

*Ejendomme i sameje, § 15 I*

I forslaget § 15 I bestemmes det, at reglerne om beregning af lejeværdi af egen bolig også skal gælde for en skattepligtig, der ejer ejendommen i sameje med andre. Det er således ikke som efter de gældende regler en betingelse, at ejendommen tjener til bolig for alle ejerne.

Det er efter forslaget uden betydning, hvordan samejet er opstået. Boliger i ejendomme, der indgår i et interessentskab, omfattes således også af reglen.

Det er i de indledende bemærkninger nævnt, at en sådan bolig må anses for en blanding af ejerbolig og lejebolig. Hvis det således påhviler beboeren at betale leje til medejere for sin benyttelse af den del af boligen, de andre ejer, må boligen i tilsvarende omfang anses som en lejebolig, og i samme grad skal der derfor ikke beregnes lejeværdi af ejerbolig.

Reglen i § 15 I tager hensyn hertil ved at fastslå, at eventuel leje, som beboeren skal betale til medejerne, skal frågå i den lejeværdi, som opgøres for hele boligen.

Boligen må imidlertid under alle omstændigheder anses som ejerbolig for så vidt angår en så stor del, som svarer til beboerens andel af ejendommen, og beboerens lejeværdi af egen bolig skal derfor mindst udgøre en tilsvarende del af lejeværdien af hele boligen.

Som leje anses også leje, der erlægges i form af naturalydelse.

Det er ikke usædvanligt, at tofamilieshuse med to ens lejligheder ejes i sameje af de to familier, der bebøjer lejlighederne. I disse situationer vil samejereglens i § 15 I betydning, at hver af ejerne kan opgøre lejeværdien efter et beregningsgrundlag, der er baseret på den del af ejendomsværdien for hele ejendommen, der er henført til hans lejlighed.

*Standardfradrag m. v., §§ 15 J og 15 K*

Forslagets § 15 J indeholder bestemmelserne om standardfradrag, og § 15 K indeholder bestemmelser om fradrag for faktiske driftsudgifter.

For en- og tofamilieshuse beregnes der ligesom efter de gældende regler standardfradrag. Dette fradrag træder i stedet for fradrag for de faktiske driftsudgifter vedrørende ejendommen. Dog kan der udover standardfradraget foretages fradrag for prioritetsrenter, bidrag til realkreditinstitutioner, pålignede ejendomsskatter og fradragsberettigede udgifter til isolering m. v.

For tofamilieshuse kan der efter de gældende regler vælges mellem standardfradrag og fradrag

for de faktiske driftsudgifter. Denne valgfrihed er imidlertid foreslået ophævet. Forslaget hænger sammen med, at der for fremtiden skal beregnes procentvis lejeværdi af ejerboligen i tofamilieshuse.

For enfamilieshuse udgør standardfradraget 1 pct. af det beløb, hvoraf lejeværdien beregnes. For tofamilieshuse beregnes fradraget som 1 pct. af ejendomsværdien ved den seneste vurdering inden udløbet af 1980 forhøjet med 35 pct. Er ejendommen forbedret i væsentligt omfang, tages der hensyn hertil.

Ligesom efter de gældende regler skal standardfradraget udgøre mindst 400 kr. og højst 2.000 kr. pr. selvstændig lejlighed.

Standardfradraget gælder ikke for *fredede bygninger* eller for *stuehuse* på landbrugsejendomme. Her kan den skattepligtige i stedet fradrage de faktiske driftsudgifter.

Ejere af *ejendomme, der både tjener til bolig for ejeren og benyttes erhvervsmæssigt*, kan foretage fradrag for de faktiske driftsudgifter, hvis ejendommen i overvejende grad benyttes erhvervsmæssigt. Anvendes ejendommen i overvejende grad til beboelse, beregnes der standardfradrag.

I praksis kan der ved afgørelsen af, om ejendommen i overvejende grad anvendes erhvervsmæssigt, hentes en vis vejledning i den af vurderingsmyndighederne foretagne fordeling af ejendomsværdien. Der kan herefter i almindelighed foretages fradrag for faktiske driftsudgifter, hvis mere end 50 pct. af ejendommens værdi er henført til den del, der anvendes erhvervsmæssigt.

For *ejerlejligheder* beregnes der ikke standardfradrag. Ejere af *ejerlejligheder*, herunder *fredede ejerlejligheder*, kan heller ikke foretage fradrag for faktiske driftsudgifter, medmindre ejendommen i overvejende grad har været anvendt erhvervsmæssigt. Også ejere af *ejerlejligheder* kan dog i alle tilfælde foretage fradrag for prioritetsrenter, bidrag til realkreditinstitutioner, pålignede ejendomsskatter samt fradragsberettigede udgifter til isolering m. v.

*Formueværdien, § 15 L*

Bestemmelsen i forslaget § 15 L om den formueskattepligtige værdi af en- og tofamilieshuse samt *ejerlejligheder* svarer til den gældende lovs § 15 H.

Til § 2

Som omtalt i de indledende bemærkninger tager de foreslåede ændringer af vurderingsloven sigte