

Eksempler på bolig- og rentesikring samt skattemæssigt sættelse for parcellhusejere.

Skattepligtig indkomst for lejere	Københavnssområdet		Slagelse	
	Bolig- og rentesikring	Skattemed- sættelse på parcellus	Bolig- og rentesikring	Skattemed- sættelse på parcellus
kr.	kr.	kr.	kr.	kr.
20.000	15.745	5.757	12.997	3.062
30.000	13.285	6.008	10.537	3.313
40.000	10.585	7.209	8.377	3.890
50.000	8.245	8.304	6.517	4.580
60.000	7.285	8.925	5.737	4.580
70.000	7.285	8.925	5.737	4.580
80.000	7.285	8.925	5.737	4.580
90.000	7.285	9.280	5.737	4.925
100.000	7.285	9.645	5.737	4.925

Spørgsmål 4:

Udvalget anmoder om en redegørelse for, hvorledes kurstabet ved prioriteringen påvirker parcellhusejerens skattemæssige stilling.

Svar:

Når en parcellhusejer selv foretager prioritering af huset, kan han blive udsat for et kurstab, såfremt den nominelle rente af de optagne lån er lavere end markedrenten for lån af tilsvarende størrelse og med tilsvarende afdrags- og sikkerhedsvilkår. Kurstabet giver sig udslag i, at parcellhusejerens låneprovenu bliver mindre end lånets pålydende beløb.

(Overtager parcellhusejeren huset i færdigprioriteret stand, kan man ikke sige, at han lider noget kurstab, selv om sælgeren måtte have lidt et kurstab, der eventuelt har påvirket købesummen i opadgående retning).

I det følgende redegøres der for, hvorvidt parcellhusejerens eventuelle kurstab har betydning for opgørelsen af hans skattepligtige indkomst og formue, for opgørelsen af fortjeneste eller tab ved salg af huset samt for ejendomsbeskatningen.

1. De faktorer, der påvirker opgørelsen af parcellhusejerens *skattepligtige indkomst*, er:

a) Den skattemæssige *lejeværdi*, der efter ligningslovens § 14 A, stk. 1-3, ansættes til en vis procentdel af ejendomsværdien.

Det er uden betydning for fastsættelsen af ejendomsværdien, om den enkelte parcellhusejer har haft kurstab ved prioriteringen af huset. Derfor har kurstabet heller ikke betydning for ansættelsen af lejeværdien.

Noget andet er, at der efter vurderingslovens § 10, stk. 3 (lovbekendtgørelse nr. 356 af 29. juli 1970), skal regnes med „sædvanlige prioriteringsforhold“ ved fastsættelsen af ejendomsværdien. Selv om ejendommens handelsværdi måtte være påvirket i op- eller nedadgående retning af en unormal prioritering, tages der altså ikke hensyn hertil ved fastsættelsen af ejendomsværdien.

b) *Standardfradraget* for vedligeholdelse m. v., der efter ligningslovens § 14 A, stk. 4, udgør 1 pct. af ejendomsværdien, dog mindst 400 kr. og højst 2.000 kr. pr. selvstændig lejlighed.

Som nævnt ovenfor under a) er et eventuelt kurstab uden betydning for fastsættelsen af ejendomsværdien, og kurstabet har derfor heller ikke indflydelse på beregningen af standardfradraget.

c) *Fradrag af prioritetsrenter* efter § 6, stk. 1, litra e, i statsskatteloven af 1922, jfr. ligningslovens § 14 A, stk. 4, 3. pkt.

Rentefradraget omfatter kun renter i *juridisk forstand*, d. v. s. de *nominelle* renter af lånets pålydende.

Hvor skatteyderens låneprovenu er lavere end lånets pålydende, anføres det ofte, at det herved fremkomne kurstab betegner en forøgelse af den *effektive* renteudgift. Denne opfattelse af forholdet bygger på den *økonomiske betragtning*, at skatteyderen — uden at lide et kurstab — kunne have opnået et lån af tilsvarende størrelse og med tilsvarende afdrags- og sikkerhedsvilkår, såfremt der var fastsat en højere nominal rente.

Som tidligere berørt er der imidlertid ikke adgang til at fradrage sådanne „effek-