

Lovforslag nr. L 221. Fremsat den 24. marts 1987 af Thoft (SF), Ole Henriksen (SF), Lenger (SF), Ruth Olsen (SF) og Ebba Strange (SF)

## Forslag

til

# Lov om ændring af lov om vurdering af landets faste ejendomme og lov om påligningen af indkomst- og formueskat til staten (ligningsloven)

(Omvurdering af ejerlejligheder, der frigøres fra lejemål)

### § 1

I lov om vurdering af landets faste ejendomme, jf. lovbekendtgørelse nr. 437 af 14. august 1984, foretages følgende ændringer:

1. I § 2, stk. 3, ændres »§ 4 og § 4 A« til: »§ 2, stk. 5, § 4 og § 4 A«.

2. I § 2 indsættes efter stk. 4 som nyt stykke:

»Stk. 5. Hvert år pr. 31. december optages ejerlejligheder, der siden ejerlejlighedens sidste vurdering er blevet frigjort fra lejemål indgået inden ejerlejlighedsopdelingen, til omvurdering. Bestemmelsen finder ikke anvendelse på ejerlejligheder, der udelukkende anvendes til andet end beboelse.«

Stk. 5 bliver herefter stk. 6.

3. I § 2, stk. 5, der bliver stk. 6, ændres »stk. 2, nr. 1-9 og nr. 11« til: »stk. 2, nr. 1-9 og nr. 11, eller stk. 5«.

4. I § 3 indsættes efter stk. 1 som nyt stykke:

»Stk. 2. Ved vurderinger efter § 2, stk. 5, lægges ejendommens tilstand på vurderingstidspunktet til grund ved ansættelsen. Ansættelsen foretages på grundlag af prisforholdene pr. senest forudgående 1. januar.«

5. I § 40, stk. 1 og 2, ændres »§§ 4 og 4 A« til: »§ 2, stk. 5, § 4 og § 4 A« (3 steder).

6. I § 42, stk. 2, ændres »§§ 4 og 4 A« til: »§ 2, stk. 5, § 4 og § 4 A«.

7. I § 47 indsættes efter stk. 1 som nyt stykke:

»Stk. 2. Ejere af ejerlejligheder har pligt til uden opfordring at underrette vurderingsmyndighederne om opsigelse og ophævelse af lejemål, såfremt opsigelsen eller ophævelsen bevirker, at ejerlejligheden skal optages til omvurdering efter § 2, stk. 5. Underretningen skal gives inden årets udgang eller senest 6 uger efter lejers eller udlejers afgivelse af meddelelse om opsigelse eller ophævelse af lejemålet.«

### § 2

I lov om påligningen af indkomst- og formueskat til staten (ligningsloven), jf. lovbekendtgørelse nr. 659 af 22. september 1986, som senest ændret ved lov nr. 767 af 12. november 1986, foretages følgende ændring:

I § 15 G indsættes efter stk. 6 som nyt stykke:

»Stk. 7. For ejerlejligheder, der ved den seneste vurdering forud for det forudgående

indkomstår er ansat under hensyntagen til lejemaal indgået inden ejerlejlighedsopdelingen, forhøjes lejeværdien for det forudgående indkomstår med 100 pct. inden anvendelsen af reglerne i stk. 3-6.«

### § 3

*Stk. 1.* Loven træder i kraft dagen efter bekendtgørelsen i Lovtidende.

*Stk. 2.* § 2 har virkning fra og med indkomståret 1988.

## Bemærkninger til lovforslaget

### Almindelige bemærkninger

Formålet med lovforslaget er at sikre, at lejeværdien for ejerlejligheder, der overgår fra lejeboligstatus til ejerbolig, hurtigst muligt beregnes på grundlag af ejerlejlighedens værdi som ejerbolig.

### Gældende regler

Lejere, der bor i en udlejningsejendom, der opdeles i ejerlejligheder, er efter lejeloven beskyttet mod opsigelse. Det medfører, at ejerlejlighederne først kan sælges som ejerboliger, efterhånden som lejerne fraflytter ejendommen. Derfor vurderes udlejede ejerboliger kun til det halve af ejerlejlighedens værdi som ejerbolig.

