

Lovforslag nr. L 248. Fremsat den 24. april 1997 af Kirsten Jacobsen (FP), Kim Behnke (FP), Tom Behnke (FP) og Jan K pke Christensen (FP).

Forslag

til

Lov om ændring af ligningsloven

(Standardiseret lejeværdiberegning for mindre udlejningsejendomme)

  1

I lov om påligningen af indkomstskat til staten (ligningsloven), jf. lovbekendtgørelse nr. 869 af 15. november 1995, som senest ændret ved   23 i lov nr. 1223 af 27. december 1996, foretages følgende ændring:

1)   15 C, stk. 3, 1. pkt., affattes således:

»Valg af lejeværdiberegning efter stk. 1 eller

2 skal foretages i forbindelse med indgivelsen af selvangivelsen for indkomståret eller i forbindelse med indgivelsen af selvangivelsen for det indkomstår, hvor ejendommen erhverves, hvis dette sker efter indkomståret 1995.«

  2

Loven træder i kraft dagen efter bekendtgørelsen i Lovtidende, og loven har virkning fra og med indkomståret 1997.

Bemærkninger til lovforslaget

Almindelige bemærkninger

Ejere af mindre udlejningsejendomme, som selv beboede en af lejlighederne i ejendommen, fik ved en lovændring i 1994 adgang til at vælge standardiseret lejeværdiberegning for denne lejlighed.

Ved mindre udlejningsejendomme forstås i denne sammenhæng ejendomme med 6 eller færre beboelseslejligheder. Overgangen til standardiseret lejeværdiberegning betød, at lejeværdien fremover kunne beregnes med de procentsatser, som kendes fra en- og tofamilieshuse og ejerlejligheder. Det var en betingelse, at den pågældende ejer i forbindelse med overgangen anmodede om at få en selvstændig vurdering af lejligheden. Den selvstændige vurdering var nødvendig for at etablere et beregningsgrundlag til brug for overgangen til beregning af lejeværdi efter reglerne om procentlejeværdiberegning for ejerlejligheder frem for de almindelige regler om lejeværdiberegning i skatsskatteloven. Ved beregning af lejeværdi efter reglerne i statsskatteloven ansættes lejeværdien for ejendommen efter et konkret skøn med udgangspunkt i, hvad lejligheden kunne tænkes at indbringe ved udlejning til fremmede, det vil sige markedsløjen. Med de nye regler opnåede ejerne i de mindre udlejningsejendomme ved beregning af lejeværdi reelt en ligestilling med ejere af ejerlejligheder.

Problemet var før lovændringen i 1994, at mange ejere af mindre udlejningsejendomme i alt for mange år havde betalt en skønsmæssig lejeværdi efter reglerne i statsskatteloven. Dette betød i praksis, at lejeværdien for disse ejere i mange tilfælde var mange gange højere end den, ejere af tilsvarende ejerlejligheder skulle betale efter reglerne om procentlejeværdiberegning. Derudover var det et problem, at kommunerne tilsyneladende administrerede reglerne forskelligt. Dette betød, at den skønsmæssigt ansatte lejeværdi efter reglerne i statsskatteloven kunne variere alt efter, hvor hård en praksis man havde anlagt i den pågældende kommune. Dette kom bl.a. til udtryk ved, at man i nogle kommuner ved en huslejestigning for lejerne i ejendommen straks satte ejerens lejeværdi op, mens dette ikke var tilfældet i andre kommuner. Etablering af en mulighed for en

overgang til standardiseret lejeværdiberegning betød ens regler for alle og sikring af en ensartet anvendelse af reglerne på området.

Anmodningen om at få en selvstændig vurdering af den lejlighed, som blev beboet af ejeren selv, skulle indgives til vurderingsmyndighederne af ejeren inden den 1. juli 1995. Der var ikke dengang som nu mulighed for at dispensere for denne tidsfrist. Det har efterfølgende vist sig, at en lang række ejere af mindre udlejningsejendomme ikke har været opmærksomme på tidsfristen. De er derfor efter gældende regler afskåret fra at få en selvstændig vurdering af deres lejlighed med henblik på en overgang til en standardiseret lejeværdiberegning. Ejere, som ikke var opmærksomme på tidsfristen i 1995, fastholdes således i en økonomisk uholdbar situation.

