

Bemærkninger til lovforslaget

Almindelige bemærkninger

Forslaget skal ses i sammenhæng med det samtidig fremsatte forslag til lov om frigørelsesafgift af ejerlejligheder. (Inddragelse af udstykningsgevinster).

Efter dette forslag skal der betales frigørelsesafgift, når en ejerlejlighed frigøres for et lejemål, der er indgået inden ejendommens opdeling i ejerlejligheder.

Frigørelsesafgiften skal beregnes af det beløb, hvormed ejendomsværdien ved den første vurdering efter afgiftspligtens indtræden overstiger ejendomsværdien ved den sidste vurdering inden dette tidspunkt.

For at sikre, at afgiften kan beregnes og opkræves rimeligt hurtigt efter afgiftspligtens indtræden, foreslås det, at ejerlejligheder straks skal optages til omvurdering, når et lejemål, der er indgået inden ejendommens opdeling i ejerlejligheder, opsiges. Bestemmelsen foreslås indsat som en ny § 4 B i vurderingsloven.

Vurderingen skal foretages uden uforholdent ophold efter lejemålets opsigelse og uden for de almindelige vurderinger og årsomvurderinger.

Ved vurderingen lægges ejendommens tilstand på tidspunktet for lejemålets opsigelse til grund. Da lejemålet er opsagt, skal ejerlejligheden vurderes efter værdien som ejerbolig.

Endvidere skal prisforholdene pr. seneste 1. april forud for lejemålets opsigelse lægges til grund. Det svarer til bestemmelsen for de såkaldte § 4 A-vurderinger, der anvendes til beregning af frigørelsesafgift af landbrugsejendomme. Det sikres herved, at de to vurderinger, der skal anvendes ved beregningen af afgiften, er i samme prisniveau.

Konsekvenser for lejeværdien

Ejerlejligheder, der stadig er udlejede, vurderes væsentlig lavere end ejerlejligheder, der er overgået til ejerboligstatus.

Når en ejerlejlighed frigøres for lejemål og sælges som ejerbolig, optages den – efter gældende regler – ikke til vurdering før ved næste almindeli-

ge vurdering, det vil sige i nogle tilfælde først næsten fire år senere.

Det medfører, at ejeren i denne periode beskattes af en lejeværdi, der er væsentlig lavere end den lejeværdi, der lægges til grund ved beskattningen af ejere af tilsvarende ejerlejligheder.

Det er naturligvis ikke særlig rimeligt. Da det er almindeligt ved handel af ejerboliger, at der først og fremmest lægges vægt på de årlige udgifter, vil denne skattefordel som regel blive kapitaliseret af sælgeren (udstykkeren). Køberen vil normalt ikke være opmærksom på dette specielle forhold og vil få en ubehagelig overraskelse, når lejeværdien nogle år senere på én gang stiger til det dobbelte.

Dette lovforslag medfører som bivirkning, at dette helt urimelige forhold ophører. Når ejerlejligheden overgår til ejerbolig, vil den straks blive vurderet til dens værdi som ejerbolig.

Bemærkninger til de enkelte bestemmelser

Til § 1

Til nr. 1

Der er tale om en konsekvensændring.

Til nr. 2

Rene erhvervsejerlejligheder og ejerlejligheder beliggende i tofamiliehuse omfattes ikke af forslaget.

I øvrigt henvises til de almindelige bemærkninger.

Til nr. 3

Ved omregningen til kontantværdi benyttes – ligesom for § 4 A-vurderinger – de omregningsfaktorer, som er fastsat pr. seneste 1. april.

Derved sikres det, at de omregningsfaktorer, der anvendes ved de to vurderinger, der skal anvendes ved beregningen af frigørelsesafgiften, er beregnet på grundlag af samme kursniveau (der anvendes forskellige omregningsfaktorer ved omregningen til kontantværdi af udlejede ejerlejligheder og ejerlejligheder med ejerboligstatus).