelle udgifter vedrørende stuehuset m. v.

§ 15 F. For ejendomme, som indeholder én eller to selvstændige lejligheder, og som i væsentligt omfang benyttes erhvervsmæssigt, således at vurderingsrådet efter § 33, stk. 5, i lov om vurdering af landets faste ejendomme fordeler ejendomsværdien på den del, der tjener til bolig for ejeren, og på den øvrige del af ejendommen, opgøres beregningsgrundlaget som nævnt i §§ 15 B og 15 C. Ved opgørelsen skal der dog kun tages hensyn til den del af ejendomsværdien, der er henført til ejerens bolig.

Stk. 2. Ved forhøjelse efter § 15 B, stk. 2, tages der alene hensyn til de udgifter, der vedrører ejerens bolig, og ved anvendelse af § 15 C regnes med anskaffelsessummen og eventuelle udgifter vedrørende ejerens bolig.

§ 15 G. Lejeværdien beregnes som 1,7 pct. af den del af det efter §§ 15 B–15 F opgjorte beregningsgrundlag, der ikke overstiger 1.000.000 kr., og 5 pct. af den del af beregningsgrundlaget, der overstiger dette beløb.

Stk. 2. For skattepligtige, der inden udgangen af kalenderåret er fyldt 67 år, nedsættes de i stk. 1 nævnte 1,7 pct. til 0,8 pct. Det samme gælder for en enke, som ikke opfylder aldersbetingelsen, hvis hun efter mandens død bliver boende i en ejendom, som har tilhørt en af ægtefællerne og før dødsfaldet omfattedes af disse beregningsregler på grund af den afdøde mands alder. Bestemmelsen i 2. pkt. gælder ikke, såfremt enken har indgået nyt ægteskab inden kalenderårets begyndelse.

§ 15 H. Den efter § 15 G beregnede lejeværdi nedsættes eller forhøjes forholdsmæssigt, hvis ejendommen i indkomståret har tjent til bolig for ejeren i et andet omfang end forudsat ved den vurdering m. v. eller vurderingsfordeling, der efter §§ 15 B – 15 F danner grundlag for lejeværdiberegningen. Der bortses dog fra uvæsentlige afvigelser.

§ 15 I. §§ 15 A–15 H gælder også, hvor en ejendom tjener til bolig for en skattepligtig, der ejer ejendommen i sameje med andre. Påhviler det imidlertid den skattepligtige at betale en leje til medejere, skal den beregnede lejeværdi nedsættes med lejen. Lejeværdien efter § 15 G skal dog mindst udgøre en så stor del af hele den beregnede lejeværdi, som svarer til den skattepligtiges andel af ejendommen.

§ 15 J. Ved opgørelsen af den skattepligtige indkomst kan ejere af ejendomme, der tjener til bolig for ejeren, og som indeholder én eller to selvstændige lejligheder, foretage et standardfradrag, jfr. dog stk. 7 og § 15 K.

Stk. 2. For enfamilieshuse er fradraget 1 pct. af det beregningsgrundlag, der benyttes ved beregning af lejeværdien for det pågældende år, jfr. dog stk. 4.

Stk. 3. For ejendomme med to selvstændige lejligheder er standardfradraget 1 pct. af 135 pct. af ejendomsværdien ved den sidste vurdering, der er foretaget inden 1. januar 1981, jfr. dog stk. 4. Er der inden udgangen af indkomståret 1980 afholdt udgifter på mere end 200.000 kr. til forbedring af grund eller bygninger eller opførelse af nye bygninger, og indgår værdien af forbedringerne m. v. ikke i en vurdering før 1. januar 1981, forhøjes det i 1. pkt. nævnte grundlag for beregning af fradraget med 80 pct. af udgifterne. Var der den 1. januar 1981 ikke ansat nogen ejendomsværdi for ejendommen, herunder for grunden, beregnes fradraget som 1 pct. af et beløb svarende til 80 pct. af anskaffelsessummen, herunder de afholdte udgifter.

Stk. 4. Fradraget, der beregnes særskilt for hver ejendom, udgør mindst 400 kr. pr. selvstændig lejlighed og kan ikke overstige 2.000 kr. pr. selvstændig lejlighed. Har ejendommen ikke været i den skattepligtiges besiddelse i hele det pågældende indkomstår, nedsættes det nævnte standardfradrag forholdsmæssigt.

Stk. 5. Af udgifter vedrørende de nævnte ejendomme kan herudover alene fradrages renter af indestående prioriteter, reservefonds- og administrationsbidrag til realkreditinstitutter, pålignede ejendomsskatter samt udgifter til isolering m. v., der kan fradrages efter § 15 M.

Stk. 6. Stk. 1-5 gælder, uanset om den skattepligtige har udlejet sin bolig i ejendommen en del af indkomståret.

Stk. 7. For ejerlejligheder, der tjener til bolig for ejeren, kan kun fradrages de udgifter, som er nævnt i stk. 5, jfr. dog § 15 K, stk. 2. Der indrømmes ikke standardfradrag.

§ 15 K. For stuehuse som nævnt i § 15 E og for bygninger, der er undergivet fredning i henhold til bygningsfredningsloven, kan udover de i § 15 M nævnte udgifter til isolering m. v. foretages fradrag for de faktiske driftsudgifter vedrørende ejendommen, og der ydes ikke standardfradrag. For fredede ejerlejligheder gælder dog § 15 J, stk. 7.

Stk. 2. For ejendomme, der både tjener til bolig for ejeren og benyttes til erhvervs-mæssig virksomhed, foretages fradrag for de faktiske driftsudgifter, hvis ejendommen i overvejende grad benyttes til erhvervs-mæssig virksomhed, og der indrømmes ikke standardfradrag.

§ 15 L. Ved opgørelsen af den skattepligtige formue medregnes en ejerlejlighed til den ansatte ejendomsværdi, jfr. § 14, nr. 1, i statsskatteloven. Ved formueopgørelsen medregnes eller fradrages endvidere værdien af lejlighedsejerens andel i formue eller gæld, der tilhører eller påhviler den i lov om ejerlejligheder omhandlede ejerforening.

Stk. 2. De ejendomme, der er omhandlede i § 15 B, stk. 2, og § 15 J, stk. 3, 2. pkt, skal

ved formueopgørelsen medregnes til ejendomsværdien ved den sidste vurdering før 1. januar 1981 med tillæg af 80 pct. af de afholdte udgifter. De ejendomme, der er omhandlet i § 15 C og § 15 J, stk. 3, 3 pkt., skal medregnes med 80 pct. af anskaffelsessummen, herunder de afholdte udgifter.«

2. § 15 I bliver § 15 M.

§ 2

I lov om vurdering af landets faste ejendomme, jfr. lovebekendtgørelse nr. 363 af 1. juli 1976, indsættes i § 33 efter *stk. 4* som nye stykker:

»*Stk. 5.* For ejendomme, som indeholder én eller to selvstændige lejligheder, og som, uden at være omfattet af *stk. 4*, både tjener til bolig for ejeren og benyttes erhvervs-mæssigt i væsentligt omfang, foretager vurderingsrådet fordeling af ejendomsværdien på den del, der tjener til bolig for ejeren, og på den øvrige ejendom.

Stk. 6. For ejendomme, som indeholder to selvstændige lejligheder, og som tjener til bolig for ejeren uden at være omfattet af *stk. 4* eller *5*, foretager vurderingsrådet fordeling af ejendomsværdien på de to selvstændige lejligheder.«

Stk. 5 bliver herefter *stk. 7*.

§ 3

Stk. 1. § 1 har virkning for indkomståret 1980.

Stk. 2. § 2 har virkning fra og med årsomvurderingen pr. 1. april 1980. For de ejendomme, der omfattes af vurderingslovens § 33, *stk. 5* og *6*, som affattet ved § 2, foretages fordeling af ejendomsværdien i forbindelse med årsomvurderingen pr. 1. april 1980.

Bemærkninger til lovforslaget

Lovforslaget går ud på at fastsætte regler for beregningen af lejeværdi af bolig i egen ejendom for indkomståret 1980.