Det medfører, at den første køber af en ejerlejlighed kun får beregnet lejeværdi af det halve af ejerlejlighedens værdi.

Skønt overgangen til ejerbolig medfører en værdistigning på 100 pct., skal der efter gældende regler ikke foretages omvurdering af ejerlejligheden i den anledning.

Til sammenligning kan nævnes, at der ved de årlige årsomvurderinger foretages omvurdering af alle ejendomme, der er forbedret for mere end 5 pct. af ejendommens værdi (og mindst for 25.000 kr.).

Først ved næste almindelige vurdering vil ejerlejligheden blive vurderet til værdien som ejerbolig. Der foretages almindelig vurdering hvert fjerde år. Der går yderligere et år fra vurderingen, til den nye vurdering får virkning for lejeværdiberegningen.

Køberen af en ejerlejlighed, der hidtil har været udlejet, betaler således kun skat af den halve lejeværdi i en periode på op til 5 år.

Hermed er fordelene for køberen dog ikke slut. Efter gældende regler er den årlige stigning i lejeværdien begrænset til højst 20 pct. (dog mindst 3.500 kr.).

Det betyder, at lejeværdien først flere år senere kommer op på det fulde beløb.

De gældende regler medfører således, at to naboer, der bor i fuldstændig ens lejligheder i samme

ejendom, i en periode på op til 8-12 år kan få beregnet vidt forskellige beløb i lejeværdi. Det kan tilføjes, at da der ved handel med ejerboliger først og fremmest lægges vægt på de årlige udgifter i det første år efter købet, vil skattefordelene i stort omfang blive kapitaliseret af sælgeren (udstykkeren).

### To eksempler

I bilag 1 er vist et eksempel på lejeværdiberegningen for to ejerlejlighedsejere, der bor i to fuldstændig ens lejligheder i samme ejendom.

Ejerlejlighederne er på 85 m<sup>2</sup>. De er beliggende i Tårnby og er opført i 1955. Der er altså tale om lejligheder af ganske almindelig størrelse, standard og beliggenhed.

A har købt sin ejerlejlighed for flere år siden. Den bliver derfor ved 18. alm. vurdering pr. 1. januar 1986 vurderet til 650.000 kr., svarende til ejerlejlighedens værdi som ejerbolig.

B køber nabolejligheden, der hidtil har været udlejet, i januar 1986. Denne lejlighed bliver derfor ved 18. alm. vurdering pr. 1. januar 1986 kun vurderet til 325.000 kr., svarende til lejlighedens markedsværdi som lejebolig. Først ved 19. alm. vurdering i 1990 bliver lejligheden vurderet til værdien som ejerbolig. B får derfor i årene 1986-90 kun beregnet halv lejeværdi.

Derefter aftrappes Bs skattefordel over en 4-årig periode (1991-94).

Først i 1994 (8 år efter købet af ejerlejligheden) kommer B til at betale samme lejeværdiskat som naboen.

I disse 8 år opnår B en samlet skattefordel på godt 27.000 kr. Opgjort i 1986-priser udgør den samlede skattebesparelse godt 24.000 kr.

I bilag 2 er vist et andet eksempel. Det drejer sig om en 165 m<sup>2</sup> stor ejerlejlighed på Frederiksberg. Altså en væsentlig større og mere attraktiv ejerlejlighed.

Mønstret er det samme som i det første eksempel. Den samlede skattebesparelse udgør godt 42.000 kr. (1986-priser).

Man skal lægge mærke til, at mens Frederiksberg-lejlighedens ejendomsværdi kun er ca. 50 pct.

højere end Tårnbylejlighedens ejendomsværdi, så er skattebesparelsen ikke mindre end 75 pct. større. Altså relativt en væsentlig større skattebesparelse på den store dyre lejlighed.

Årsagen hertil er den længere aftrappingsperiode efter ejerlejlighedens vurdering som ejerbolig. For den dyre ejerlejlighed er den årlige stigning i lejeværdien beregnet til 20 pct. For den billige ejerlejlighed forhøjes lejeværdien hvert år med 3.500 kr., hvilket i alle årene er mere end 20 pct. Skattebesparelsen i aftrappingsperioden bliver derfor kun ca. 13.000 kr. for den billige ejerlejlighed mod ca. 34.000 kr. for den dyre ejerlejlighed.

