

Til lovforslag nr. L 251. Betænkning afgivet af Skatteudvalget den 25. maj 1994

## Betænkning

over

### Forslag til lov om ændring af ligningsloven, vurderingsloven, personskatteloven, virksomhedsskatteloven og skattestyrelsesloven

(Standardiseret lejeværdiberegning for mindre udlejningsejendomme og visse boligfællesskaber samt genoptagelse af visse skatteansættelser for 1990)

Udvalget har behandlet lovforslaget i nogle møder og har herunder stillet spørgsmål til skatteministeren, som denne har besvaret skriftligt.

Endvidere har udvalget modtaget skriftlige henvendelser fra advokat Niels Søndergaard og Sabisaf.

Der er af skatteministeren stillet ændringsforslag, hvorom henvises til de ledsagende bemærkninger.

Herefter indstiller *udvalget* lovforslaget til *vedtagelse* med de stillede ændringsforslag.

#### Ændringsforslag

Af *skatteministeren*, tiltrådt af *udvalget*:

Til titlen

1) Titlen affattes således:

»Forslag

til

**Lov om ændring af ligningsloven, vurderingsloven, personskatteloven, virksomhedsskatteloven, skattestyrelsesloven samt lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber**

(Standardiseret lejeværdiberegning for mindre udlejningsejendomme og visse boligfællesskaber, genoptagelse af visse skatteansættelser for 1990 samt undtagelse fra forbud mod overdragelse af visse andele i boligfællesskaber)«.

Til § 1

2) I den under *nr. 4* foreslåede § 15 C affattes *stk. 5* således:

»*Stk. 5.* Lejeværdiberegning efter *stk. 4* forudsætter, at samtlige deltagere i fællesskabet i forbindelse med indgivelsen af selvangivelserne for indkomståret 1995 vælger, at ejendommen skal overgå til standardiseret lejeværdiberegning. Valg af lejeværdiberegning efter *stk. 4* omfatter såvel indkomståret 1995 som fremtidige indkomstår for samtlige lejligheder i ejendommen, der tjener til bolig for en ejer.«

3) I det under *nr. 6* foreslåede § 15 J, *stk. 8*, ændres to steder »§ 15 C, *stk. 1*,« til: »§ 15 C, *stk. 1* eller *stk. 2*,«.

4) I det under *nr. 6* foreslåede § 15 J, *stk. 8*, indsættes efter »de til ejendommen knyttede udgifter«: », herunder afskrivninger på særlige installationer«.

5) I det under *nr. 6* foreslåede § 15 J, *stk. 9*, indsættes to steder efter »ejendommens udgifter«: », herunder afskrivninger på særlige installationer«.

6) I det under *nr. 7* foreslåede § 15 K, *stk. 1*, 3. *pkt.*, ændres »§ 15 C, *stk. 1*« til: »§ 15 C, *stk. 1*, *stk. 2*«.

## Til § 2

7) I den foreslåede § 33 A ændres i *stk. 5* »1.000 kr.« til: »450 kr.«, og ordene »fremsættes anmodning om« ændres til: »er behov for«.

## Ny paragraf

8) Efter § 5 indsættes som ny paragraf:

## »§ 01

I lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber, jf. lovbekendtgørelse nr. 686 af 30. juli 1992, som senest ændret ved lov nr. 335 af 10. maj 1994, foretages følgende ændringer:

1. I § 14 a indsættes efter *stk. 3* som nyt stykke:

»*Stk. 4. Stk. 2* er ikke til hinder for, at en ejer af flere andele i et boligfællesskab som nævnt i *stk. 1* kan overdrage en andel, hvor der til andelen er knyttet brugsret til en beboelseslejlighed i ejendommen, som tidligere har været beboet af en deltager i boligfællesskabet eller været ejet af en boligfællesskabsdeltager, som kun har ejet den pågældende andel med brugsret til én beboelseslejlighed i boligfællesskabet, til en ny deltager i boligfællesskabet. Herunder kan et boligfællesskab overdrage en andel som nævnt i 1. pkt.«