De foreslåede regler om beregning af lejeværdi og standardfradrag er udformet således, at de sammenlignet med beregningsreglerne for 1979 vil indbringe et beskedent merprovenu på ca. 40 mill. kr. For de fleste ejerboliger vil de foreslåede regler medføre lidt højere lejeværdier end 1979-reglerne, men visse grupper af ejerboliger, som hidtil har fået lejeværdien ansat skønsmæssigt, skal efter forslaget inddrages under den procentvise lejeværdiberegning, og det vil i almindelighed medføre, at lejeværdien for disse ejerboliger bliver lavere end efter 1979-reglerne.

Lovforslaget indeholder desuden en række forklaringer af lejeværdiberegningen. Først og fremmest stilles der således forslag om, at man opgiver den hidtidige sondring mellem ejendomme erhvervet før og efter skæringstidspunktet i december 1969. Dernæst foreslås det, at reglerne om procentvis lejeværdiberegning udvides, således at de også finder anvendelse på ejerboliger i tofamiliehuse og på ejendomme, der anvendes både som bolig for ejeren og til erhvervmæssig virksomhed. Endelig indeholder forslaget forskellige ændringer af reglerne om det beregningsgrundlag, der anvendes ved lejeværdiberegningen. Medens lejeværdierne hidtil er blevet beregnet på grundlag af den senest fastsatte ejendomsværdi forud for kalenderårets begyndelse, bliver det efter lovforslaget de senest fastsatte ejendomsværdier inden kalenderårets udløb, der skal danne grundlag for beregningen af lejeværdierne for 1980.

1. Den begrænsede stigning i lejeværdierne

For alle de ejerboliger, som omfattes af de gældende regler om procentvis lejeværdiberegning, er de foreslåede regler om beregning af den skattemæssige lejeværdi udformet således, at lejeværdien i 1980 som helhed vil blive ca. 6 pct. højere, end hvis lejeværdierne i dette år beregnes efter samme regler som i 1979.

Beregningsgrundlaget for lejeværdien var i 1979 ejendomsværdien ved 16. almindelige vurdering eller en senere vurdering inden 1. januar 1979. I 1980 foreslås beregningsgrundlaget forhøjet med 35 pct. for at begrænse den stigning i beregningsgrundlaget, der må forventes at indtræde ved næste almindelige vurdering i 1981. Samtidig foreslås de procenter, hvormed lejeværdien beregnes af den forhøjede ejendomsværdi, nedsat, således at stigningen i lejeværdiniveauet begrænses til de nævnte ca. 6 pct.

For at forenkle lejeværdiberegningen skal der efter forslaget benyttes samme lejeværdiprocent for ejerboliger, der er anskaffet før 9. december 1969 og efter 8. december 1969. Denne procent foreslås fastsat til 1,7. Desuden foreslås det at bevare de hidtidige principper i lejeværdiberegningen, hvorefter personer over 67 år benytter en særlig lav lejeværdiprocent. Denne procent foreslås fastsat til 0,8.

For alle ejere skal lejeværdien af den del af beregningsgrundlaget, som ligger over en bestemt grænse, som hidtil beregnes med 5 procent. Endelig foreslås det, at standardfradraget ligesom lejeværdien beregnes af ejendomsværdien forhøjet med 35 pct.

2. Beregningsgrundlaget

Efter forslaget skal beregningsgrundlaget for lejeværdien for 1980 som nævnt opgøres til 135 pct. af ejendomsværdien ved 16. almindelige vurdering eller en senere vurdering før 1. januar 1981. I forhold til 1979 er der således tale om en forhøjelse af beregningsgrundlaget på 35 pct. Ved denne forhøjelse af ejendomsværdien skulle der være taget hensyn til de stigninger i ejendomspriserne, der kan konstateres siden 16. almindelige vurdering i 1977. Man opnår tillige, at beregningsgrundlaget for 1980 tilnærmes til den nye 17. almindelige vurdering, der finder sted i 1981.

Efter de gældende regler er beregningsgrundlaget for lejeværdiberegningen som hovedregel *den seneste ejendomsvurdering forud for det pågældende*

år med tillæg af 80 pct. af udgifter over 25.000 kr. til forbedringer afholdt inden årets udløb.

Disse regler giver imidlertid anledning til en del forståelsesmæssige vanskeligheder for skatteyderne, og giver dermed ligningsmyndighederne en del besvær. Det foreslås derfor, at man i stedet anvender *den seneste vurdering inden årets udløb*. Herved afsvækkes betydningen af den nævnte 80 pct.-regel. Da årsomvurderingen finder sted pr. 1. april, kan der efter gældende regler gå op til 1 år og 9 måneder fra det tidspunkt, hvor ejeren afholder store forbedrings- eller byggeudgifter, og til disse giver sig udslag i en ny vurdering med deraf følgende indflydelse på lejeværdiberegningen. Efter forslaget vil der derimod kun gå op til 9 måneder. På den baggrund synes det rimeligt og hensigtsmæssigt at forhøje den gældende beløbsgrænse for forbedringsudgifter, der skal medregnes ved opgørelsen af beregningsgrundlaget, meget væsentligt. Beløbsgrænsen foreslås forhøjet fra de nævnte 25.000 kr. til 200.000 kr.

3. Lejeværdiprocenterne

Med et beregningsgrundlag på 135 pct. af ejendomsværdierne ved 16. almindelige vurdering må man, når stigningen i lejeværdiniveauet skal begrænses til de nævnte ca. 6 pct., fastsætte lejeværdiprocenten lavere i 1980 end i 1979.

Efter de hidtidige regler har der været anvendt forskellige lejeværdiprocenter på enfamilieshuse, anskaffet henholdsvis før og efter et skæringstidspunkt i december 1969. Med henblik på en forenkling af lejeværdireglerne foreslås det nu at ophæve denne opdeling af ejerboligerne.

Ligeledes af hensyn til forenklingen foreslås det, at der for landbrugets stuehuse for fremtiden skal anvendes samme lejeværdiprocenter som for de øvrige ejerboliger.

Det kan iøvrigt i denne forbindelse oplyses, at det i dag er ca. 22 pct. af ejerboligerne, der falder ind under kategorien: enfamilieshuse, erhvervet før 9. december 1969, samt stuehuse.

Efter lovforslaget skal lejeværdiprocenten for 1980 for ejere under 67 år fastsættes til 1,7. Denne procent skal benyttes for beregningsgrundlaget indtil 1 mill. kr. I det omfang beregningsgrundlaget overstiger beløbet på 1 mill. kr., skal lejeværdien som hidtil beregnes med en sats på 5 pct.

For skatteydere, der er fyldt 67 år, foreslås der fastsat en lejeværdiprocent på 0,8 af beregningsgrundlaget indtil 1 mill. kr. I det omfang beregningsgrundlaget overstiger dette beløb, skal leje-

værdien dog beregnes med samme 5 pct.-sats som for de yngre skatteydere.

Nedenfor i afsnit 7 er der nærmere redegjort for forslagens virkninger for de forskellige arter af ejerboliger.

4. Blandede ejendomme og tofamilieshuse

For såkaldte blandede ejendomme, der benyttes dels som bolig for ejeren, dels til erhverv, skal lejeværdien efter de gældende regler ansættes efter et skøn, hvis den erhvervsmæssige benyttelse er væsentlig. En lignende skønsmæssig lejeværdifastsættelse foretages for ejerboliger i tofamilieshuse. De nævnte regler om skønsmæssig lejeværdifastsættelse synes ikke rimelige, og de giver administrativt en del vanskeligheder.

På denne baggrund foreslås det at udvide procentreglernes anvendelse til de blandede ejendomme og tofamilieshusene.

Lejeværdiberegning efter procentreglerne forudsætter for disse ejendomme, at der gennemføres en opdeling af ejendomsværdierne svarende til, hvad der gælder for landbrugsejendomme. Der foreslås derfor to nye bestemmelser i vurderingsloven, som tager sigte på sådanne opdelinger.

5. Ejendomme i sameje

Ejendomme i sameje mellem to eller flere ejere, der ikke alle bebor ejendommen, omfattes efter praksis ikke af reglerne om procentvis lejeværdiberegning. I sådanne tilfælde ansættes lejeværdien derfor efter et skøn over udlejningsværdien.

Denne praksis har givet anledning til problemer, måske især i forbindelse med generationsskifte. Det kan således tænkes, at ejeren af en landbrugsejendom successivt overdrager denne til en ikke hjemmeboende søn. Det kan også forekomme, at søskende i forening arver en ejendom, hvor kun den ene tager bolig.

