

Lovforslag nr. L 48. Fremsat den 9. januar 2002 af skatteministeren (Svend Erik Hovmand)

Forslag

til

Lov om ændring af ligningsloven

(Større skattefrihed ved udlejning af værelser)

§ 1

I lov om påligningen af indkomstskat til staten (ligningsloven), jf. lovbekendtgørelse nr. 887 af 8. oktober 2001, foretages følgende ændringer:

1. I § 15 P, stk. 1, 3. pkt., udgår: »nr. 1-5 og 9-11,« og efter »jf. § 4, stk. 2, i ejendomsværdiskatteloven« indsættes: », dog altid mindst 24.000 kr., jf. dog pkt. 5«.

2. § 15 P, stk. 2, 3. pkt., affattes således: »Ejere af en helårsbolig, som er omfattet af ejendomsværdiskattelovens § 4, stk. 1, der udlejer boligen

en del af indkomståret til beboelse, kan ved indkomstopgørelsen vælge kun at medregne den del af bruttolejeindtægten, der overstiger et bundfradrag som nævnt i stk. 1, 3. pkt.«

3. I § 15 P, stk. 3, 1. pkt., ændres »stk. 1-3« til: »stk. 1-2«.

§ 2

Loven træder i kraft dagen efter bekendtgørelsen i Lovtidende og har virkning fra og med indkomståret 2002.

Bemærkninger til lovforslaget

Lovforslagets formål

Formålet med dette forslag er at afhjælpe den mangel på ungdomsboliger, som hvert år viser sig specielt ved studiestart.

Særlig i universitetsbyerne er der i dag en voksende mangel på boliger til unge studerende. Det skyldes for det første et større optag af studerende på bl.a. de høgere læreanstalter. For det andet er antallet af mindre, billige lejligheder faldet i takt med, at små lejemaal bliver lagt sammen gennem byfornyelsen. Og endelig har flere kommuner fravalgt at bygge almene ungdomsboliger af økonomiske årsager.

Det er regeringens opfattelse, at en del af boligproblemet bør løses ved økonomisk at tilskynde endnu flere boligejere til at udleje værelser til blandt andet studerende. Tilskyndelsen skal ske ved at indføre et minimumsbundfradrag for boligejere ved udlejning af værelser på 24.000 kr.

Gældende regler

Indtægter ved udlejning af værelser er principielt skattepligtige.

Udlejning af værelser i ens egen bolig er i imidlertid i dag delvis fritaget for skat efter reglerne i ligningslovens § 15 P, stk. 1. Det gælder for både lejere og ejere.

Lejerne, der fremlejer en del af værelserne ud i den bolig, de selv bebor, kan i henhold til ligningslovens § 15 P, stk. 1, vælge kun at medregne den del af bruttolejeindtægten, der overstiger et bundfradrag på 2/3 af den samlede årlige husleje. D.v.s. en lejer, der har en husleje på 6.000 kr. om måneden - 72.000 årligt, har mulighed for skattefrit at fremleje et værelse ud for 48.000 kr. årligt.

Ligeledes efter ligningslovens § 15 P, stk. 1, kan ejere, der udlejer en del af værelserne i den bolig, de selv bebor, vælge kun at medregne den del af bruttolejeindtægten, der overstiger et bundfradrag på 1 1/3 pct. af ejendomsværdien, jf. § 4, stk. 2, i ejendomsværdiskatteloven.

Boligejere er således kun skattepligtige af den del af huslejeindtægten, som overstiger 11/3 pct. af ejendomsværdien. En boligejer, som bor i en bolig til 1

mill. kr., kan i dag have en lejeindtægt på godt 1.100 kr. om måneden uden at skulle betale skat af lejeindtægten.

Hvis ejeren kun har ejet lejligheden en del af indkomståret, beregnes der kun bundfradrag af denne del af den årlige leje eller ejendomsværdiskat, jf. § 15 P, stk. 1, pkt. 5.

Anpartshavere m.v. i boliginteressentskaber m.v. har i henhold til de gældende regler ikke mulighed for at benytte ligningslovens § 15 P.

Efter ligningslovens § 15 P, stk. 2, finder disse regler også anvendelse, hvis lejeren fremlejer eller ejeren udlejer hele boligen til beboelse i en del af indkomståret.

Efter ligningslovens § 15 P, stk. 3, kan man vælge en regnskabsmæssig opgørelse i stedet for bundfradraget.

Det er ikke muligt at skifte fra regnskabsmæssigt fradrag til bundfradrag, hvorimod der kan skiftes fra at anvende bundfradraget til regnskabsmetoden.