Der er i eksemplerne regnet med en årlig stigning i ejendomsværdien på 5 pct. Det er urealistisk lavt.

I de sidste 5 år er priserne (og dermed ejendomsværdierne) for ejerlejligheder steget med gennemsnitlig ca. 15 pct. årligt. En prisstigning af denne størrelse giver en aftrappingsperiode på ca. 16 år. Det vil medføre langt større skattebegunstigelse end i de viste eksempler, hvor aftrappingsperioden kun udgør 4-5 år.

#### *Lovforslagets indhold*

Det foreslås, at der indsættes en bestemmelse i vurderingsloven om omvurdering af ejerlejligheder, der frigøres for lejemål indgået inden ejerlejlighedsopdelingen.

Efter lovforslaget skal der hvert år pr. 31. december foretages omvurdering af ejerlejligheder, der siden sidste vurdering er blevet frigjort for lejemål.

Vurderingen foretages efter vurderingslovens sædvanlige regler. Dog skal vurderingen foretages i prisniveauet pr. senest forudgående 1. januar. Derved sikres det, at lejeværdien i det følgende år beregnes efter samme prisniveau som for andre ejendomme.

Lovforslaget indeholder endvidere en ændring af ligningsloven. Efter ligningslovens § 15 G, stk. 3, kan den årlige stigning i lejeværdien højst udgøre 20 pct. (dog mindst 3.500 kr.).

Det foreslås, at lejeværdien for det forudgående år skal forhøjes med 100 pct., inden begrænsningsreglen anvendes, hvis stigningen i lejeværdien skyldes, at ejerlejligheden er overgået fra lejeboligstatus til ejerbolig. Derved sikres det, at der bortses fra den del af stigningen i lejeværdien, der alene skyldes overgangen til ejerbolig.

Lovforslaget vil sikre, at købere af ejerlejligheder, der hidtil har været udlejet, efter højst 1 års

forløb får beregnet lejeværdien efter samme regler som alle andre ejerlejlighedsejere.

Lovforslaget skønnes at give et årligt merprovenu på gennemsnitligt ca. 60 mill. kr. årligt. Provenuet vil variere noget over den 4-årige vurderingsperiode. Provenuet vil være mindst i begyndelsen af vurderingsperioden og størst i slutningen af vurderingsperioden.

#### *Bemærkninger til lovforslagets enkelte bestemmelser*

##### *Til § 1, nr. 2*

Ejerlejligheder, der frigøres for lejemål, foreslås optaget til omvurdering pr. 31. december. Det er fundet mest hensigtsmæssigt at foretage alle årets omvurderinger én gang årligt. Datoen den 31. december er valgt, fordi lejeværdien beregnes på grundlag af den senest forud for indkomståret ansatte ejendomsværdi. Hvis omvurderingen først blev foretaget pr. 1. januar, der er den sædvanlige omvurderingstermin, ville der kunne gå op til 2 år fra overgangen til ejerbolig, til lejeværdien blev beregnet efter værdien som ejerbolig.

Frigørelsen fra lejemål vil kunne ske ved opsigelse eller ophævelse. Ejerlejligheden anses for frigjort fra lejemålet på det tidspunkt, hvor lejerens eller udlejerens har givet meddelelse om opsigelse eller ophævelse af lejemålet efter de bestemmelser, der gælder i henhold til lejelovgivningen.

##### *Til § 1, nr. 1 og 3*

Der er tale om konsekvensændringer.

##### *Til § 1, nr. 4*

Det foreslås, at ansættelsen skal foretages på grundlag af prisforholdene pr. senest forudgående 1. januar. Det svarer til gældende regler for andre vurderinger (§ 4 og § 4 A), der foretages uden for den normale vurderingstermin (1. januar).

Hvert år pr. 1. januar foretages der maskinelt en årsregulering af alle ejendomme, der ikke er undergivet væsentlige forandringer siden sidste vurdering. Der foretages dog ikke årsregulering i år, hvor der foretages almindelig vurdering. Ejerlejligheder, der på grund af frigørelse fra lejemål er optaget til vurdering pr. 31. december, vil skulle medtages ved årsreguleringen den følgende dag (1. januar).

