

I en kendelse afsagt den 25. januar 1971 har landsskatteretten truffet den afgørelse, at procentreglerne i ligningslovens § 14 A kun kan anvendes, når der foreligger en vurdering af ejendommen, der omfatter dennes bygninger. I tilfælde af den ovennævnte art medfører kendelsen derfor, at lejeværdien skal ansættes skønmæssigt efter ligningslovens § 14 A, stk. 1, 1. pkt., jfr. § 4, stk. 1, litra b, 2. pkt., i statsskatteloven af 10. april 1922.

En sådan skønmæssig afgørelse kan dog medføre en mindre heldig usikkerhed i lejeværdiansættelserne, og det foreliggende forslag går derfor ud på at fastsætte et særligt grundlag for en procentvis beregning af lejeværdien i sådanne særlige tilfælde. Efter forslaget skal de sædvanlige lejeværdiprocenter anvendes på dette særlige beregningsgrundlag, der er udformet således, at man kan anslå, at det gennemsnitlig vil føre til nogenlunde samme lejeværdi som for andre tilsvarende boliger. Det foreslås gennemført ved, at lejeværdien i disse særlige tilfælde skal beregnes på grundlag af den ejendomsværdi, der skulle lægges til grund efter de almindelige regler, med tillæg af 80 pct. af de byggeudgifter m. v., der ikke er taget i betragtning ved den pågældende ejendomsvurdering. Tillægget på 80 pct. er fastsat under hensyn til den forskel, man gennemsnitlig må påregne mellem anskaffelsessummen og den af vurderingsmyndighederne ansatte ejendomsværdi. Det bemærkes herved, at årsvurderingerne sker efter prisforholdene ved den seneste almindelige vurdering.

Forslaget om at beregne lejeværdien på dette særlige grundlag omfatter følgende tilfælde:

1) Tilfælde, hvor der er ansat en grundværdi, men slet ikke er regnet med nogen bygningsværdi ved den seneste vurdering forud for kalenderåret, og hvor der efter denne vurdering og inden indkomstårets udgang er afholdt bekostninger på over 25.000 kr. til forbedring (herunder om- og tilbygning) eller opførelse af nye bygninger.

2) Tilfælde, hvor der foruden en grundværdi også er regnet med en bygningsværdi ved den nævnte vurdering, men hvor der derefter er afholdt bekostninger over 25.000 kr. som nævnt under 1.

3) Tilfælde, hvor der ved kalenderårets begyndelse slet ikke er ansat nogen ejendomsværdi (altså heller ingen grundværdi) for ejendommen; det kan forekomme ved udstykning. Forudsat at der er afholdt bekostninger over 25.000 kr. som nævnt under 1, foreslås det, at lejeværdien i disse specielle tilfælde skal beregnes på grundlag af 80 pct. af anskaffelsessummen, herunder de afholdte bekostninger.

Udtrykket „bekostninger“ svarer til vurderingslovens betegnelse for udgifter, der medfører, at årsvur-

dering skal foretages, jfr. § 2, stk. 2, nr. 1, i lov-bekendtgørelse nr. 356 af 29. juli 1970.

Når de under 1, 2 eller 3 nævnte omstændigheder foreligger, skal de foreslåede regler anvendes, for så vidt ejendommen omfattes af en af de nednævnte bestemmelser i ligningsloven:

§ 14 A, stk. 1, 3. pkt., om enfamiliehus, der ikke er vurderet før 14. almindelige vurdering eller siden sidste vurdering før 14. almindelige vurdering er ombygget eller forbedret for mere end 25.000 kr.

§ 14 A, stk. 1, 5. pkt., om landbrugets stuehuse.

§ 14 A, stk. 3, om nyopførte og nyerhvervede enfamiliehus samt om ejerlejligheder.

Derimod er de enfamiliehus, der omfattes af § 14 A, stk. 1, 2. pkt., ikke medtaget, da den situation, forslaget tager sigte på, ikke kan opstå her. Det drejer sig om enfamiliehus, der er vurderet ved 13. almindelige vurdering eller en senere vurdering inden 14. almindelige vurdering, og som ikke er ombygget eller forbedret for over 25.000 kr. som nævnt i 3. pkt.

Anvendelsen af de foreslåede regler belyses nedenfor i 3 eksempler.

Eksempel 1. Nyopført enfamiliehus.

En skatteyder, der ejer en ubebygget grund, ansøger efter den 8. december 1969 om byggetilladelse til et enfamiliehus. Det medfører, at lejeværdien til sin tid skal beregnes efter de strengere regler i ligningslovens § 14 A, stk. 2-3.

Byggegrunden er ved 14. almindelige vurdering ansat til en ejendomsværdi (grundværdi) på 100.000 kr. Ved årsvurderingen pr. 1. april 1971 er der endnu ikke foretaget noget, der giver anledning til omvurdering, og 14. almindelige vurdering er derfor den seneste vurdering, der foreligger ved begyndelsen af kalenderåret 1972.

Enfamiliehuset bliver færdigt den 1. februar 1972; de afholdte bekostninger opgøres til 200.000 kr.

Efter forslaget skal lejeværdien for indkomståret 1972 beregnes på grundlag af:

	kr.
Ejendomsværdien (grundværdien)	100.000
+ 80 pct. af de afholdte bekostninger	160.000
	I alt . . . 260.000

Efter § 14 A, stk. 2, udgør lejeværdien for et helt år 4 pct. af 260.000 kr. = 10.400 kr.; men da huset kun har været beboeligt i de 11 sidste måneder af indkomståret 1972, bliver den skattepligtige lejeværdi $11/12$ af 10.400 kr. = 9.533 kr.