Forslagets indhold,

Med et større skattefradrag ved udlejning af værelser vil staten understøtte privat boligudlejning, og staten får herved et relativt beskedent provenutab.

Det foreslås derfor for det første, at ligningslovens § 15 P, stk. 1, ændres således, at ejere, der udlejer en del af værelserne i den lejlighed, de selv bebor, kan vælge at anvende et bundfradrag på mindst 24.000 kr.

Med respekt dog for reglen i ligningslovens § 15 P, stk. 1, pkt. 5, som fastslår, at hvis ejeren kun har ejet lejligheden en del af indkomståret, beregnes der kun bundfradrag af denne del af den årlige leje eller ejendomsværdiskat.

Samtidig foreslås adgangen til skattefrit udlejning udvidet til også at omfatte anpartshavere m.v. i boligselskaber m.v., der ikke har karakter af selvstændige skattesubjekter. Anpartshaverne m.v. skal i denne forbindelse have samme mulighed som ejere for skattefrit udlejning.

Det er regeringens opfattelse, at den foreslåede ændring i praksis vil betyde, at de fleste værelser kan ud-

lejes stort set skattefrit, hvilket vil tilskynde endnu flere boligejere til at udleje ledige værelser.

Provenumæssige konsekvenser

Forslaget sikrer, at udlejning af værelser bliver mere interessant for boligejere med en ejendomsværdi, der er lavere end 1,8 mill. kr.

Provenuvirkningen af forslaget er højst usikker og knytter sig til såvel antallet af udlejere, udlejningsprisen samt disses gennemsnitlige ejendomsværdi. Forslaget skønnes at indebære en gennemsnitlige årlige skattebesparelse på ca. 4.300 kr. pr. værelse for boligejere, der udlejer værelser til 2.000 kr. pr. måned eller derover, forudsat en gennemsnitlig ejendomsværdi på 1 mill. kr. Antages det, at husstande af denne type udlejer ca. 5.000 værelser til en udlejningspris på 2.000 kr. eller derover, vil forslaget indebære et årligt provenutab på ca. 20 mill. kr., hvoraf ca. 15 mill. kr. skønnes at vedrøre de kommunale indkomstskatter.

Omkring halvdelen – ca. 10 mill. kr. - af provenutabet ved indkomståret 2002 skønnes at blive udløst i finansåret 2002 ved ændring af forskudsregistreringer, mens det resterende provenutab vil fremkomme i 2003 i forbindelse med slutligningen af indkomståret 2002 i form af højere overskydende skatter eller lavere restskatter.

Administrative konsekvenser for stat, amter og kommuner

Forslaget om udlejning af værelser har ikke nævneværdige administrative konsekvenser for Told*Skat.

Forslaget skønnes ikke at have administrative konsekvenser for stat, amter og kommuner.

Økonomiske konsekvenser for erhvervslivet

Forslaget skønnes ikke at have økonomiske konsekvenser for erhvervslivet.

Administrative konsekvenser for erhvervslivet

Forslaget skønnes ikke at have administrative konsekvenser for erhvervslivet.

Administrative konsekvenser for borgerne

Forslaget skønnes ikke at have administrative konsekvenser for borgerne

Miljømæssige konsekvenser

Der er ingen miljømæssige konsekvenser.

Forholdet til EU-retten

Lovforslaget indeholder ikke EU-retlige aspekter.

Sammenfatning af økonomiske konsekvenser

	<i>Positive konsekvenser</i>	<i>Negative konsekvenser</i>
Økonomiske konsekvenser for stat, amter og kommuner		Årligt provenutab på ca. 20 mill. kr. ved et forudsat udlejningsomfang på ca. 5.000 værelser. Ca. 15 mill. kr. af tabet vedrører de kommunale indkomstskatter. Ca. 10 mill. kr. af provenutabet vedrørende 2002 skønnes at fremkomme i finansåret 2002, resten i finansåret 2003.
Administrative konsekvenser for stat, amter og kommuner	Ingen	
Økonomiske konsekvenser for erhvervslivet	Ingen	
Administrative konsekvenser for erhvervslivet	Ingen	
Miljømæssige konsekvenser	Forslaget har ingen miljømæssige konsekvenser	
Administrative konsekvenser for borgerne	Ingen	
Forholdet til EU-retten	Lovforslaget indeholder ikke EU-retlige aspekter	

Høring

Forslaget vil blive sendt til høring samtidig med fremsættelsen.

*Bemærkninger til de enkelte bestemmelser**Til § 1*

Til nr. 1

Det foreslås for det første, at boligejere kan vælge anvende et fast minimumsbundfradrag for udlejning af værelser på 24.000 kr. årligt - svarende til 2.000 kr. om måneden.