Det er forslagsstillernes opfattelse, at der ikke er nogen rimelige argumenter for ikke at lade de ejere, som ikke fik deres lejligheder vurderet inden 1. juli 1995, få deres lejligheder vurderet nu og derved få en mulighed for at overgå til standardiseret lejeværdiberegning. Det foreslås derfor, at fristen 1. juli 1995 ophæves. Ejere af mindre udlejningsejendomme kan således fra og med indkomståret 1997 overgå til en standardiseret lejeværdiberegning. Det vil sige, at lejeværdien for den pågældende lejlighed fremover kan beregnes med de procentsatser, der kendes fra en- og tofamilieshuse og ejerlejligheder, herunder de lavere satser for pensionister m.v. Dermed vil ejere af mindre udlejningsejendomme blive ligestillet med ejere af andre ejerboliger. Det skal nævnes, at der for ejeren er tale om et valg, men at den pågældende efter en overgang til standardiseret lejeværdiberegning ikke herefter igen kan gå tilbage til en skønsmæssig fastsat lejeværdiberegning med udgangspunkt i markedsløjen. Der er således ikke mulighed for at spekulere i at skifte mellem de to regelsæt for lejeværdiberegning.

Spørgsmålet om en ændring af reglerne om tidsfristerne har været forelagt for skatteministeren. Skatteministeren oplyser i sit svar, at han ikke agter at ændre på fristen 1. juli 1995. Det bliver dog oplyst, at nye ejere, der flytter ind i en mindre udlejningsejendom, har en mulighed for i det år, ejendommen er-

hverves, at anmode om en særskilt vurdering efter vurderingslovens § 33 A. Der vil således under alle omstændigheder også i fremtiden i forbindelse med ejerskifter kunne blive tale om ændringer i beregningsmetoden for lejeværdien i de mindre udlejningsejendomme. Skatteministerens svar på spørgsmål S 1695 er optrykt som bilag til lovforslaget.

Der henvises endvidere til skatteministerens besvarelse på alm. del – bilag 450 af Folketingets Skatteudvalgs spørgsmål nr. 204, folketingsåret 1996-97. Det fremgår også af dette svar, at overgang til reglerne om standardiseret lejeværdiberegning kan ske i tilfælde af ejerskifte. Dette betyder, at for eksempel ægtefæller, hvor kun den ene ejer den mindre udlejningsejendom, hvor de bebor en af lejlighederne, forholdsvist enkelt ved et ejerskifte kan bringe sig ind under reglerne om standardiseret lejeværdiberegning. Denne form for spekulative transaktioner kan af økonomiske grunde blive nødvendig for mange. Forslagsstillerne finder det derfor mest hensigts-

mæssigt, at tidsfristen 1. juli 1995 ophæves. Det må i den forbindelse også tages med i betragtning, at ikke alle har muligheden for at foretage det beskrevne ejerskifte. Ejerskiftet er naturligvis også forbundet med økonomisk belastende transaktionsomkostninger.

Bemærkninger til lovforslagets enkelte bestemmelser

Til § 1

Til nr. 1

Det foreslås, at ejeren af mindre udlejningsejendomme får mulighed for at vælge standardiseret lejeværdiberegning efter procentreglerne på trods af, at de overså fristen 1. juli 1995.

Til § 2

Det foreslås, at loven får virkning fra og med indkomståret 1997.

Skriftlig fremsættelse

Kirsten Jacobsen (FP):

Som ordfører for forslagsstillerne tillader jeg mig herved at fremsætte:

Forslag til lov om ændring af ligningsloven. (Standardiseret lejeværdiberegning for mindre udlejningsejendomme).

(Lovforslag nr. L 248).