Den gældende regel om skønsmæssige lejeværdifastsættelser synes i sådanne tilfælde ikke rimelig, og reglen giver administrative vanskeligheder. Det foreslås derfor, at lejeværdien for den del-ejer, der bebor ejendommen, for fremtiden skal opgøres efter procentreglerne.

Hvis det påhviler en del-ejer at betale leje for boligen til medejerne, må boligen anses for en blanding af ejerbolig og lejebolig, og der foreslås særlige regler for denne situation.

6. Standardfradrag

Reglerne om beregning af standardfradrag foreslås i hovedsagen bibeholdt i det foreliggende lov-

forslag. Forslagets regler om lejeværdien af blandede ejendomme, tofamilieshuse og ejendomme i sameje betinger imidlertid forskellige ændringer.

For tofamilieshusene er der efter gældende regler adgang til at vælge mellem standardfradrag og fradrag for faktiske driftsudgifter vedrørende ejendommen. Denne valgfrihed foreslås ophævet. Forslaget hænger sammen med, at der for fremtiden skal beregnes procentvis lejeværdi af ejerboligen i tofamilieshuset.

For blandede ejendomme, foreslås det, at der skal ydes standardfradrag for hele ejendommen, hvis denne overvejende benyttes til bolig, medens der skal indrømmes fradrag for de faktiske driftsudgifter for hele ejendommen, hvis den overvejende benyttes erhvervsmæssigt. For landbrugets stuehuse m. v. bibeholdes dog de gældende regler om fradrag for den samlede ejendoms faktiske driftsudgifter.

7. Forslagets virkninger for de forskellige arter af ejerboliger

Virkningerne af de foreslåede regler for beregning af lejeværdi og standardfradrag for 1980 for de forskellige arter af ejerboliger vil afhænge af, efter hvilke regler lejeværdien er beregnet for indkomståret 1979. Disse regler omfatter et antal ejerboliger, der ved udgangen af 1979 kan anslås til ca. 1,3 mill.

For enfamilieshuse anskaffet efter 8. december 1969 samt for ejerlejligheder er den almindelige lejeværdiprocent i 1979 2½, hvis ejeren er under 67 år. Denne gruppe ejerboliger omfatter ved udgangen af 1979 ca. 785.000 boliger eller 60 pct. af alle ca. 1,3 mill. ejerboliger. Den foreslåede forhøjelse af beregningsgrundlaget med 35 pct. vil i forbindelse med nedsættelsen af lejeværdiprocenten til 1,7 bevirke, at lejeværdien reelt skal beregnes med 2,295 pct. af ejendomsværdien uden forhøjelse. Derved bliver lejeværdibeløbet 2 pct. højere end beregnet efter 1979-reglerne.

For enfamilieshuse, der er erhvervet før 9. december 1969, og for landbrugets stuehuse er den almindelige lejeværdiprocent i 1979 fastsat til 2, dersom ejeren er under 67 år. Denne gruppe omfatter op imod 300.000 ejerboliger, og her vil forslaget om at benytte samme beregningsregler som for de foran nævnte ejerboliger erhvervet efter 8. december 1969 betyde, at lejeværdibeløbene vil stige mere end den gennemsnitlige stigning for alle ejerboliger. Forslaget om forhøjelsen af beregningsgrundlaget med 35 pct. og om nedsættelse af lejeværdiprocenten til 1,7 bevirker som foran

nævnt, at lejeværdien bliver 2,295 pct. mod de 2,0 pct. i 1979. Dette svarer til, at lejeværdibeløbene i 1980 vil blive 14,75 pct. højere end beregnet efter 1979-reglerne.

For de ca. 235.000 ejerboliger, hvis ejere er over 67 år, beregnes lejeværdien i 1979 med 1 pct. af ejendomsværdien. Denne lejeværdiprocent foreslås nedsat til 0,8, men da beregninggrundlaget samtidig foreslås forhøjet med 35 pct., bliver lejeværdien i 1980 reelt 1,08 pct. af ejendomsværdien uden forhøjelse. Lejeværdibeløbene i 1980 bliver således efter forslaget 8 pct. højere end beregnet efter 1979-reglerne.

For et meget begrænset antal skatteydere vil lovforslaget medføre større stigninger i lejeværdien end anført i det foregående, fordi disse ejeres lejeværdi i 1979 er omfattet af de særlige regler om lejeværdien fra 1978 til 1979 ikke kan stige mere end 3.000 kr.

For alle de nævnte grupper af ejerboliger gælder endvidere, at lejeværdien beregnes med en særlig høj procent af den del af beregningsgrundlaget, der overstiger en vis grænse. I 1979 er den høje beregningsprocent 5, og den anvendes på den del af ejendomsværdien, der overstiger 750.000 kr. Efter lovforslaget skal den foran omtalte forhøjelse af beregningsgrundlaget ledsages af ændringer i beløbsgrænsen, mens lejeværdiprocenten på 5 fastholdes. Når der tages hensyn til, at beregningsgrundlaget forhøjes med 35 pct. vil lejeværdisatsen reelt også stige med 35 pct. fra 5 pct. til 6,75 pct.

Hvis den høje lejeværdiprocent i 1980 skal sætte ind ved en ejendomsværdi uden forhøjelse på 750.000 kr. ligesom i 1979, skal de 750.000 kr. forhøjes med 35 pct. til 1.012.500 kr. Af praktiske grunde foreslås dette beløb afrundet til 1 mill. kr. Denne afrunding medfører en lille forhøjelse i lejeværdien for ejerboliger, hvis ejendomsværdi ligger over ca. 740.700 kr. De største forhøjelser i lejeværdien som følge af den nævnte afrunding rammer ejerboliger, hvis ejendomsværdi er 750.000 og derover, og disse forhøjelser beløber sig til fra ca. 400 kr. til 525 kr. årlig pr. ejerbolig.

For alle ca. 1,3 mill. ejerboliger, der antages at være taget i brug ved udgangen af 1979, kan det herefter skønmæssigt anslås, at det samlede lejeværdibeløb gennemsnitligt vil stige med ca. 6 pct. fra 1979 til 1980, eller med ca. 500 mill. kr.

Standardfradraget for 1980 foreslås beregnet efter samme principper som i 1979, men – ligesom lejeværdien – af ejendomsværdierne forhøjet med 35 pct. Det beregnes med 1 pct., og uden noget fradrag for ejerlejligheder. Som hidtil udgør standardfradraget mindst 400 kr. pr. selvstændig lejligh-

hed og kan ikke overstige 2.000 kr. pr. selvstændig lejlighed.

Dette maximumsbeløb nås i 1979 ved en ejendomsværdi ved 16. alm. vurdering på ca. 200.000 kr. og i 1980 ved en ejendomsværdi ved 16. alm. vurdering på ca. 148.000 kr. Ejerboliger, hvis ejendomsværdi ligger under 200.000 kr., vil således få større standardfradrag end efter 1979-reglerne, mens de øvrige ejerboliger vil få uændret standardfradrag.

Virkningerne af de foreslåede lejeværdiregler for 1980 set i forhold til de regler, der gælder for 1979, er i vedføjede *bilag 1* belyst ved hjælp af nogle eksempler på ejerboliger af forskellig art og størrelse og med forskellige anskaffelsestidspunkter. Eksemplerne omfatter ejendomme med en ejendomsværdi ved 16. alm. vurdering på 300.000 kr., 500.000 kr. og 800.000 kr. ejet af skatteydere såvel over som under 67 år. Lejeværdierne er beregnet dels på grundlag af ejendomsværdierne ved hjælp af de regler, der gælder for 1979, dels på grundlag af ejendomsværdierne forhøjet med 35 pct. efter lovforslagets regler. Der er i alle eksemplerne set bort fra standardfradraget, idet dette med de benyttede ejendomsværdier udgør maximumsbeløbet på 2.000 kr. såvel i 1979 som i 1980 og således ikke i de valgte eksempler udløser ændringer i beskattningen fra 1979 til 1980.