Den enkelte ejer kan dog som hidtil vælge at anvende det maksimale bundfradrag (procentreglerne) på 1 1/3 pct. af ejendomsværdien eller regnskabsmetoden. Herved er de faktiske forhold og de almindelige markeds mekanismer afgørende for, hvilken metode den enkelte ejer foretrækker.

Jo lavere ejendomsværdien er, desto mere fordelagtigt vil minimumsfradraget være. Hvorimod det vil være mere fordelagtigt at anvende procentreglerne, når ejendomsværdien overstiger f.eks. 1.801.000 kr. Nogle enkelte eksempler viser virkningen af hhv. de gældende procentregler og det foreslåede minimumsfradrag:

ejendomsvurdering kr.	fradrag ved pct.-reglerne kr. om året	det foreslåede minimumsfradrag kr. om året	forskel kr. om året
850.000	11.330	24.000	12.670
1.000.000	13.330	24.000	10.670
1.800.000	23.994	24.000	6
1.801.000	24.007	24.000	- 7
2.000.000	26.660	24.000	- 2.660

F. t. l. vedr. ligningsloven

Endvidere foreslås, at adgangen til skattefri udlejning for boligejere udvides til også at omfatte anpartshaverne i boliginteressentskaber, boligsamejer m.v., jf. ejendomsværdiskattelovens § 4, stk. 1, nr. 6-8.

Hvis ejeren kun har ejet boligen en del af året, skal minimumsfradraget - ganske som procentfradraget - fordeles forholdsmæssigt. D.v.s., at hvis ejeren selv overtager boligen i oktober og samtidig lejer et værelse ud, skal minimumsfradraget også beregnes forholdsmæssigt for de tre måneder = 6.000 kr.

Til nr. 2

Reglen i stk. 1 vedrører frem- eller udlejning af en del af boligen.

Reglen i stk. 2 angår tilfælde, hvor ejeren eller lejereren af en bolig omfattet af stk. 1 frem- eller udlejer hele sin egen bolig i en del af indkomståret til beboelse.

Formålet med den foreslåede ændring er, at minimumsfradraget også kan vælges, når det er hele boligen, som frem- eller udlejes til beboelse i en del af indkomståret.

Til nr. 3

Den foreslåede ændring af stk. 3 er alene af redaktionel karakter.

Lovforslaget sammenhold med gældende lov*Gældende formulering**Lovforslaget***§ 1**

I lov om påligningen af indkomstskat til staten (ligningsloven), jf. lovbekendtgørelse nr. 887 af 8. oktober 2001, foretages følgende ændringer:

§ 15 P. Lejere, der fremlejer en del af værelserne i egen lejet lejlighed til beboelse, kan ved indkomstopgørelsen vælge kun at medregne den del af bruttolejeindtægten, der overstiger et bundfradrag på 2/3 af fremlejers egen årlige leje for hele lejligheden. Andelshavere i private andelsboligforeninger anses i denne forbindelse som lejere, og andelshaveres boligafgift anses som leje. Ejere, der udlejer en del af værelserne i en lejlighed i egen ejendom omfattet af ejendomsværdiskattelovens § 4, stk. 1, nr. 1-5 og 9-11, til beboelse, kan ved indkomstopgørelsen vælge kun at medregne den del af bruttolejeindtægten, der overstiger et bundfradrag på 1 1/3 pct. af ejendomsværdien, jf. § 4, stk. 2, i ejendomsværdiskatteloven. For ejendomme beliggende i udlandet m.v. udgør bundfradraget 1 1/3 pct. af handelsværdien, jf. § 4, stk. 3, i ejendomsværdiskatteloven. For fremlejere, andelshavere og ejere, der kun har lejet eller ejet lejligheden en del af indkomståret, beregnes der kun bundfradrag af denne del af den årlige leje eller ejendomsværdiskat. Bundfradraget dækker samtlige udgifter og afskrivninger, der ellers ville være fradragsberettigede i forbindelse med fremlejningen eller udlejningen. For ejere beregnes ejendomsværdiskat efter ejendomsværdiskatteloven for den udlejede del af boligen.

1. I § 15 P, stk. 1, 3. pkt., udgår: »nr. 1-5 og 9-11,« og efter »jf. § 4, stk. 2, i ejendomsværdiskatteloven« indsættes: », dog altid mindst 24.000 kr., jf. dog pkt. 5«.

