

## SKATTEDEPARTEMENTET

København, den 25. maj 1981

**Notat om visse væsentlighedsgrænser ved beskatningen af ejendomme, der benyttes både som bolig for ejeren og til erhvervmæssig virksomhed**

1. Efter reglen i ligningslovens § 15 H kan der i visse tilfælde ske korrektion af den beregnede lejeværdi, f. eks. ved en ændret benyttelse af ejendommen i forhold til det, der er lagt til grund ved en eventuel vurderingsfordeling. Efter denne bestemmelse bortses af administrative grunde fra uvæsentlige afvigelser.

I almindelighed anses en afvigelse bl. a. for uvæsentlig, hvis den svarer til *mindre end 10 pct.* af den forudsatte ejerbolig.

2. I bemærkningerne til lovforslag L 208 om afvikling af fradrag for ejendomsskat af ejerboliger er det side 4 anført, at der efter lovforslaget ved indrømmelse af fradragsret for ejendomsskatter skal bortses fra uvæsentlig erhvervmæssig anvendelse af en ejendom, der tillige tjener til bolig for ejeren. I almindelighed må en erhvervmæssig anvendelse anses for uvæsentlig, hvis den svarer til mindre end 10 pct. af den pågældende ejendom, jfr. den praksis, der findes ved lejeværdiberegningen for ejerens bolig i en blandet ejendom.

3. Normalt vil det være helt de samme momenter, der er afgørende for praktiseringen af disse to væsentlighedsgrænser, jfr. også at bemærkningerne til L 208 som nævnt henviser til den praksis, der findes efter ligningslovens § 15 H.

Hvis et enfamilieshus således har været anvendt erhvervmæssigt i et omfang, der svarer til 5 pct., bortses der fra den erhvervmæssige anvendelse såvel i relation til lejeværdiberegning som i relation til ejendomsskattefradrag.

Hvis omvendt et enfamilieshus anses for anvendt til erhvervmæssig virksomhed i et omfang, der svarer til 15 pct., skal der både

ved lejeværdiberegningen og ved beregning af ejendomsskattefradrag tages hensyn til den erhvervmæssige anvendelse. Det er herved forudsat, at de nævnte korrektioner af lejeværdi og ejendomsskattefradrag ikke andrager beløbsmæssigt uvæsentlige størrelser.

4. I enkelte forbindelser kan det forekomme, at uvæsentlighedsgrænsen på 10 pct. ved lejeværdiberegningen praktiseres på en lidt anden måde end uvæsentlighedsgrænsen på 10 pct. ved beregningen af fradraget for ejendomsskatter.

For det første kan der være tale om, at en afvigelse i benyttelsen for en ejendom, der er fordelingsvurderet, er uvæsentlig (under 10 pct.) i forhold til den ved fordelingsvurderingen forudsatte ejerbolig. Man kan f. eks. tænke sig en ejendom, hvor 50 pct. af værdien er henført til ejerboligen og 50 pct. til erhvervsdelen ved en vurderingsfordeling. I en situation, hvor ejerboligen f. eks. er øget fra 50 pct. til 53 pct. siden fordelingsvurderingen, vil der ikke være tale om en væsentlig afvigelse og følgelig ingen korrektion af den lejeværdi, der er beregnet på grundlag af fordelingsvurderingen. Imidlertid vil ejendommen være erhvervmæssigt benyttet for ca. 47 pct.s vedkommende, og der er derfor ingen tvivl om, at den erhvervmæssige benyttelse overstiger 10 pct., således at der skal indrømmes tilsvarende fradrag for ejendomsskatter.

For det andet kan man måske forestille sig situationer, hvor det forhold, at lejeværdien beregnes på grundlag af ejendomsvurderingen, medens ejendomsskatterne som hovedregel udskrives på grundværdierne, kan medføre en afvigende benyttelse af de to 10 pct.s-væsentlighedsgrænser, jfr. herved bemærkningerne til lovforslaget side 4, 2. spalte, 1. afsnit.