##### *Til § 1, nr. 5*

Det drejer sig om udsendelse af meddelelse til ejeren om resultatet af vurderingen og om optagel-

se på vurderingsfortegnelsen. Der foreslås anvendt samme fremgangsmåde som for vurderinger efter § 4 og § 4 A, der ligeledes foretages uden for de sædvanlige vurderingsterminer.

*Til § 1, nr. 6*

Der foreslås fastsat en klagefrist på 4 uger ligesom for vurderinger efter § 4 og § 4 A.

*Til § 1, nr. 7*

For at sikre, at vurderingsmyndighederne får meddelelse herom, når et lejemål vedrørende en ejerlejlighed opsiges eller ophæves, foreslås det, at ejeren pålægges en pligt til at underrette vurderingsmyndighederne. Tilsidesættelse af underret-

ningspligten foreslås sanktioneret med bøde eller hæfte.

*Til § 2*

Ligningslovens § 15 G, stk. 3-6, begrænser den årlige stigning i lejeværdien til 20 pct. Stigningen kan dog altid udgøre 3.500 kr. (for skattepligtige, der er fyldt 67 år, samt visse andre dog kun 1.000 kr.).

Det foreslås, at lejeværdien for det forudgående indkomstår ved denne beregning forhøjes med 100 pct., hvis lejeværdien i dette år er fastsat på grundlag af ejerlejlighedens værdi som lejebolig. Derved opnås det, at de to lejeværdier, der sammenlignes, begge er beregnet på grundlag af ejerlejlighedens værdi som ejerbolig.

## Bilag 1

## Sammenligning af lejeværdi for to identiske ejerlejligheder

Ejerlejlighederne er beliggende i Tårnby og har et etageareal på 85 m<sup>2</sup>. De er opført 1955 og har indlagt fjernvarme.

| År                                      | Ejendomsværdi pr. 1. januar |         | Lejeværdi |         | Forskel |
|-----------------------------------------|-----------------------------|---------|-----------|---------|---------|
|                                         | Lejl. A                     | Lejl. B | Lejl. A   | Lejl. B |         |
| 1985 .....                              | 620.000                     | 310.000 |           |         |         |
| 1986 .....                              | 650.000                     | 325.000 | 15.500    | 7.750   | 7.750   |
| 1987 .....                              | 682.000                     | 341.000 | 16.250    | 8.125   | 8.125   |
| 1988 .....                              | 716.000                     | 358.000 | 17.050    | 8.525   | 8.525   |
| 1989 .....                              | 752.000                     | 376.000 | 17.900    | 8.950   | 8.950   |
| 1990 .....                              | 790.000                     | 790.000 | 18.800    | 9.400   | 9.400   |
| 1991 .....                              | 830.000                     | 830.000 | 19.750    | 12.900  | 6.850   |
| 1992 .....                              | 871.000                     | 871.000 | 20.750    | 16.400  | 4.350   |
| 1993 .....                              | 915.000                     | 915.000 | 21.775    | 19.900  | 1.875   |
| 1994 .....                              | 960.000                     | 960.000 | 22.875    | 22.875  | 0       |
| Forskel i alt .....                     |                             |         |           |         | 55.825  |
| Samlet skattebesparelse (50 pct.) ..... |                             |         |           |         | 27.913  |

## Noter:

Der er regnet med en årlig stigning i ejendomsværdien på 5 pct.

Lejlighed A har i flere år været anvendt som ejerbolig. Den er derfor i hele perioden vurderet som ejerbolig.

Lejlighed B overgår til ejerbolig i januar 1986. Den bliver derfor ved 18. alm. vurdering pr. 1. januar 1986 vurderet som lejebolig. Først ved 19. alm. vurdering pr. 1. januar 1990 bliver denne ejerlejlighed vurderet som ejerbolig.

Lejeværdien beregnes som 2,5 pct. af ejendomsværdien det forudgående år.

For ejerlejlighed B beregnes kun halv lejeværdi i perioden 1986-90. I årene 1991-93 stiger lejeværdien med 3.500 kr. årligt. Først i 1994 kommer ejerlejlighed B op på samme lejeværdi som ejerlejlighed A.

