

mål kan ske overvæltning på lejerens af et øget skattepålæg som følge af forhøjet ejendomsvurdering afhænger af, at der er kontraktmæssig bestemmelse herom. Dette er dog almindeligvis tilfældet. De af boligministeriet autoriserede kontraktformularer indeholder sådan klausul. Den forøgede grundstigningsskyld ved 13. alm. vurdering må derfor almindeligvis påregnes overvæltet på lejerne. I tilfælde af nybyggeri med markedsleje kan ejerne eventuelt tænkes selv at måtte bære forhøjelsen. På den anden side vil ejerne som følge af de anførte restriktioner ikke i ly af en fritagelsesordning foreløbig kunne tiltvinge sig fordele på lejernes bekostning.

3. Hvis den foreløbige ordning begrænses til udlejningsejendommene, opstår der som nævnt et problem om, hvorledes ejendomme, der indeholder både beboelses- og erhvervslokaler skal behandles.

Der synes at være følgende mulige løsninger:

- 1) fritagelsen berøres ikke af en mindre erhvervmæssig benyttelse (f. eks. indtil 25 pct.), men udelukkes, hvis erhvervsbenyttelsen er større,
- 2) der gives i alle tilfælde kun en delvis fritagelse, beregnet efter forholdet mellem beboelsen og erhvervsbenyttelsen,
- 3) en kombination af 1 og 2, således at fritagelsen ikke berøres af en mindre erhvervmæssig benyttelse, mens der foretages fordeling, hvor den erhvervmæssige benyttelse er større.

Ordningen under 1 vil være den enkleste, ordningen under 2 den omstændeligste. Der måtte til brug ved beregningen af de delvise fritagelser efter 2 og 3 foretages de fornødne grundværdifordelinger af vurderingsmyndighederne.

Der kan indvendes imod ordningen under 1, at en stigning i lejerens boligudgift kommer til at afhænge af det ham uvedkommende forhold, at en vis større del af ejendommen benyttes erhvervmæssigt. For etageejendomme i forstæderne, der formentlig kan vente de største stigninger, er indvendingen dog næppe af større betydning, hvis man fastsætter den tilladte erhvervmæssige benyttelse til de nævnte 25 pct.

I tilfælde af en delvis fritagelse efter ordning 2 eller 3 vil ejeren formentlig kun

kunne udligne det delvise skattepålæg på lejerne af den erhvervmæssigt benyttede del, jfr. at noget sådant er antaget med hensyn til udlejningsejendomme, der er delvis dækningsafgiftspligtige ifølge indenrigsministeriets cirkulære af 31. marts 1962 V B. 5.

4. Ved rejsningen af spørgsmålet over for udvalget er det ikke klargjort, om en eventuelt begrænset ordning kun er tænkt for de egentlige etageejendomme, således at behandlingen af en- og tofamilieshuse fortsat skulle ske efter § 69.

I anledning heraf skal udvalget derfor bemærke:

Lejeren i et tofamilieshus ville herved i tilfælde af, at 13. alm. vurdering er den første vurdering efter et ejerskifte, få en ringere stilling end lejerens i en etageejendom. Generelt ville det samme gælde for en lejer af et enfamilieshus. Der kan næppe anføres nogen saglig motivering herfor. For ejeren, der selv bebor sit enfamilieshus, og for hvem 13. alm. vurdering bliver den første vurdering efter hans erhvervelse, kunne det måske anføres, at den forventede stigning er — eller eventuelt gennem regulering efter § 64 — vil blive taget i betragtning ved fastsættelsen af vederlaget til sælgeren. Det pågældende forhold forekommer dog at være en ret spinkel motivering for en undtagelse. Dekreteringen af et foreløbigt stop for stigningen i grundstigningsskylden ved 13. alm. vurdering måtte derfor efter udvalgets opfattelse formentlig udstrækkes til i hvert fald alle beboelsesejendomme, der benyttes til helårsbeboelse.

5. Udvalget kan herefter sammenfatte sin opfattelse således:

Udvalget kan ikke anbefale, at der nu søges gennemført en permanent fritagelsesordning for udlejningsejendomme i almindelighed, idet det principielle spørgsmål om grundstigningsskyldens betydning for huslejen forinden må være belyst, og idet det ikke på indeværende tidspunkt kan afgøres, om en skattefritagelse efter eventuel indførelse af et friere boligmarked vil komme ejerne eller lejerne til gode. For de sociale boligforetagendes ejendomme kan der vel principielt indføres en permanent fritagelsesordning. På grund af vanskelighederne ved beregningen af boligtagerens skattefri-