2. I § 14 b, *stk. 1, 1. pkt.*, indsættes efter »§ 14 a, *stk. 3*«: »eller *stk. 4*«.

## Til § 6

9) *Stk. 3, 1. pkt.* affattes således:

»Når en del af en ejendom, der tjener til bolig for ejere, fra og med indkomståret 1995 ikke længere er omfattet af virksomhedsordningen, kan et beløb svarende til en del af kapitalafkastgrundlaget ved udgangen af indkomståret 1994 overføres fra indskudskontoen til mellemregningskontoen uden om den rækkefølge, der er nævnt i virksomhedsskattelovens § 5.«

10) Efter *stk. 3* indsættes som nyt stykke:

»*Stk. 4. § 01* har virkning for aftaler om overdragelse, der indgås efter 11. maj 1994.«

## Bemærkninger

Til nr. 1, 8 og 10

Ved lov nr. 335 af 10. maj 1994 om ændring af lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber er der gennemført forbud mod etablering af visse boligfællesskaber m.v. Udgangspunktet er, at der ikke kan ske overdragelse af en andel i et boliginteressentskab, boligkommanditselskab eller andet boligfællesskab, der ikke er omfattet af kapitel II eller III i andelsboligloven, hvor der til andelen er knyttet en brugsret til en beboelseslejlighed i ejendommen, eller hvor det er en forudsætning, at erhververen opnår en sådan ret.

Den nye lovgivning giver dog mulighed for, at en deltager i et boligfællesskab af den omhandlede karakter overdrager hele sin andel eller, hvis deltageren har flere andele, samtlige sine andele enten til en enkelt erhverver eller til flere erhververe, der alle er beslægtede eller besvoglede med overdrageren i op- eller nedstigende linje eller i sidelinje så nær som søskende eller disses børn. Der er således mulighed for, at en deltager i boligfællesskabet, som tidligere selv har beboet den til andelen knyttede lejlighed, men som herefter er fraflyttet lejligheden og har udlejet denne, kan videreoverdrage sin andel med den tilknyttede brugsret til lejligheden.

Ved ændringsforslagene foreslås, at en ejer af flere andele kan overdrage en andel til en ny deltager i boligfællesskabet, når der til andelen er knyttet en brugsret til en lejlighed, som tidligere har været beboet af en deltager i boligfællesskabet, eller hvor andelen har været ejet af en boligfællesskabsdeltager, som kun har ejet den pågældende andel med brugsret til en beboelseslejlighed i boligfællesskabet. Bestemelsen (jf. ændringsforslag nr. 8) afgrænses herved til tilfælde, hvor en tidligere boligfællesskabsdeltager har udnyttet brugsretten til opfyldelse af boligformål eller kun har ejet en enkelt andel med brugsret til en beboelseslejlighed i ejendommen.

Ændringsforslagene sigter på tilfælde, hvor en boligfællesskabsdeltager flytter/melder sig ud af boligfællesskabet, og hvor andre boligfællesskabsdeltagere eller boligfællesskabet overtager den fraflyttende boligfællesskabsdeltagers andel.

Det foreslås, at ændringsforslaget under nr.

8 får virkning for aftaler om overdragelse, der indgås efter 11. maj 1994, svarende til virkningstidspunktet for det ved lov nr. 335 af 10. maj 1994 gennemførte forbud mod etablering af visse boligfællesskaber m.v.

#### Til nr. 2

Det foreslås, at en ejendoms overgang til standardiseret lejeværdiberegning skal forudsætte, at også ejere, der ikke bebor en lejlighed i den pågældende ejendom, skal vælge dette.

