

FORENINGEN AF STATS-AUTORISEREDE REVISORER

Århus, den 19. februar 1982

Folketingets skatte- og afgiftsudvalg

**Vedr. lovforslag nr. L 12 til lov om ændring af ligningsloven
(lejeværdi af egen bolig m.v.)**

Vor gennemgang af lovforslaget giver os anledning til at gøre opmærksom på nogle formuleringer, som er overført uændret i forhold til den eksisterende lov. Det drejer sig om ordene »i væsentligt omfang« i § 15 F og ordene »i overvejende grad« i § 15 K. Disse formuleringer har i praksis givet anledning til væsentlige administrative problemer, og vi anser det derfor for hensigtsmæssigt at der sker en nærmere præcisering heraf.

Indtil 1979 var ligningslovens regler om beregning af procentvis lejeværdi ikke anvendelige, hvis en væsentlig del af ejendommen blev benyttet til erhvervmæssig virksomhed. Udtrykket »væsentlig del« blev i praksis fortolket således, at mindst 25 pct. af ejendommens brugsværdi skulle anvendes erhvervmæssigt.

Hvis mere end 25 pct. af ejendommen blev anvendt erhvervmæssigt, skulle lejeværdien for den private anvendelse ansættes efter et skøn, og der kunne foretages fradrag for faktiske udgifter. Dette medførte tillige, at man fortolkede reglerne om standardfradrag således, at standardfradrag ikke kunne anvendes i disse situationer, og altså at standardfradrag kunne anvendes, når den procentvise legeberegning kunne anvendes.

Ifølge ligningslovens § 15 F skal vurderingsrådet fordele ejendomsværdien på den del, der tjener til brug for ejeren, og på den øvrige del af ejendommen i de tilfælde, hvor ejendommen »i væsentligt omfang« benyttes erhvervmæssigt. Ifølge statsskattedirektoratets vejledning om ejerboligfordeling skal vurderingsrådet fordele ejendomsværdien, når 25 pct. eller derover af ejendommens samlede værdi anvendes erhvervmæssigt. Udtrykket »i væsentligt omfang« er således fastsat til 25 pct. eller derover af ejendom-

mens samlede værdi, hvilket svarer til den indtil 1979 gældende praksis.

I spørgsmålet om anvendelse af standardfradrag eller fradrag for faktiske driftsudgifter er der derimod sket en ændring. Ifølge ligningslovens § 15 K kan der for ejendomme, der både tjener til bolig for ejeren og benyttes til erhvervmæssig virksomhed, foretages fradrag for de faktiske driftsudgifter, hvis ejendommen »i overvejende grad« benyttes til erhvervmæssig virksomhed, og der indrømmes ikke standardfradrag.

Ifølge skattedepartementets cirkulære nr. 196 af 12. november 1979, pkt. 32, kan der i almindelighed anvendes fradrag for faktiske driftsudgifter, hvis mere end 50 pct. af ejendomsværdien ved vurderingen er henført til den erhvervmæssigt anvendte del af ejendommen. Udtrykket »i almindelighed« er nærmere uddybet i statsskattedirektoratets cirkulære nr. 26 af 31. august 1981, hvor det i 2. afsnit anføres:

»Ved afgørelsen af, om ejendommen i overvejende grad anvendes erhvervmæssigt, kan der tages udgangspunkt i *den af vurderingsmyndighederne foretagne fordeling af ejendomsværdien*. En korrekt bedømmelse kan dog medføre, at ejendommen må anses for overvejende erhvervmæssigt benyttet, selv om værdien af den del af den faste ejendom, der anvendes erhvervmæssigt, udgør mindre end halvdelen af den samlede ejendom.«

Dette eksempel viser usikkerheden omkring fortolkningen af udtrykket »i overvejende grad«. Det ville være en administrativ forenkling, hvis der skete en ensretning af formuleringen i §§ 15 F og 15 K og specielt, hvis der blev fastsat en fast procent.

I denne forbindelse kan vi i øvrigt herudover henvise til afskrivningslovens § 20, stk.