

beregnes lejeværdien på grundlag af 80 pct. af anskaffelsessummen for ejerens bolig.

Denne bestemmelse skal anvendes, hvor en hidtil ikke selvstændigt vurderet ejendom benyttes erhvervsmæssigt i et sådant omfang, at der med denne benyttelse vil blive tale om vurderingsfordeling, når vurderingen til sin tid finder sted. Ligningsmyndighederne skal i så fald skønne over, hvorledes vurderingsfordelingen vil blive.

Det er som nævnt en betingelse, at der er tale om en væsentlig erhvervsmæssig benyttelse. De enfamilieshuse og ejerlejligheder, der skal have opgjort beregningsgrundlaget efter § 15 F, vil i almindelighed være de samme ejendomme, som efter gældende regler skal have lejeværdien fastsat efter et skøn, fordi en væsentlig del af ejendommen anvendes erhvervsmæssigt. Det er i praksis ejendomme, hvoraf mindst ca. 25 pct. anvendes erhvervsmæssigt.

Er den erhvervsmæssige benyttelse af ejendommen ikke væsentlig, anvendes de almindelige regler om beregningsgrundlaget for enfamilieshuse og ejerlejligheder. Ved en uvæsentlig erhvervsmæssig benyttelse kan der eventuelt ske nedsættelse af lejeværdien efter § 15 H.

§ 15 F finder som nævnt også anvendelse på ejendomme med to selvstændige lejligheder, når ejendommen i væsentligt omfang benyttes erhvervsmæssigt. Hvis den erhvervsmæssige benyttelse derimod ikke er væsentlig, omfattes sådanne ejendomme af § 15 D om tofamilieshuse. Også her kan der eventuelt være tale om at anvende § 15 H.

Det er ikke en betingelse for anvendelsen af reglerne i § 15 F, at det er ejeren selv, der driver erhvervsvirksomheden.

Udlejning af enkelte værelser vil i denne forbindelse – ligesom efter gældende praksis – ikke kunne anses for erhvervsmæssig virksomhed.

#### *Beregningen af lejeværdien, §§ 15 G og 15 H*

Forslagets § 15 G indeholder de procentsatser, der skal anvendes ved lejeværdiberegningen for 1980. Som omtalt i de indledende bemærkninger har der hidtil været forskellige procentsatser for på den ene side enfamilieshuse anskaffet før 9. december 1969 og landbrugets stuehuse og på den anden side enfamilieshuse anskaffet efter 8. december 1969 og ejerlejligheder. Denne forskelsbehandling søges ophævet ved lovforslaget. For samtlige disse ejendomme skal lejeværdien beregnes som 1,7 pct. af den del af beregningsgrundlaget, der ikke overstiger 1.000.000 kr., og 5 pct. af resten.

For skattepligtige, der er fyldt 67 år, beregnes lejeværdien dog efter § 15 G, stk. 2, som 0,8 pct. af den del af beregningsgrundlaget, der ikke overstiger 1.000.000 kr., og 5 pct. af resten. Bestemmelsen i stk. 2, 2. pkt., om lejeværdiberegningen for visse enker svarer til den gældende lovs § 15 F, stk. 4.

Efter forslaget § 15 H skal ligningsmyndighederne i visse situationer forhøje eller nedsætte den lejeværdi, der beregnes efter § 15 G.

Den del af ejendommen, som ejeren faktisk har benyttet til bolig i løbet af indkomståret, vil i en del tilfælde afvige fra, hvad der er forudsat ved den vurdering eller vurderingsfordeling, som efter §§ 15 B–15 F skal danne grundlag for lejeværdiberegningen. F. eks. kan det tænkes, at et enfamilieshus, der ved vurderingen er forudsat benyttet udelukkende til bolig, faktisk er blevet benyttet til erhvervsmæssig virksomhed i et vist omfang. Man kan også tænke sig, at en bolig i en værkstedsbygning i årets løb er udvidet til også at omfatte endel af det tidligere værksted, således at en foreliggende vurderingsfordeling ikke længere svarer til de faktiske forhold. I sådanne tilfælde vil det være rimeligt, at der ved lejeværdiberegningen tages hensyn til afvigelsen.

Selv om der i de gældende lejeværdiregler ikke er en lignende bestemmelse, foretages der dog i et vist omfang korrektioner af de beregnede lejeværdier. Hvis f. eks. et liberalt erhverv beslaglægger ca. 15 pct. af et enfamilieshus, hvor ejeren bor, vil lejeværdien blive opgjort efter procentreglerne, og den således opgjorte lejeværdi vil blive forholds-mæssigt nedsat under hensyn til den erhvervsmæssige anvendelse.

Efter forslaget skal ligningsmyndighederne, når den faktiske boligbenyttelse afviger fra, hvad der er forudsat ved den vurdering eller vurderingsfordeling, der skal danne grundlag for lejeværdiberegningen, nedsætte eller forhøje lejeværdien. Nedsættelsen eller forhøjelsen skal sættes i forhold til den afvigelse i ejendommens benyttelse, som ligningsmyndighederne konstaterer. Der skal dog ikke ske korrektion for uvæsentlige afvigelser.

En afvigelse i benyttelsen, der kun vedrører mindre end ca. 10 pct. af ejendommen, må i almindelighed anses for uvæsentlig. Endvidere må det være rimeligt at anse en afvigelse for uvæsentlig, hvis den højst vil medføre en ændring af lejeværdien på 2.000 kr.

Ligningsmyndighederne må underrette vurderingsmyndighederne om afgørelsen med henblik på, at spørgsmålet tages op i forbindelse med næste vurdering eller årsomvurdering.