Ændringen i lejeværdi for mere almindeligt forekommende huse med ejendomsværdi på 300.000 kr. og 500.000 kr. varierer fra en stigning på 135 kr. til 1.475 kr. for ejere under 67 år og fra 240 kr. til 400 kr. for husejere over 67 år. For de lidt over 30.000 ejendomme, der får en del af lejeværdien beregnet med forhøjet procent, er stigningerne i lejeværdi større. Stigningerne i lejeværdi vil indgå i de skattepligtige indkomster for 1980 og derfor medføre skattestigning, der i almindelighed vil udgøre fra ca. 41 pct. til ca. 68 pct. af ændringen i lejeværdi, alt efter hvor store skattepligtige indkomster de enkelte husejere har.

For tofamilieshuse og for ejendomme, der anvendes til både bolig og erhverv, vil forslaget om at erstatte den hidtil anvendte skønsmæssigt ansatte lejeværdi af ejerboligen med den samme procentvise lejeværdiberegning, som gælder for andre arter af ejerboliger, i almindelighed betyde en nedsættelse af de skattemæssige lejeværdier.

Der findes ingen statistiske oplysninger om størrelsen af de skønsmæssigt ansatte lejeværdier. Det er derfor ikke muligt at give mere præcise oplysninger om, hvor store nedsættelser i lejeværdierne der efter forslaget vil blive tale om, men da de skønsmæssigt ansatte lejeværdier normalt fast-

sættes med udgangspunkt i markedsløjen for tilsvarende lejeværdier, må det antages, at overgangen til procentvis beregnet lejeværdi vil medføre mærkbare nedsættelser i lejeværdien for ejerboliger i tofamilieshuse og i ejendomme, der benyttes både til bolig og til erhverv. For tofamilieshusenes vedkommende vil nedgangen i lejeværdi dog blive modvirket af, at adgangen til at fradrage faktiske udgifter til vedligeholdelse m. v. efter forslaget ophæves og erstattes af to standardfradrag.

8. Administrative og provenumæssige konsekvenser.

De *administrative konsekvenser* af lovforslaget er vanskelige at vurdere præcist. Det må dog antages, at der vil blive tale om en vis lettelse i ligningsmyndighedernes arbejde som følge af overgangen til en fælles lejeværdiprocent for gamle og nye enfamilieshuse, stuehuse og ejerlejligheder.

De foreslåede regler om forskydning af beregningsgrundlaget fra vurderingen før årets begyndelse til vurderingen inden årets udløb betyder også en administrativ lettelse for ligningsmyndighederne, ligesom den forhøjede beløbsgrænse for de forbedringsudgifter, der skal tages i betragtning efter 80 pct.-reglerne, indebærer administrative fordele.

Endelig vil udvidelsen af procentreglernes anvendelse til ejerboliger i blandede ejendomme, tofamilieshuse og ejendomme i sameje medføre administrative fordele for ligningsmyndighederne.

Derimod vil de fordelingsvurderinger, der foreslås foretaget for blandede ejendomme og tofamilieshuse, betyde et forøget arbejde for vurderingsmyndighederne. Arbejdet med fordelingen af de nævnte vurderinger skal efter forslaget finde sted i forbindelse med årsomvurderingen pr. 1. april 1980, og det kan med en vis usikkerhed anslås, at merudgifterne til at vederlægge medlemmerne af vurderingsrådene vil andrage ca. 6 mill. kr. Denne udgift kan ikke påregnes afholdt indenfor de forudsete bevillingsrammer.

En del af det samlede merarbejder vil påhvile vurderingsrådenes sekretariater, en opgave der løses af kommunerne. Udgifterne ved at udsøge de pågældende ejendomme og ved det nødvendige liste- og fortegnelsesarbejde, herunder udsendelse af meddelelser til de berørte om resultatet af fordelingerne, kan rent skønsmæssigt anslås til henimod 4 mill. kr.

De *provenumæssige virkninger* af lovforslaget kan kun anslås rent skønsmæssigt. De foreslåede regler for beregning af lejeværdi og standardfradrag for de ejerboliger, der omfattes af de gælden-

de regler om beregning af lejeværdi, skønnes i 1980 at ville indbringe et samlet indkomstskatteprovenu, der er omkring 220 mill. kr. større, end dersom de beregningsregler, der gælder for 1979, anvendes. Desuden skønnes forslaget om at ophæve adgangen til at fradrage faktiske driftsudgifter for tofamiliehuse at ville indbringe et merprovenu antagelig på omkring 50 mill. kr.

Overfor dette skønnede merprovenu på tilsammen omkring 270 mill. kr. står provenutabet som følge af, at ejerboliger i tofamiliehuse og i ejendomme, der benyttes både til bolig og erhverv, inddrages under procentreglerne om lejeværdiberegning. Dette provenutab skønnes at ville andrage omkring 230 mill. kr., hvoraf ca. 140 mill. kr. antages at vedrøre tofamiliehusene.

Ligningsloven er senest ændret ved lov nr. 593 af 29. november 1978, jfr. folketingstidende 1978-79 spalte 62, 388, 2598, 2960; Tillæg A spalte 217, tillæg B spalte 93 og tillæg C spalte 103.

Reglerne om lejeværdi af bolig i egen ejendom for 1979 findes i lov nr. 267 af 8. juni 1978 jfr. folketingstidende 1977-78 spalte 8608, 8995, 11367, 11907; Tillæg A spalte 4747, tillæg B spalte 1555 og tillæg C spalte 833.

Lov om vurdering af landets faste ejendomme er senest ændret ved lov nr. 310 af 10. juni 1976, jfr. folketingstidende 1975-76 spalte 4493, 5141, 11011, 11284; Tillæg A spalte 2561, tillæg B spalte 2021 og tillæg C spalte 745.

Bemærkninger til de enkelte bestemmelser

Til § 1

Lovforslagets § 15 A indeholder i *stk. 1* hovedreglen om, at der ved opgørelsen af den skattepligtige indkomst skal medregnes en lejeværdi af bolig i egen ejendom. De nærmere regler om, hvorledes denne lejeværdi skal beregnes, når der er tale om *ejerboliger med én eller to selvstændige lejligheder*, findes i de efterfølgende §§ 15 B-15 H.

Den anvendte systematik er der redegjort for i § 15 A, stk. 2-6. Det fremgår heraf, at reglerne om opgørelsen af *beregningsgrundlaget* er samlet i §§ 15 B-15 F, idet:

- 1) §§ 15 B og 15 C omhandler beregningsgrundlaget for ejendomme, der kun indeholder én selvstændig lejlighed,
- 2) § 15 D omhandler beregningsgrundlaget for tofamiliehuse,
- 3) § 15 E omhandler beregningsgrundlaget for landbrugets stuehuse og
- 4) § 15 F omhandler beregningsgrundlaget for andre ejendomme, som i væsentligt omfang be-

nyttes erhvervsmæssigt, og som indeholder én eller to selvstændige lejligheder.

Beregningsreglerne, d. v. s. reglerne om, hvorledes man ved anvendelse af beregningsgrundlaget udfinder lejeværdien, er sammenfattet i de efterfølgende bestemmelser, §§ 15 G og 15 H.

Beregningsgrundlaget, §§ 15 B-15 F

§ 15 B, *stk. 1*, indeholder lovforslagets hovedregel om *beregningsgrundlaget* for ejendomme, der kun indeholder én selvstændig lejlighed, d. v. s. *enfamiliehuse og ejerlejligheder*. Herefter opgøres beregningsgrundlaget som 135 pct. af ejendomsværdien ved 16. almindelige vurdering eller en senere vurdering inden udløbet af 1980.

Efter de for 1979 gældende regler opgøres beregningsgrundlaget for disse ejendomme som ejendomsværdien ved 16. almindelige vurdering eller en senere vurdering inden begyndelsen af 1979. Der er således tale om en generel forhøjelse af beregningsgrundlaget med 35 pct. Denne forhøjelse af beregningsgrundlaget gælder også for personer over 67 år.

Endvidere forskydes beregningsgrundlaget fra i 1979 at være den seneste vurdering inden begyndelsen af kalenderåret til i 1980 at være den seneste vurdering inden kalenderårets udløb. Denne forskydning af værdigrundlaget vil i 1980 kun få betydning for de ejendomme, der på grund af ændringer, f. eks. til- eller ombygning, årsomvurderes pr. 1. april 1980 eller undergives særlig vurdering efter ejereas anmodning. Begrundelsen for den omtalte forskydning af beregningsgrundlaget er nærmere omtalt i de indledende bemærkninger.