Endvidere præciseres, at muligheden for overgang til standardiseret lejeværdiberegning omfatter samtlige lejligheder i ejendommen, dvs. både lejligheder, der allerede fra overgangen til standardiseret lejeværdiberegning tjener til bolig for en deltager i boligfællesskabet, og lejligheder, der ved overgangen er udlejet, men hvor den deltager i fællesskabet, der har brugsret over lejligheden, eller en ny deltager i fællesskabet efterfølgende flytter ind i denne.

Hverken lovforslaget eller ændringsforslaget regulerer spørgsmålet, om og i givet fald i hvilket omfang der kan ske overdragelse m.v. af en andel i et boligfællesskab, således at en ny deltager kan flytte ind i en lejlighed i ejendommen. Dette reguleres alene i boliglovgivningen, jf. loven vedrørende forbud mod etablering af visse boligfællesskaber. Lejeværdibestemmelserne regulerer kun de skattemæssige konsekvenser af de ejer-/boligforhold, som boliglovgivningen giver mulighed for på det omhandlede område.

#### Til nr. 3

Det præciseres, at de i § 15 J, stk. 8, foreslåede regler også finder anvendelse på de af § 15 C, stk. 2, omfattede ejendomme.

#### Til nr. 4

Det præciseres, at den forholdsmæssige del af ejendommens udgifter, der ikke kan fradrages, også omfatter en forholdsmæssig del af afskrivninger på særlige installationer.

#### Til nr. 5

Der er tale om samme præcisering som under nr. 4.

#### Til nr. 6

Der er tale om samme præcisering som under nr. 3.

#### Til nr. 7

Sideløbende med lovforslagets behandling i Folketinget er det nærmere undersøgt, om vurderingerne efter § 33 A kunne gennemføres med færre omkostninger end oprindeligt forudsat.

De oprindelige udgiftsskøn tog udgangspunkt i en fuldt edb-baseret løsning.

Vurderingerne efter § 33 A vil i stedet kunne ske på et delvis manuelt grundlag. Herved opnås en betydelig besparelse på omkostninger til edb-udvikling og -drift. Det foreslås derfor, at gebyret efter § 33 A, stk. 5, nedsættes til 450 kr. i grundbeløb, svarende til 600 kr. i 1994-niveau. Gebyret er fortsat søgt beregnet således, at det modsvarer omkostningerne i 1994 og 1995 ved lovforslaget.

Udviklingen af et maskinelt system for de her omhandlede lejligheder vil indgå i systemudviklingen til brug for vurderingerne for 1996.

For Told\*Skat vil ændringsforslagene medføre engangsudgifter i 1994 på ca. 1 mio. kr. til information.

Dertil kommer vederlag til vurderingsmændene i 1994 og 1995, som fortsat ventes at blive på i alt 2,5 mio. kr. fordelt med 1,5 mio. kr. i 1994 og 1 mio. kr. i 1995.

Herudover forventes ændringsforslagene alene at medføre mindre udgifter for Told\*Skat.

For kommunerne skønnes udgifterne i alt at blive på 4,4 mio. kr. fordelt med 2,2 mio. kr. i hvert af årene 1994 og 1995. Der er tale om dels edb-udgifter, dels udgifter til et øget årsværksforbrug m.v.

I stk. 5, 2. pkt., foreslås endvidere en redaktionel ændring.

#### Til nr. 9

Der er tale om en præcisering.

*Anne-Marie Meldgaard (S) Hjortnæs (S) Klaus Hækkerup (S) Pia Gjellerup (S)*  
*Henning Nielsen (S) Bjarne Laustsen (S) Sonja Albrink (CD) Elisabeth Arnold (RV)*  
*Ole M. Nielsen (KRF) Aagaard (KF) fmd. Kirkegaard (KF) Flemming Hansen (KF)*  
*Peter Brixtofte (V) nfm. Svend Heiselberg (V) Svend Aage Jensby (V) Ole Donner (FP)*  
*Jens Thoft (SF)*