I den yderste kolonne til højre er år for år anført forskellen mellem lejeværdien for de to ejerlejligheder. Den samlede forskel over de 8 år udgør godt 55.000 kr. Ved en marginalskat på 50 pct. svarer det til en samlet skattebesparelse på godt 27.000 kr.

Beregnet i 1986-prisniveau udgør den samlede skattebesparelse godt 24.000 kr.

## Bilag 2

## Sammenligning af lejeværdi for to identiske ejerlejligheder

Ejerlejlighederne er beliggende på Frederiksberg og har et etageareal på 165 m<sup>2</sup>. De er opført 1935 og forsynet med elevator, fjernvarme og to toiletter.

| År                                      | Ejendomsværdi pr. 1. januar |           | Lejeværdi |         | Forskel |
|-----------------------------------------|-----------------------------|-----------|-----------|---------|---------|
|                                         | Lejl. A                     | Lejl. B   | Lejl. A   | Lejl. B |         |
| 1985 .....                              | 952.000                     | 310.000   |           |         |         |
| 1986 .....                              | 1.000.000                   | 500.000   | 23.800    | 11.900  | 11.900  |
| 1987 .....                              | 1.050.000                   | 525.000   | 25.000    | 12.500  | 12.500  |
| 1988 .....                              | 1.102.000                   | 551.000   | 26.250    | 13.125  | 13.125  |
| 1989 .....                              | 1.158.000                   | 579.000   | 27.550    | 13.775  | 13.775  |
| 1990 .....                              | 1.216.000                   | 1.216.000 | 28.950    | 14.475  | 14.475  |
| 1991 .....                              | 1.276.000                   | 1.276.000 | 30.400    | 17.975  | 12.425  |
| 1992 .....                              | 1.340.000                   | 1.340.000 | 31.900    | 21.570  | 10.330  |
| 1993 .....                              | 1.407.000                   | 1.407.000 | 33.500    | 25.884  | 7.616   |
| 1994 .....                              | 1.477.000                   | 1.477.000 | 35.175    | 31.061  | 4.114   |
| 1995 .....                              | 1.551.000                   | 1.551.000 | 36.934    | 36.934  | 0       |
| Forskel i alt .....                     |                             |           |           |         | 100.260 |
| Samlet skattebesparelse (50 pct.) ..... |                             |           |           |         | 50.130  |

## Noter

Der er regnet med en årlig stigning i ejendomsværdien på 5 pct. Lejlighed A har i flere år været anvendt som ejerbolig. Den er derfor i hele perioden vurderet som ejerbolig.

Lejlighed B overgår til ejerbolig i januar 1986. Den bliver derfor ved 18. alm. vurdering pr. 1. januar 1986 vurderet som lejebolig. Først ved 19. alm. vurdering pr. 1. januar 1990 bliver denne ejerlejlighed vurderet som ejerbolig.

Lejeværdien beregnes som 2,5 pct. af ejendomsværdien det forudgående år.

For ejerlejlighed B beregnes kun halv lejeværdi i perioden 1986-90. I 1991 stiger lejeværdien med 3.500 kr. I årene 1982-94 stiger lejeværdien med 20 pct. årligt. Først i 1995 kommer ejerlejlighed B op på samme lejeværdi som ejerlejlighed A.

I den yderste kolonne til højre er år for år anført forskellen mellem lejeværdien for de to ejerlejligheder. Den samlede forskel over de 9 år udgør godt 100.000 kr. Ved en marginalskat på 50 pct. svarer det til en samlet skattebesparelse på godt 50.000 kr.

Beregnet i 1986-prisniveau udgør den samlede skattebesparelse godt 42.000 kr.

## Bilag 3

## Uddrag af vurderingsloven og ligningsloven

*Vurderingslovens § 3*

§ 3. Ved de almindelige vurderinger og årsomvurderingerne er vurderingsterminen 1. januar i det år, hvori vurderingen skal foretages, således at det med de af bestemmelserne i § 12 og § 14, stk. 3, følgende modifikationer er ejendommens tilstand pr. pågældende 1. januar, der skal lægges til grund ved ansættelsen. Ved de almindelige vurderinger og årsomvurderingerne skal ansættelsen endvidere foretages på grundlag af prisforholdene på samme tidspunkt.