Efter *stk. 2* fraviges hovedreglen, når der inden udløbet af indkomståret 1980 er afholdt *udgifter til forbedringer på mere end 200.000 kr.* af grund eller bygninger eller til opførelse af nye bygninger, og disse udgifter ikke er taget i betragtning ved den vurdering, der efter hovedreglen skal danne grundlag for lejeværdiberegningen. I disse tilfælde udgør beregningsgrundlaget 135 pct. af ejendomsværdien med tillæg af 80 pct af udgifterne til forbedringer m. v.

Forhøjelsen af den gældende beløbsgrænse fra 25.000 kr. til 200.000 kr. hænger sammen med den for omtalte forskydning i beregningsgrundlaget.

I forslagens § 15 C er der fastsat regler om opgørelsen af beregningsgrundlaget for de *enfamiliehuse og ejerlejligheder*, som (endnu) ikke er vurderet inden udløbet af 1980. Det drejer sig navnlig om ejendomme, hvor udstykningen ikke er tilendebragt, og som endnu ikke er særskilt matri-

kulerede. Her foreslås det at anvende 80 pct. af anskaffelsessummen som beregningsgrundlag. Det svarer til, hvad der gælder for 1979.

Forslagets § 15 D indeholder regler om beregningsgrundlaget for *tofamilieshuse*. Reglerne gælder ikke blot for typiske tofamilieshuse, men også for andre ejendomme med to selvstændige lejligheder. Benyttes en ejendom med to selvstændige lejligheder erhvervsmæssigt, falder den ind under § 15 D, såfremt den erhvervsmæssige benyttelse er uvæsentlig, medens den omfattes af § 15 F, hvis den erhvervsmæssige benyttelse er væsentlig.

Ved opgørelsen af beregningsgrundlaget for tofamilieshuse tages der efter § 15 D udgangspunkt i det beregningsgrundlag, som efter hovedreglen gælder for enfamilieshuse og ejerlejligheder, d. v. s. 135 pct. af ejendomsværdien ved 16. almindelige vurdering eller en senere vurdering inden udløbet af 1980. Da der imidlertid kun skal beregnes lejeværdi af ejerens egen bolig i ejendommen, skal beregningsgrundlaget alene omfatte den del af ejendomsværdien, der vedrører ejerens lejlighed. Med henblik herpå er det i lovforslagets § 2 om ændring af vurderingsloven foreslået, at vurderingsmyndighederne skal foretage en fordeling af ejendomsværdien på hver af de selvstændige lejligheder. Tilsvarende regler om fordeling af ejendomsværdier kendes efter de gældende regler for stuehuse til landbrug m. v. En fordeling af ejendomsværdien for tofamilieshuse skal første gang finde sted i forbindelse med årsvurderingen pr. 1. april 1980.

Hvis der på ejerens lejlighed i et tofamilieshus er foretaget forbedringer m. v. for mere end 200.000 kr. inden udløbet af indkomståret 1980, og indgår disse forbedringer ikke i en vurdering før dette tidspunkt, forhøjes beregningsgrundlaget med 80 pct. af de nævnte forbedringer m. v.

Er der for et tofamilieshus ikke fastsat nogen ejendomsværdi inden udløbet af 1980, beregnes lejeværdien på grundlag af 80 pct. af anskaffelsessummen for ejerens lejlighed.

I forslagets § 15 E findes regler om beregningsgrundlaget for *stuehuse* til landbrug m. v. For ejendomme, der benyttes til landbrug, gartneri, frugtplantage eller planteskole, foretages der allerede efter de gældende regler en fordeling af ejendomsværdien på ejendommens stuehus med tilhørende grund og have og på den øvrige ejendom.

Bortset fra, at der også for ejerboliger i disse stuehuse skal anvendes samme nye beregningsgrundlag, som er foreslået for enfamilieshusene,

svarer reglerne i forslagets § 15 E i realiteten til de gældende regler om beregningsgrundlaget for stuehuse.

Forslagets § 15 F indeholder regler om beregningsgrundlaget for *boliger i blandede ejendomme*, d. v. s. ejendomme, som tjener til bolig for ejeren og *tillige anvendes erhvervsmæssigt i væsentligt omfang*. Bestemmelsen omfatter dog kun sådanne blandede ejendomme, som indeholder én eller højst to selvstændige lejligheder.

De nævnte ejendomme kan være af meget forskellig art og indretning. Reglerne vil således omfatte enfamilieshuse og ejerlejligheder, der i væsentlig grad benyttes erhvervsmæssigt, f. eks. til butik, kontor o. lign. Det samme gælder værksteds- eller fabriksbygninger, hvori der er indrettet bolig for ejeren, samt ejendomme, der benyttes til f. eks. restauration, campingplads, pelsdyrfarm eller dambrug, hvor ejerens bolig har karakter af stuehus. De egentlige stuehuse til landbrug m. v. omfattes dog ikke af bestemmelsen i § 15 F, men af § 15 E.

Ved opgørelsen af beregningsgrundlaget for sådanne ejendomme skal der tages udgangspunkt i det beregningsgrundlag, som efter hovedreglen gælder for enfamilieshuse og ejerlejligheder, d. v. s. 135 pct. af ejendomsværdien ved 16. almindelige vurdering eller en senere vurdering inden udløbet af 1980. Da der imidlertid kun skal beregnes lejeværdi af ejerens egen bolig i ejendommen, skal beregningsgrundlaget alene omfatte den del af ejendomsværdien, der vedrører ejerens bolig. Med henblik herpå er det i lovforslagets § 2 om ændring af vurderingsloven foreslået, at vurderingsmyndighederne skal foretage en fordeling af ejendomsværdien på ejerens bolig og på den øvrige ejendom. En sådan fordeling skal første gang finde sted i forbindelse med årsvurderingen pr. 1. april 1980.

Hvis ejendommen i løbet af indkomståret har været benyttet til bolig for ejeren i et andet omfang end forudsat ved vurderingsfordelingen, kan ligningsmyndighederne foretage en korrektion af den beregnede lejeværdi, jfr. bemærkningerne til § 15 H.

Hvis der på ejerens bolig i en af de omhandlede ejendomme er foretaget forbedringer m. v. for mere end 200.000 kr. inden udløbet af indkomståret 1980, og indgår disse forbedringer ikke i en vurdering før dette tidspunkt, forhøjes beregningsgrundlaget med 80 pct. af de nævnte forbedringer m. v.

Er der for de omhandlede ejendomme ikke fastsat nogen ejendomsværdi inden udløbet af 1980,

beregnes lejeværdien på grundlag af 80 pct. af anskaffelsessummen for ejerens bolig.

Denne bestemmelse skal anvendes, hvor en hidtil ikke selvstændigt vurderet ejendom benyttes erhvervsmæssigt i et sådant omfang, at der med denne benyttelse vil blive tale om vurderingsfordeling, når vurderingen til sin tid finder sted. Ligningsmyndighederne skal i så fald skønne over, hvorledes vurderingsfordelingen vil blive.

Det er som nævnt en betingelse, at der er tale om en væsentlig erhvervsmæssig benyttelse. De enfamilieshuse og ejerlejligheder, der skal have opgjort beregningsgrundlaget efter § 15 F, vil i almindelighed være de samme ejendomme, som efter gældende regler skal have lejeværdien fastsat efter et skøn, fordi en væsentlig del af ejendommen anvendes erhvervsmæssigt. Det er i praksis ejendomme, hvoraf mindst ca. 25 pct. anvendes erhvervsmæssigt.

Er den erhvervsmæssige benyttelse af ejendommen ikke væsentlig, anvendes de almindelige regler om beregningsgrundlaget for enfamilieshuse og ejerlejligheder. Ved en uvæsentlig erhvervsmæssig benyttelse kan der eventuelt ske nedsættelse af lejeværdien efter § 15 H.

§ 15 F finder som nævnt også anvendelse på ejendomme med to selvstændige lejligheder, når ejendommen i væsentligt omfang benyttes erhvervsmæssigt. Hvis den erhvervsmæssige benyttelse derimod ikke er væsentlig, omfattes sådanne ejendomme af § 15 D om tofamilieshuse. Også her kan der eventuelt være tale om at anvende § 15 H.

