

år med tillæg af 80 pct. af udgifter over 25.000 kr. til forbedringer afholdt inden årets udløb.

Disse regler giver imidlertid anledning til en del forståelsesmæssige vanskeligheder for skatteyderne, og giver dermed ligningsmyndighederne en del besvær. Det foreslås derfor, at man i stedet anvender *den seneste vurdering inden årets udløb*. Herved afsvækkes betydningen af den nævnte 80 pct.-regel. Da årsomvurderingen finder sted pr. 1. april, kan der efter gældende regler gå op til 1 år og 9 måneder fra det tidspunkt, hvor ejeren afholder store forbedrings- eller byggeudgifter, og til disse giver sig udslag i en ny vurdering med deraf følgende indflydelse på lejeværdiberegningen. Efter forslaget vil der derimod kun gå op til 9 måneder. På den baggrund synes det rimeligt og hensigtsmæssigt at forhøje den gældende beløbsgrænse for forbedringsudgifter, der skal medregnes ved opgørelsen af beregningsgrundlaget, meget væsentligt. Beløbsgrænsen foreslås forhøjet fra de nævnte 25.000 kr. til 200.000 kr.

### 3. Lejeværdiprocenterne

Med et beregningsgrundlag på 135 pct. af ejendomsværdierne ved 16. almindelige vurdering må man, når stigningen i lejeværdiniveauet skal begrænses til de nævnte ca. 6 pct., fastsætte lejeværdiprocenten lavere i 1980 end i 1979.

Efter de hidtidige regler har der været anvendt forskellige lejeværdiprocenter på enfamilieshuse, anskaffet henholdsvis før og efter et skæringstidspunkt i december 1969. Med henblik på en forenkling af lejeværdireglerne foreslås det nu at ophæve denne opdeling af ejerboligerne.

Ligeledes af hensyn til forenklingen foreslås det, at der for landbrugets stuehuse for fremtiden skal anvendes samme lejeværdiprocenter som for de øvrige ejerboliger.

Det kan iøvrigt i denne forbindelse oplyses, at det i dag er ca. 22 pct. af ejerboligerne, der falder ind under kategorien: enfamilieshuse, erhvervet før 9. december 1969, samt stuehuse.

Efter lovforslaget skal lejeværdiprocenten for 1980 for ejere under 67 år fastsættes til 1,7. Denne procent skal benyttes for beregningsgrundlaget indtil 1 mill. kr. I det omfang beregningsgrundlaget overstiger beløbet på 1 mill. kr., skal lejeværdien som hidtil beregnes med en sats på 5 pct.

For skatteydere, der er fyldt 67 år, foreslås der fastsat en lejeværdiprocent på 0,8 af beregningsgrundlaget indtil 1 mill. kr. I det omfang beregningsgrundlaget overstiger dette beløb, skal leje-

værdien dog beregnes med samme 5 pct.-sats som for de yngre skatteydere.

Nedenfor i afsnit 7 er der nærmere redegjort for forslagens virkninger for de forskellige arter af ejerboliger.

### 4. Blandede ejendomme og tofamilieshuse

For såkaldte blandede ejendomme, der benyttes dels som bolig for ejeren, dels til erhverv, skal lejeværdien efter de gældende regler ansættes efter et skøn, hvis den erhvervsmæssige benyttelse er væsentlig. En lignende skønsmæssig lejeværdifastsættelse foretages for ejerboliger i tofamilieshuse. De nævnte regler om skønsmæssig lejeværdifastsættelse synes ikke rimelige, og de giver administrativt en del vanskeligheder.

På denne baggrund foreslås det at udvide procentreglernes anvendelse til de blandede ejendomme og tofamilieshusene.

Lejeværdiberegning efter procentreglerne forudsætter for disse ejendomme, at der gennemføres en opdeling af ejendomsværdierne svarende til, hvad der gælder for landbrugsejendomme. Der foreslås derfor to nye bestemmelser i vurderingsloven, som tager sigte på sådanne opdelinger.

### 5. Ejendomme i sameje

Ejendomme i sameje mellem to eller flere ejere, der ikke alle bebor ejendommen, omfattes efter praksis ikke af reglerne om procentvis lejeværdiberegning. I sådanne tilfælde ansættes lejeværdien derfor efter et skøn over udlejningsværdien.

Denne praksis har givet anledning til problemer, måske især i forbindelse med generationsskifte. Det kan således tænkes, at ejeren af en landbrugsejendom successivt overdrager denne til en ikke hjemmeboende søn. Det kan også forekomme, at søskende i forening arver en ejendom, hvor kun den ene tager bolig.

Den gældende regel om skønsmæssige lejeværdifastsættelser synes i sådanne tilfælde ikke rimelig, og reglen giver administrative vanskeligheder. Det foreslås derfor, at lejeværdien for den del-ejer, der bebor ejendommen, for fremtiden skal opgøres efter procentreglerne.

Hvis det påhviler en del-ejer at betale leje for boligen til medejerne, må boligen anses for en blanding af ejerbolig og lejebolig, og der foreslås særlige regler for denne situation.

### 6. Standardfradrag

Reglerne om beregning af standardfradrag foreslås i hovedsagen bibeholdt i det foreliggende lov-