*Vurderingslovens § 42, stk. 2*

Stk. 2. Ved de almindelige vurderinger og årsomvurderingerne skal klage være indgivet senest den 15. oktober i vurderingsåret. Ved de i medfør af §§ 4 og 4 A foretagne vurderinger er klagefristen 4 uger fra datoen for meddelelsen om resultatet af vurderingen. Ved vurderingsrådets afgørelse i medfør af § 33 A er klagefristen 4 uger fra datoen for meddelelsen om afgørelsen.

*Vurderingslovens § 47*

§ 47. Offentlige myndigheder, pengeinstitutter, assuranceselskaber samt dige- og pumpe- og deslige institutioner er på begæring forpligtet til uden betaling at meddele vurderingsmyndighederne de oplysninger, der kan tjene dem til vejledning ved udførelsen af deres hverv. Det samme gælder oplysninger til Landsskatteretten. Vægrer nogen sig ved at meddele de begærede oplysninger, afgør ministeren for skatter og afgifter, hvorvidt han er pligtig dertil, og kan om fornødent fremtvinge oplysningernes meddelelse ved pålæg af daglige bøder.

*Ligningslovens § 15 G*

§ 15 G. Lejeværdien beregnes som 2,5 pct. af den del af det efter §§ 15 B til 15 F opgjorte beregningsgrundlag, der ikke overstiger et grundbeløb på 1.200.000 kr., og 7,5

pct. af resten. Grundbeløbet reguleres efter personskattelovens § 20.

Stk. 2. Er den skattepligtige eller den med denne samlevende ægtefælle inden udgangen af kalenderåret fyldt 67 år, nedsættes de i stk. 1 nævnte 2,5 pct. til 1,2 pct. Det samme gælder for en efterlevende ægtefælle, som ikke opfylder aldersbetingelsen, hvis denne efter den anden ægtefælles død bliver boende i en ejendom, som har tilhørt en af ægtefællerne og før dødsfaldet omfattedes af disse beregningsregler på grund af den afdøde ægtefælles alder. Bestemmelsen i 2. pkt. gælder dog ikke, såfremt den efterlevende ægtefælle har indgået nyt ægteskab inden kalenderårets begyndelse.

Stk. 3. Hvis lejeværdien for skattepligtige omfattet af stk. 1 er steget med mere end 3.500 kr. i forhold til lejeværdien for det forudgående indkomstår, nedsættes lejeværdien med det overskydende beløb. Nedsættelse kan dog højst ske til et beløb svarende til lejeværdien for det forudgående indkomstår forhøjet med 20 pct.

Stk. 4. Hvis lejeværdien for skattepligtige omfattet af stk. 2 er steget med mere end 1.000 kr. i forhold til lejeværdien for det forudgående indkomstår, nedsættes lejeværdien med det overskydende beløb. Nedsættelse kan dog højst ske til et beløb svarende til lejeværdien for det forudgående indkomstår forhøjet med 20 pct. og nedsat med 2.500 kr.

Stk. 5. Stk. 4 finder tilsvarende anvendelse for skattepligtige,

- 1) der inden udgangen af kalenderåret er fyldt 60 år, og som modtager eller får forskud på førtidspension eller modtager invaliditetsydelse med bistands- eller plejetillæg, jf. lov om social pension,
- 2) der modtager efterløn, jf. lov om arbejdsformidling og arbejdsløshedsforsikring,
- 3) hvis samlevende ægtefælle opfylder betingelserne i 1) eller 2). Det samme gælder efterlevende ægtefæller, der opfylder de i stk. 2, 2. og 3. pkt., nævnte betingelser.



*Stk. 6.* Ministeren for skatter og afgifter kan fastsætte nærmere regler om beregningen af den lejeværdi for indkomståret og for det forudgående indkomstår, der skal lægges til grund efter stk. 3, for følgende ejendomme:

1) Ejendomme, hvis beregningsgrundlag skal opgøres efter § 15 B, stk. 3, eller § 15 C.

2) Ejendomme, for hvilke lejeværdien nedsættes eller forhøjes efter § 15 H.

3) Ejendomme, som den skattepligtige ikke har ejet i hele indkomståret og hele det forudgående indkomstår, eller som ikke i hele denne periode har tjent til bolig for den skattepligtige.