Det er ikke en betingelse for anvendelsen af reglerne i § 15 F, at det er ejeren selv, der driver erhvervsvirksomheden.

Udlejning af enkelte værelser vil i denne forbindelse – ligesom efter gældende praksis – ikke kunne anses for erhvervsmæssig virksomhed.

Beregningen af lejeværdien, §§ 15 G og 15 H

Forslagets § 15 G indeholder de procentsatser, der skal anvendes ved lejeværdiberegningen for 1980. Som omtalt i de indledende bemærkninger har der hidtil været forskellige procentsatser for på den ene side enfamilieshuse anskaffet før 9. december 1969 og landbrugets stuehuse og på den anden side enfamilieshuse anskaffet efter 8. december 1969 og ejerlejligheder. Denne forskelsbehandling søges ophævet ved lovforslaget. For samtlige disse ejendomme skal lejeværdien beregnes som 1,7 pct. af den del af beregningsgrundlaget, der ikke overstiger 1.000.000 kr., og 5 pct. af resten.

For skattepligtige, der er fyldt 67 år, beregnes lejeværdien dog efter § 15 G, stk. 2, som 0,8 pct. af den del af beregningsgrundlaget, der ikke overstiger 1.000.000 kr., og 5 pct. af resten. Bestemmelsen i stk. 2, 2. pkt., om lejeværdiberegningen for visse enker svarer til den gældende lovs § 15 F, stk. 4.

Efter forslaget § 15 H skal ligningsmyndighederne i visse situationer forhøje eller nedsætte den lejeværdi, der beregnes efter § 15 G.

Den del af ejendommen, som ejeren faktisk har benyttet til bolig i løbet af indkomståret, vil i en del tilfælde afvige fra, hvad der er forudsat ved den vurdering eller vurderingsfordeling, som efter §§ 15 B–15 F skal danne grundlag for lejeværdiberegningen. F. eks. kan det tænkes, at et enfamilieshus, der ved vurderingen er forudsat benyttet udelukkende til bolig, faktisk er blevet benyttet til erhvervsmæssig virksomhed i et vist omfang. Man kan også tænke sig, at en bolig i en værkstedsbygning i årets løb er udvidet til også at omfatte endel af det tidligere værksted, således at en foreliggende vurderingsfordeling ikke længere svarer til de faktiske forhold. I sådanne tilfælde vil det være rimeligt, at der ved lejeværdiberegningen tages hensyn til afvigelsen.

Selv om der i de gældende lejeværdiregler ikke er en lignende bestemmelse, foretages der dog i et vist omfang korrektioner af de beregnede lejeværdier. Hvis f. eks. et liberalt erhverv beslaglægger ca. 15 pct. af et enfamilieshus, hvor ejeren bor, vil lejeværdien blive opgjort efter procentreglerne, og den således opgjorte lejeværdi vil blive forholdsmæssigt nedsat under hensyn til den erhvervsmæssige anvendelse.

Efter forslaget skal ligningsmyndighederne, når den faktiske boligbenyttelse afviger fra, hvad der er forudsat ved den vurdering eller vurderingsfordeling, der skal danne grundlag for lejeværdiberegningen, nedsætte eller forhøje lejeværdien. Nedsættelsen eller forhøjelsen skal sættes i forhold til den afvigelse i ejendommens benyttelse, som ligningsmyndighederne konstaterer. Der skal dog ikke ske korrektion for uvæsentlige afvigelser.

En afvigelse i benyttelsen, der kun vedrører mindre end ca. 10 pct. af ejendommen, må i almindelighed anses for uvæsentlig. Endvidere må det være rimeligt at anse en afvigelse for uvæsentlig, hvis den højst vil medføre en ændring af lejeværdien på 2.000 kr.

Ligningsmyndighederne må underrette vurderingsmyndighederne om afgørelsen med henblik på, at spørgsmålet tages op i forbindelse med næste vurdering eller årsomvurdering.

Ejendomme i sameje, § 15 I

I forslaget § 15 I bestemmes det, at reglerne om beregning af lejeværdi af egen bolig også skal gælde for en skattepligtig, der ejer ejendommen i sameje med andre. Det er således ikke som efter de gældende regler en betingelse, at ejendommen tjener til bolig for alle ejerne.

Det er efter forslaget uden betydning, hvordan samejet er opstået. Boliger i ejendomme, der indgår i et interessentskab, omfattes således også af reglen.

Det er i de indledende bemærkninger nævnt, at en sådan bolig må anses for en blanding af ejerbolig og lejebolig. Hvis det således påhviler beboeren at betale leje til medejere for sin benyttelse af den del af boligen, de andre ejer, må boligen i tilsvarende omfang anses som en lejebolig, og i samme grad skal der derfor ikke beregnes lejeværdi af ejerbolig.

Reglen i § 15 I tager hensyn hertil ved at fastslå, at eventuel leje, som beboeren skal betale til medejerne, skal frågå i den lejeværdi, som opgøres for hele boligen.

Boligen må imidlertid under alle omstændigheder anses som ejerbolig for så vidt angår en så stor del, som svarer til beboerens andel af ejendommen, og beboerens lejeværdi af egen bolig skal derfor mindst udgøre en tilsvarende del af lejeværdien af hele boligen.

Som leje anses også leje, der erlægges i form af naturalydelse.

Det er ikke usædvanligt, at tofamilieshuse med to ens lejligheder ejes i sameje af de to familier, der bebøjer lejlighederne. I disse situationer vil samejereglens i § 15 I betydning, at hver af ejerne kan opgøre lejeværdien efter et beregningsgrundlag, der er baseret på den del af ejendomsværdien for hele ejendommen, der er henført til hans lejlighed.

Standardfradrag m. v., §§ 15 J og 15 K

Forslagets § 15 J indeholder bestemmelserne om standardfradrag, og § 15 K indeholder bestemmelser om fradrag for faktiske driftsudgifter.

For en- og tofamilieshuse beregnes der ligesom efter de gældende regler standardfradrag. Dette fradrag træder i stedet for fradrag for de faktiske driftsudgifter vedrørende ejendommen. Dog kan der udover standardfradraget foretages fradrag for prioritetsrenter, bidrag til realkreditinstitutioner, pålignede ejendomsskatter og fradragsberettigede udgifter til isolering m. v.

For tofamilieshuse kan der efter de gældende regler vælges mellem standardfradrag og fradrag

for de faktiske driftsudgifter. Denne valgfrihed er imidlertid foreslået ophævet. Forslaget hænger sammen med, at der for fremtiden skal beregnes procentvis lejeværdi af ejerboligen i tofamilieshuse.

For enfamilieshuse udgør standardfradraget 1 pct. af det beløb, hvoraf lejeværdien beregnes. For tofamilieshuse beregnes fradraget som 1 pct. af ejendomsværdien ved den seneste vurdering indeh udløbet af 1980 forhøjet med 35 pct. Er ejendommen forbedret i væsentligt omfang, tages der hensyn hertil.

Ligesom efter de gældende regler skal standardfradraget udgøre mindst 400 kr. og højst 2.000 kr. pr. selvstændig lejlighed.

Standardfradraget gælder ikke for *fredede bygninger* eller for *stuehuse* på landbrugsejendomme. Her kan den skattepligtige i stedet fradrage de faktiske driftsudgifter.

Ejere af *ejendomme, der både tjener til bolig for ejeren og benyttes erhvervmæssigt*, kan foretage fradrag for de faktiske driftsudgifter, hvis ejendommen i overvejende grad benyttes erhvervmæssigt. Anvendes ejendommen i overvejende grad til beboelse, beregnes der standardfradrag.

I praksis kan der ved afgørelsen af, om ejendommen i overvejende grad anvendes erhvervmæssigt, hentes en vis vejledning i den af vurderingsmyndighederne foretagne fordeling af ejendomsværdien. Der kan herefter i almindelighed foretages fradrag for faktiske driftsudgifter, hvis mere end 50 pct. af ejendommens værdi er henført til den del, der anvendes erhvervmæssigt.