Gældende formulering

Stk. 2. Lejere, der fremlejer lejligheden en del af indkomståret til beboelse, kan ved indkomstopgørelsen vælge kun at medregne den del af bruttolejeindtægten, der overstiger et bundfradrag på 2/3 af fremlejers egen årlige leje. Andelshavere i private andelsboligforeninger anses i denne forbindelse som lejere, og andelshaveres boligafgift anses som leje. Ejere af en helårsbolig, som er omfattet af ejendomsværdiskattelovens § 4, stk. 1, nr. 1-5 og 9-11, der udlejer boligen en del af indkomståret til beboelse, kan ved indkomstopgørelsen vælge kun at medregne den del af bruttolejeindtægten, der overstiger et bundfradrag på 1 1/3 pct. af ejendomsværdien, jf. § 4, stk. 2, i ejendomsværdiskatteloven. Stk. 1, 4. pkt., finder dog tilsvarende anvendelse. For fremlejere, andelshavere og ejere, der kun har lejet eller ejet lejligheden eller ejendommen en del af indkomståret, beregnes der kun bundfradrag af denne del af den årlige leje eller ejendomsværdiskat. Bundfradraget dækker samtlige udgifter og afskrivninger, der ellers ville være fradragsberettigede i forbindelse med fremlejningen eller udlejningen. For ejere beregnes ejendomsværdiskat efter ejendomsværdiskatteloven i udlejningsperioden.

Stk. 3. Lejere og ejere som nævnt i stk. 1-3, der ikke anvender bundfradragsreglen i stk. 1 eller 2, kan ved indkomstopgørelsen foretage fradrag for udgifter m.v. som nævnt i stk. 1, 6. pkt., og stk. 2, 6. pkt. Det samlede fradragsbeløb kan dog ikke overstige bruttolejeindtægten. Foretages fradraget efter 1. pkt., kan den pågældende lejer eller ejer ikke senere overgå til bundfradrag efter stk. 1 eller 2.

Lovforslaget

2. § 15 P, stk. 2, 3. pkt., affattes således: »Ejere af en helårsbolig, som er omfattet af ejendomsværdiskattelovens § 4, stk. 1, der udlejer boligen en del af indkomståret til beboelse, kan ved indkomstopgørelsen vælge kun at medregne den del af bruttolejeindtægten, der overstiger et bundfradrag som nævnt i stk. 1, 3. pkt.«

3. I § 15 P, stk. 3, 1. pkt., ændres »stk. 1-3« til: »stk. 1-2«.

Til lovforslag nr. L 48. Skriftlig fremsættelse (9. januar 2002)

Skatteministeren (Svend Erik Hovmand):

Herved tillader jeg mig for Folketinget at fremsætte:

Forslag til lov om ændring af ligningsloven (Større skattefrihed ved udlejning af værelser).

(Lovforslag nr. L 48).

Formålet med dette forslag er at afhjælpe den mangel på ungdomsboliger, som hvert år viser sig specielt ved studiestart. Særligt i universitetsbyerne er der i dag en voksende mangel på boliger til unge studerende.

Det er regeringens opfattelse, at en del af dette boligproblem bør løses ved økonomisk at tilskynde flere boligejere til at udleje værelser til blandt andre studerende. Tilskyndelsen skal ske ved at indføre et minimumsfradrag for boligejere ved udlejning af værelser på 24.000 kr.

Udlejning af værelser i egen bolig er delvis fritaget for skat. Det gælder for både lejere og ejere.

Ejere, der udlejer en del af værelserne i den bolig, de selv bebor, kan i dag vælge kun at medregne den del af bruttolejeindtægten, der oversti-

ger et bundfradrag på 1 1/3 pct. af ejendomsværdien. Boligejere er således kun skattepligtige af den del af huslejeindtægten, som overstiger denne grænse. Anpartshavere m.v. i boliginteressentskaber m.v. har i henhold til de gældende regler ikke mulighed for at benytte de samme regler.

Med et større skattefradrag ved udlejning af værelser kan Staten med et relativt beskedent provenutab understøtte privat boligudlejning.

Det foreslås derfor, at ejere, der udlejer en del af værelserne i den ejendom, de selv bebor, kan vælge at anvende et bundfradrag på 24.000 kr. Samtidig foreslås adgangen til skattefri udlejning udvidet til også at omfatte anpartshavere m.v. i boligselskaber m.v., der ikke har karakter af selvstændige skattesubjekter. Anpartshaverne m.v. i boliginteressentskaber m.v. skal i denne forbindelse have samme mulighed for skattefri udlejning.

Idet jeg i øvrigt henviser til bemærkningerne til lovforslaget, skal jeg anbefale forslaget til Folketingets velvillige behandling.