

Bemærkninger til lovforslaget

Lovforslaget går ud på, at visse beløb, som bindes til vedligeholdelse m. v. ifølge lov om midlertidig regulering af boligforholdene (boligreguleringsloven) som ændret ved lov nr. 483 af 5. november 1980, skal fritages for beskatning i bindingsperioden.

Efter den omtalte ændring af boligreguleringsloven gives der udlejere af privat ældre udlejningsbyggeri i den del af landet, der omfattes af lovens kap. II-V, dvs. områder med huslejeregulering, adgang til at forhøje lejen, mod at lejeforhøjelsen afsættes til vedligeholdelse af ejendommen. Forslaget går nærmere ud på, at der skal gives udlejere adgang til at forhøje lejen i ejendomme, som er taget i brug før 1964, med 10 kr. pr. m² bruttoetageareal årligt, heraf 5 kr. fra 1. januar 1981 og yderligere 5 kr. fra 1. januar 1982, idet disse beløb skal afsættes til vedligeholdelse. Det er en betingelse for denne forhøjelse, at hele det beløb, der efter 1. januar 1981 skal afsættes til vedligeholdelse efter boligreguleringsloven, skal bindes på en konto for ejendommen i Grundejerns Investeringsfond. Der skal ikke alene ske binding af de omtalte forhøjede beløb til vedligeholdelse, men også af de beløb, som efter § 18 i den gældende boligreguleringslov skal afsættes til udvendig vedligeholdelse efter den 1. januar 1981. Efter § 18 i den gældende boligreguleringslov skal der til udvendig vedligeholdelse af ejendomme, der er taget i brug før 1964, afsættes 17 kr. pr. m² bruttoetageareal. Dette beløb indeksreguleres, og i 1981 udgør beløbet 19 kr. pr. m². Hertil kommer, at beløbet skal forhøjes med 1,50 kr. pr. m² fra 1. januar 1981 og med yderligere 1,50 kr. pr. m² fra 1. januar 1982. Såvel disse beløb som de forhøjede beløb på 5 kr. i 1981 og yderligere 5 kr. i 1982 skal indeksreguleres.

De bundne beløb kan frigives, når udlejerne over for Grundejerns Investeringsfond dokumenterer, at vedligeholdelsesudgifter svarende til de beløb, der ønskes frigivet, er afholdt på ejendommen.

Ordningen skal i første række gælde for alle vedligeholdelsesarbejder, der udføres på ejendommen efter § 19 i boligreguleringsloven. Det er i

denne forbindelse forudsat, at frigivelse kan ske til brandsikring samt til ydelse på lån, optaget til brandsikring eller opretning af ejendommen. Efter forslaget er udgifter til isolerings- og forbedringsarbejder også omfattet af bindingsordningen i det omfang, der kan opnås enighed mellem lejere og udlejere om at anvende de til vedligeholdelse bundne beløb hertil. Efter boligreguleringsloven skal boligministeren fastsætte nærmere regler for, til hvilke arbejder frigivelse kan finde sted, samt for kontrollen med ind- og udbetalinger. Boligministeren skal endvidere føre tilsyn med, at reglerne overholdes.

Ordningen skal alene omfatte beboelsesejendomme med flere end to lejligheder.

Nærværende forslag om ændring af *ligningsloven* indeholder reglerne for den skattemæssige behandling af de beløb, der efter den omtalte ændring af boligreguleringsloven, skal bindes i Grundejerns Investeringsfond.

Efter de *gældende skatteregler* behandles de beløb, som skal afsættes på vedligeholdelseskontoen, på samme måde som den øvrige lejeindtægt og medregnes derfor ved opgørelsen af den skattepligtige indkomst, når lejeindbetalingen finder sted. Når udlejeren afholder vedligeholdelsesudgifter, vil disse kunne fradrages ved opgørelsen af den skattepligtige indkomst efter skattelovgivningens regler om fradrag for vedligeholdelsesudgifter.

Efter *lovsagnet* skal den del af lejeindtægten, der skal hensættes til vedligeholdelse, og som indbetales efter reglerne i boligreguleringsloven, kunne fradrages ved opgørelsen af den skattepligtige indkomst for det indkomstår, hvori indbetalingen finder sted. Omvendt skal udbetalte beløb medregnes ved opgørelsen af den skattepligtige indkomst for frigivelsesåret.

Udlejerens fradrag for vedligeholdelsesudgifter ved indkomstopgørelsen skal som hidtil kunne ske for det indkomstår, hvori vedligeholdelsen har fundet sted. Der sker ikke ved lovforslagene nogen ændring i, hvad der skal forstås ved vedligeholdelsesudgifter i skattemæssig forstand. Disse fradragsberettigede vedligeholdelsesudgifter svarer ikke