For *ejerlejligheder* beregnes der ikke standardfradrag. Ejere af *ejerlejligheder*, herunder *fredede ejerlejligheder*, kan heller ikke foretage fradrag for faktiske driftsudgifter, medmindre ejendommen i overvejende grad har været anvendt erhvervmæssigt. Også ejere af *ejerlejligheder* kan dog i alle tilfælde foretage fradrag for prioritetsrenter, bidrag til realkreditinstitutioner, pålignede ejendomsskatter samt fradragsberettigede udgifter til isolering m. v.

Formueværdien, § 15 L

Bestemmelsen i forslaget § 15 L om den formueskattepligtige værdi af en- og tofamilieshuse samt *ejerlejligheder* svarer til den gældende lovs § 15 H.

Til § 2

Som omtalt i de indledende bemærkninger tager de foreslåede ændringer af vurderingsloven sigte

på at gennemføre de fordelinger af ejendomsværdien for de såkaldt blandede ejendomme og tofamiliehuse, som er en forudsætning for, at disse ejendomme kan få beregnet lejeværdien efter procentreglerne.

Efter de gældende regler i vurderingslovens § 33, stk. 4, foretages der en fordeling af ejendomsværdien for landbrugsejendomme m. v., hvor værdien fordeles på stuehuset med tilhørende grund og have og på den øvrige ejendom.

På tilsvarende måde skal vurderingsmyndighederne efter de foreslåede stk. 5 og 6 i § 33 i vurderingsloven foretage fordeling af ejendomsværdierne for henholdsvis blandede ejendomme og tofamiliehuse.

Efter det foreslåede *stk. 5* skal vurderingsrådet for ejendomme, som indeholder en eller to selvstændige lejligheder, og som *benyttes erhvervsmæssigt i væsentligt omfang*, fordele ejendomsværdien på den del, der tjener til bolig for ejeren, og på den øvrige del af ejendommen.

Denne fordeling foretages på grundlag af den faktiske benyttelse af ejendommen på tidspunktet for vurderingen. Fordelingen må i almindelighed kunne foretages ved en bestemmelse af bygninger og/eller lokaler m. v. ud fra arten og karakteren af de enkelte bygninger eller bygningsdele, der indgår i ejendommens samlede ejendomsværdi. I praksis vil fordelingen i vidt omfang kunne støttes på det bygnings- og boligregister, der er oprettet i hver kommune pr. 1. januar 1979.

Ved fordelingen må der endvidere som for stuehuse tages hensyn til den grund og eventuelle have m. v., der knytter sig til boligdelen.

Om en væsentlig del af ejendommen benyttes erhvervsmæssigt, vil i almindelighed kunne afgøres efter tilsvarende kriterier, som efter de hidtidige regler er anvendt ved afgørelsen af, om lejeværdien i sådanne tilfælde skal ansættes efter et skøn, jfr. herved bemærkningerne overnfor til den foreslåede § 15 F.

Efter det foreslåede *stk. 6* skal vurderingsrådet for ejendomme, der indeholder *to selvstændige lejligheder*, og som tjener til bolig for ejeren, fordele ejendomsværdien på de to selvstændige lejligheder.

Bestemmelsen omfatter typisk ejendomme, der har karakter af tofamiliehuse; men også ejendomme med en vis erhvervsmæssig benyttelse omfattes af bestemmelsen. Er erhvervsbenyttelsen imidlertid væsentlig, omfattes de af bestemmelsen i stk. 5.

Ved fordelingen af ejendomsværdien på de to lejligheder må der på tilsvarende måde som for stuehuse tages hensyn til den benyttelse af ejendommens grund og have, der er knyttet til den enkelte lejlighed.

De af vurderingsrådet efter stk. 5 og 6 foretagne fordelinger kan påklages til skyldrådene og landskatteretten efter de almindelige regler, ligesom de kan gøres til genstand for revision på sædvanlig måde, jfr. i det hele reglerne i vurderingslovens afsnit G.

Efter lovforslagets § 3, *stk. 2*, skal reglerne om fordeling af de nævnte ejendomsværdier have virkning fra og med årsomvurderingen pr. 1. april 1980. For de ejendomme, der omfattes af de foreslåede fordelingsregler, skal der i forbindelse med årsomvurderingen pr. 1. april 1980 foretages fordeling af ejendomsværdien.

Eksempler på stigning i lejeværdi for ejerboliger fra 1979 til 1980

	Ejendomsværdi ved 16. alm. vurdering		
	300.000 kr.	500.000 kr.	800.000 kr.
	kr.	kr.	kr.
<i>A. Ejere under 67 år</i>			
Enfamilieshuse og sommerhuse erhvervet før			
9. december 1969 samt stuehuse			
Lejeværdi i 1979, gældende regler	6.000	10.000	17.500
Lejeværdi i 1980, lovforslag	6.885	11.475	21.000
Stigning i lejeværdi fra 1979 til 1980	885	1.475	3.500
Enfamilieshuse og sommerhuse erhvervet efter			
8. december 1969 samt ejerlejligheder			
Lejeværdi i 1979, gældende regler	6.757	11.250	19.375
Lejeværdi i 1980, lovforslag	6.885	11.475	21.000
Stigning i lejeværdi fra 1979 til 1980	135	225	1.625
 <i>B. Ejere 67 år og derover</i>			
Alle ejerboligkategorier			
uanset erhvervelsestidspunkt			
Lejeværdi i 1979, gældende regler	3.000	5.000	10.000
Lejeværdi i 1980, lovforslag	3.240	5.400	12.000
Stigning i lejeværdi fra 1979 til 1980	240	400	2.000

§§ 15 A–15 H i den gældende ligningslov

§ 15 A. Ved opgørelsen af den skattepligtige indkomst medregnes lejeværdien af bolig i egen ejendom, jfr. § 4, stk. 1, litra b, 2. pkt., i statsskatteloven. For ejendomme, der kun indeholder én selvstændig lejlighed, som tjener til bolig for ejeren, fastsættes lejeværdien efter § 15 F ved anvendelse af beregningsgrundlag som omhandlet i §§ 15 B–15 E. Benyttes en væsentlig del af ejendommen til erhvervmæssig virksomhed, skal lejeværdien af den del af ejendommen, der benyttes til bolig for ejeren, dog ansættes efter et skøn.

§ 15 B. For ejendomme, der er vurderet ved 16. almindelige vurdering eller en senere vurdering før 1. januar 1979, beregnes lejeværdien på grundlag af ejendomsværdien ved den sidste vurdering, der er foretaget inden 1. januar 1979.

§ 15 C. Er der for ejendomme som nævnt i § 15 B inden udgangen af indkomståret 1979 afholdt udgifter på mere end 25.000 kr. til forbedring af grund eller bygninger eller opførelse af nye bygninger, og indgår værdien af forbedringerne m. v. ikke i en vurdering før 1. januar 1979, forhøjes det i § 15 B nævnte beregningsgrundlag med 80 pct. af udgifterne.

§ 15 D. For ejendomme, for hvilke der ikke den 1. januar 1979 var ansat nogen ejendomsværdi, herunder for grunden, beregnes lejeværdien på grundlag af 80 pct. af anskaffelsessummen med tillæg af eventuelle udgifter som nævnt i § 15 C.

§ 15 E. §§ 15 B–15 D gælder også ved beregning af lejeværdien for stuehus med tilhørende grund og have til landbrugsejendomme m. v., for hvilke vurderingsrådet efter § 33, stk. 4, i lov om vurdering af landets

faste ejendomme fordeles ejendomsværdien og grundværdien på ejendommens stuehus m. v. og på den øvrige ejendom. Lejeværdien skal dog kun beregnes af den del af ejendomsværdien, der er henført til stuehuset m. v.

Stk. 2. ved forhøjelse efter § 15 C tages der alene hensyn til de udgifter, der vedrører stuehuset m. v., og ved anvendelse af § 15 D regnes med anskaffelsessummen og eventuelle udgifter vedrørende stuehuset m. v.

Stk. 3. Hvis en væsentlig del af stuehuset m. v. benyttes til ejerens erhvervsvirksomhed, gælder § 15 A, 3. pkt.

§ 15 F. For følgende ejendomme fastsættes lejeværdien til 2¼ pct. af den del af det i §§ 15 B–15 E omhandlede beregningsgrundlag, der ikke overstiger 750.000 kr., og 5 pct. af den del af beregningsgrundlaget, der overstiger dette beløb:

1) Enfamilieshuse, for hvilke der efter den 8. december 1969 i henhold til bygningslovgivningen er ansøgt om byggetilladelse eller er foretaget anmeldelse af byggearbejdet til kommunalbestyrelsen eller amtsrådet.

