

baseret på det tidsrum, ombygningen/tilbygningen har været til rådighed for ejeren. Virkningerne er søgt skitseret i vedhæftede bilags tre eksempler, benævnt I B, II B og III B.

Anses en periodisering imidlertid at være nødvendig trods de påpegede administrative besværligheder, vil dette kunne praktiseres, men det vil absolut være hensigtsmæssigt kun at anvende vurderingen som grundlag for lejeværdiberegningen, hvorved lejeværdien for ombygningen eksempelvis kan beregnes på grundlag af stigningen i ejendomsværdien ved omvurderingen. Denne fremgangsmåde vil imidlertid ikke kunne komme til anvendelse i det år, hvor der foretages en almindelig vurdering. Virkningen er søgt skitseret i vedhæftede bilags tre eksempler, betegnet I A, II A og III A.

Formentlig har det kun ringe fiskal interesse at beregne lejeværdien for ombygninger/tilbygninger etc. på grundlag af de faktiske bekostninger, og da beregningen som oftest kun vedrører en mindre del af et kalenderår, må foreningen anbefale, at der ikke sker beregning af lejeværdi af ombygninger bortset fra, hvor disse indgår i ejendomsværdien, samt i disse tilfælde at bortse fra en periodisering af den beregnede lejeværdi.

For så vidt angår nyopførte enfamiliehus opererer lovforslaget med, at lejeværdien beregnes på grundlag af bekostningerne. Da det er almindeligt forekommende, at bygherren selv påtager sig en del af håndværkerarbejdet og i den forbindelse mere eller mindre betjener sig af families og venners hjælp, er det forbundet med ikke ubetydelige vanskeligheder af få opgjort de rigtige byggeudgifter.

Foreningen foreslår derfor, at grundlaget for lejeværdiberegningen vedrørende det nyopførte enfamiliehus i stedet bliver sidst foreliggende ejendomsvurdering. En periodisering af lejeværdien vil såvel i disse tilfælde som ved nyerhvervelse og salg være rimelig, hvorfor foreningen på dette område foreslår den hidtidige periodisering opretholdt. Virkningerne af et sådant forslag er søgt belyst i vedhæftede bilag, eksempel IV, V og VI.

Såfremt foreningens forslag nyder fremme, vil det være muligt for skattemyndighederne allerede med virkning for indkomståret 1975 på ejendomsskemaet at give skatteyderne

oplysning om lejeværdi, standardfradrag samt pålignede ejendomsskatter, Kun i tilfælde af besiddelsestid på mindre end et år og i tilfælde af udleje/fremleje skal skatteyderne selv opgøre eventuelt overskud/underskud af ejendommene, medens det i øvrige tilfælde er maskinelt beregnet.

En ordning som foreslået, hvor grundlaget for beregning af lejeværdi og standardfradrag samt opgørelse af formue er sidst foreliggende vurdering, vil betyde en tiltrængt lettelse for såvel skatteyderne som ligningsmyndighederne på et område, der har givet anledning til berettiget kritik.

Eksempler vedr. bekostninger til bygningsforbedringer.

Generelle oplysninger, der finder anvendelse i de følgende 3 eksempler:

Ejendom erhvervet før 8. december 1969
Ejendomsværdi ved 15. alm. kr.
vurd. (1/4 1973)..... 300.000
Bekostning ved ombygning..... 50.000
Byggeperioden ca. 1/2 år og bekostningen tænkt afholdt kontinuerligt.

Procentsats for lejeværdiberegning som fastsat i boligudvalgets betænkning af 11. juni 1974 vil for ejendomsværdien ved 15. alm. vurd. være 2 pct., ligesom der for ombygningens vedkommende ifølge forslaget skal anvendes 2 pct.

Eksempel I A (med periodisering af egenlejeværdiberegningen).

Ombygning forudsættes påbegyndt 1/10 1974 og afsluttet 1/4 1975.

Årsvurderingen pr. 1/4 1975, som ombygningen får til følge, fastsætter ejendomsværdien til 330.000 kr. (Fastsat efter prisniveau pr. 1/4 1973).

Egenleje for 1975 som den foreslås beregnet:
kr.

2 pct. af 15. alm. vurd. 300.000 kr.	
+ 15 pct. = 345.000 kr.	6.900
2 pct. af forhøjelse ved årsvurdering 30.000 kr. + 15 pct. = 34.500 kr., at beregne for 9 mdr. (1/4 - 31/12)	518
Ialt	<u>7.418</u>