Jeg henviser i øvrigt til de bemærkninger, der ledsager lovforslaget, og anbefaler det til Tingets velvillige behandling.

Bilag

*I dette bilag er (med mindre skrift)
indsat den gældende formulering af de bestemmelser,
der berøres af lovforslaget*

§ 1

I lov om påligningen af indkomstskat til staten (ligningsloven), jf. lovbekendtgørelse nr. 869 af 15. november 1995, som senest ændret ved § 23 i lov nr. 1223 af 27. december 1996, foretages følgende ændring:

1) § 15 C, stk. 3, 1. pkt., affattes således:

»Valg af lejeværdiberegning efter stk. 1 eller 2 skal foretages i forbindelse med indgivelsen af selvangivelsen for indkomståret eller i forbindelse med indgivelsen af selvangivelsen for det indkomstår, hvor ejendommen erhverves, hvis dette sker efter indkomståret 1995.«

§ 15 C. ---

Stk. 3. Valg af lejeværdiberegning efter stk. 1 eller 2 skal foretages i forbindelse med indgivelsen af selvangivelsen for indkomståret 1995 eller i forbindelse med indgivelsen af selvangivelsen for det indkomstår, hvor ejendommen erhverves, hvis dette sker efter indkomståret 1995. Lejeværdiberegningen efter stk. 2 forudsætter, at alle ejere i de lejligheder, for hvilke stk. 1 finder anvendelse, i forbindelse med indgivelsen af selvangivelserne vælger dette. Valg af lejeværdiberegning efter stk. 1 eller 2 omfatter såvel det pågældende indkomstår som fremtidige indkomstår.

(Skatteministerens svar på spørgsmål S 1695)**Spørgsmål:**

Vil ministeren ændre ligningslovens § 15 C, således at fristen for begæring af omvurdering efter vurderingslovens § 33 A ophæves?

Svar:

Ejere af udlejningsejendomme fik efter en lovændring i 1994 en frist til at anmode om vurdering efter vurderingslovens § 33 A med henblik på at anvende procentlejeværdireglerne for den lejlighed, ejeren bebor, jf. ligningslovens § 15 C, stk. 1 og stk. 3.

Reglerne i ligningslovens § 15 C blev sat ind ved lov nr. 445 af 1. juni 1994. Af bemærkningerne til lovforslaget fremgik, at der med de nye regler om procentlejeværdi var tale om et valg; dog kunne ejeren ikke senere vælge at gå tilbage til skønsmæssigt fastsat lejeværdi med udgangspunkt i markedslejen. Det fremgik videre, at der ikke altid ville være fordele forbundet med skiftet her og nu.

Overgang til lejeværdi efter procentreglerne indebærer ikke blot en fordel ved en nedsat lejeværdi, men samtidig ophører adgangen til at opnå fradrag for ejendomsskatter, jf. lignings-

lovens § 14, samt fradrag for de til ejendommen knyttede udgifter, jf. ligningslovens § 15 J, stk. 8. En efterfølgende konstatering af, at procentlejeværdiberegningen med dens følger for fradragssiden er mere fordelagtig end lejeværdi opgjort efter et objektivi markedsløjeprincip, mener jeg ikke kan begrunde, at der igen skal åbnes for valgmuligheden.

Muligheden for at overgå til procentlejeværdiberegning, herunder at der var tale om en frist pr. 1. juli 1995 for de daværende ejere, blev underkastet en stor informationskampagne, der bl.a. indebar, at der blev udarbejdet pjecer om reglerne, ligesom der to gange blev annonceret landsdækkende.

Jeg må derfor være afvisende over for en generel åbning for vurdering af og anvendelse af procentlejeværdireglerne på den lejlighed, ejeren af en udlejningsejendom selv bebor.

For fuldstændighedens skyld skal jeg erindre om, at nyhververe af udlejningsejendomme har mulighed for inden for en frist efter erhvervelsen at anmode om vurdering efter vurderingslovens § 33 A med henblik på overgang til procentlejeværdi.