2) Enfamilieshuse, der ligger i en kommune, hvor byggetilladelse eller anmeldelse ikke kræves, medmindre det godtgøres, at byggeriet er påbegyndt senest den 8. december 1969.

3) Andre enfamilieshuse, der har skiftet ejer efter den 8. december 1969. Den omstændighed, at et enfamilieshus overtages til hensiddent i uskiftet bo af eller ved skifte af et dødsbo udlægges til den længstlevende ægtefælle, medfører dog ikke, at reglerne i dette stykke skal anvendes.

4) Ejerlejligheder.

Stk. 2. For følgende ejendomme fastsættes lejeværdien til 2 pct. af den del af det i §§ 15 B–15 E omhandlede beregningsgrundlag, der ikke overstiger 750.000 kr., og 5 pct.

af den del af beregningsgrundlaget, der overstiger dette beløb:

1) Enfamiliehuse, der ikke er omfattet af stk. 1.

2) De i § 15 E nævnte stuehuse.

Stk. 3. Er den skattepligtige fyldt 67 år ved udløbet af 1979, nedsættes de i stk. 1 og 2 nævnte 2¼ og 2 pct. til 1 pct.

Stk. 4. Stk. 3 anvendes også for en enke, som ikke opfylder aldersbetingelsen, hvis hun efter mandens død bliver boende i en ejendom, som har tilhørt en af ægtefællerne og for dødsfaldet omfattedes af disse beregningsregler på grund af den afdøde mands alder. Bestemmelsen i 1. pkt. gælder ikke, såfremt enken har indgået nyt ægteskab inden 1. januar 1979.

Stk. 5. Den lejeværdi, der er fastsat efter stk. 1-4, skal nedsættes i det omfang den overstiger lejeværdien for indkomståret 1978 med mere end 3.000 kr.

Stk. 6. Stk. 5 gælder dog ikke for følgende ejendomme:

1. ejendomme, hvis beregningsgrundlag overstiger 750.000 kr.
2. Ejendomme, hvis beregningsgrundlag er opgjort efter §§ 15 C og D.
3. Ejendomme, hvis beregningsgrundlag for indkomståret 1978 er opgjort efter §§ 15 D og E i lovbekendtgørelse nr. 63 af 16. februar 1978.
4. Ejendomme, som den skattepligtige ikke har ejet i hele indkomståret 1978 og hele indkomståret 1979, eller som ikke i hele dette tidsrum har tjent ham til bolig. At ejendommen overtages til hensiddens i uskiftet bo eller ved skifte af et dødsbo udlægges til den efterlevende ægtefælle, anses i denne forbindelse ikke for ejerskifte.

§ 15 G. Ved opgørelsen af den skattepligtige indkomst kan ejere af ejendomme, der tjener til bolig for ejeren, og som indeholder én eller to selvstændige lejligheder, foretage et standardfradrag, jfr. dog stk. 9.

Stk. 2. For enfamiliehuse er fradraget 1 pct. af det beløb, hvoraf lejeværdien beregnes for det pågældende år, jfr. dog stk. 4.

Stk. 3. For ejendomme med to selvstændige lejligheder er standardfradraget 1 pct. af ejendomsværdien ved den seneste vurdering forud for det pågældende kalenderår, jfr.

dog stk. 4 og stk. 9. Er der foretaget de i § 15 C nævnte forbedringer, forøges ejendomsværdien med 80 pct. af de afholdte udgifter. Var der ved kalenderårets begyndelse ikke ansat nogen ejendomsværdi for ejendommen, herunder for grunden, beregnes fradraget med 1 pct. af et beløb svarende til 80 pct. af anskaffelsessummen, herunder de afholdte udgifter.

Stk. 4. Fradraget, der beregnes særskilt for hver ejendom, udgør mindst 400 kr. pr. selvstændig lejlighed og kan ikke overstige 2.000 kr. pr. selvstændig lejlighed. Har ejendommen ikke været i den skattepligtiges besiddelse i hele det pågældende indkomstår, nedsættes det nævnte standardfradrag forholdsmæssigt.

Stk. 5. Af udgifter vedrørende de nævnte ejendomme kan herudover alene fradrages renter af indestående prioriteter, reservecrøns og administrationsbidrag til realkreditinstitutter, pålignede ejendomsskatter samt udgifter til isolering m. v., der kan fradrages efter § 15 I.

Stk. 6. Stk. 1-5 gælder, uanset om den skattepligtige har udlejet sin bolig i ejendommen en del af indkomståret.

Stk. 7. Reglerne om standardfradrag gælder ikke for bygninger, der er undergivet fredning i henhold til bygningsfredningsloven, eller for de stuehuse, der er nævnt i § 15 E.

Stk. 8. For ejerlejligheder, der tjener til bolig for ejeren, kan kun fradrages de udgifter, som er nævnt i stk. 5. Der indrømmes ikke standardfradrag.

Stk. 9. Ejere af de i stk. 1, 3 og 4 omhandlede ejendomme med to selvstændige lejligheder kan vælge i stedet for standardfradrag at foretage fradrag for de faktiske driftsudgifter vedrørende ejendommen. Valget træffes i forbindelse med indgivelse af selvangivelsen for det år, for hvilket de faktiske driftsudgifter ønskes fratrukket. Valget er bindende, således at den pågældende ejer for fremtiden ikke længere kan opnå standardfradrag, men skal fratække de faktiske driftsudgifter. Valget er ligeledes bindende for ægtefællen, såfremt denne får ejendommen overdraget ved salg eller gave, overtager denne i forbindelse med bodeling ved bosondring, separation eller skilsmisse eller overtager den til hensiddens i uskiftet bo.

§ 15 H. Ved opgørelsen af den skattepligtige formue medregnes en ejerlejlighed til den ansatte ejendomsværdi, jfr. § 14, nr. 1, i lov nr. 149 af 10. april 1922. Ved formueopgørelsen medregnes eller fradrages endvidere værdien af lejlighedsejerens andel i formue eller gæld, der tilhører eller påhviler den i lov om ejerlejligheder omhandlede ejerforening.

Stk. 2. De ejendomme, der er omhandlede

i § 15 C og § 15 G, stk. 3, 2. pkt., skal ved formueopgørelsen medregnes til ejendomsværdien ved den seneste vurdering forud for det pågældende kalenderår med tillæg af 80 pct. af de afholdte udgifter. De ejendomme, der er omhandlede i § 15 D og § 15 G, stk. 3, 3. pkt., skal medregnes med 80 pct. af anskaffelsessummen, herunder de afholdte udgifter.

§ 33 i den gældende vurderingslov

§ 33. i forbindelse med vurderingen træffer vurderingsrådet bestemmelse om, hvorvidt en ejendom helt eller delvis må anses for benyttet til landbrug, gartneri, planteskole eller frugtplantage.

Stk. 2. Vurderingsrådet foretager de fordelinger af ejendomsværdi, grundværdi, eventuelt fradrag i grundværdien for forbedringer og eventuelt differencebeløb, som i øvrigt er fornødne til gennemførelsen af bestemmelser i loven om beskattning til kommunerne af faste ejendomme, loven om ejendomsskyld til staten og loven om frigørelsesafgift m. v. af fast ejendom.

Stk. 3. Er en ejendom delvis jordrentepligtig, foretager vurderingsrådet fordeling af grundværdien og eventuelt fradrag i grund-

værdien for forbedringer på det jordrentepligtige areal og den øvrige del af arealet.

Stk. 4. I forbindelse med vurderingen af ejendomme, der er omfattet af stk. 1, foretager vurderingsrådet en fordeling af ejendomsværdien og grundværdien på henholdsvis stuehuset med tilhørende grund og have og på den øvrige ejendom.

Stk. 5. Fordeling af grundværdien og fradraget i samme eller af ejendomsværdien foretages af vurderingsrådet i alle andre tilfælde, hvor lovgivningen forudsætter en sådan fordeling (f. eks. hvor brugeren af en del af en ejendom ifølge lovgivningen skal udrede skatterne af den pågældende del af ejendommen), og der inden vurderingen er fremsat begæring herom under meddelelse af de fornødne oplysninger.