

FORENINGEN AF DANSKE
LIGNINGSKOMMISSIONER

Den 7. februar 1975.

Notat vedrørende beregning af lejeværdi af egenbolig.

Den hidtil praktiserede forskelsbehandling ved beregning af lejeværdi for ejere af enfamiliehuse, stuehuse og ejerlejligheder er opretholdt i lovforslag nr. 9 — Forslag til lov om ændring af ligningsloven.

Denne forskelsbehandling ved skatteligningen virker i høj grad stødende på skatteyderne, hvilket mange tidskrævende diskussioner med ligningsmyndighederne vidner om. Især føler skatteyderne det som en straf, når de som følge af forflyttelse eller flytning i forbindelse med arbejdsløshed er nødsaget til at sælge et enfamiliehus, der er erhvervet før den 9. december 1969, og i den nye bopælskommune erhverver et tilsvarende hus, hvorefter egenlejen beregnes med en højere procent.

Det virker endvidere uheldigt, at lejeværdien for et nyopført stuehus beregnes med en lavere procent end for et tilsvarende nyt enfamiliehus.

Administrativt virker det u hensigtsmæssigt at skulle fastholde oplysninger om erhvervelsestidspunkt af hensyn til beregning af lejeværdi.

Det er derfor foreningens opfattelse, at procenten, der anvendes ved beregningen af lejeværdi, bør søges gjort ensartet uanset erhvervelsestidspunkt for ejendommen, og uanset om beregningen vedrører et enfamiliehus, et stuehus eller en ejerlejlighed.

I hidtidig lovgivning er opereret med tekniske begreber tor, hvilke ejendomsværdier der skal anvendes ved beregning af lejeværdier. Det må erkendes, at kun en mindre del af befolkningen forstår lovgivningen angående beregning af lejeværdier eller de vejledninger, der udsendes i forbindelse med disse beregninger. Dette forhold har ført til,

at ligningsmyndighederne i såvel vejledningsfasen som i selve ligningsfasen har et meget stort arbejde med at få bragt de rigtige lejeværdier til udtryk i indkomstansættelsen.

Da det er foreningens indtryk, at kun den sidst foretagne vurdering er kendt, og skatteyderne i almindelighed ikke kender den tekniske betegnelse for denne vurdering, bør lejeværdien udelukkende udtrykkes som en funktion af „sidst foretagne vurdering inden indkomstårets udløb“.

En almindelig vanskelighed ved beregning af lejeværdi i tilfælde af ombygning er skatteydernes manglende kendskab til den skattetekniske sondring mellem vedligeholdelsesudgifter og forbedring-/ ombygningsudgifter. Endvidere er bekostningerne her ved meget vanskelige at få opgjort korrekt, da en stor del af håndværkerarbejdet i stigende grad udføres af bygherren selv. I det overvejende antal tilfælde, hvor der er sket ombygninger i bestående enfamiliehuse, tør dette til en forhandling med ligningsmyndighederne til afklaring af forholdene omkring lejeværdiberegningen. Endelig er der i tilfælde af ombygninger vanskeligheder ved fastsættelse af ibrugtagningstidspunkterne, da de eventuelle færdigattester som oftest først foreligger længe efter ombygningsarbejdets afslutning.

For at få afskaffet de påpegede uheldige forhold omkring denne del af lejeværdiberegningen stiller foreningen forslag om, at udgifter til ombygning i indkomståret ikke medtages ved lejeværdiberegningen, udover hvad de måtte indgå med i omvurderingen. Der er ikke i foreningens forslag foretaget nogen periodisering af lejeværdiberegningen