

3. Ejendomme, der foreslås omfattet af reglen om nedsættelse

Ifølge § 15 G, stk. 4, i ligningsloven gælder nedsættelsesreglen i stk. 3 ikke for ejendomme, for hvilke lejeværdien for et af eller begge de sammenlignede indkomstår opgøres efter særlige regler.

For det første gælder reglen i stk. 3 ikke for ejendomme, som den skattepligtige ikke har ejet og beboet i begge sammenligningsårene.

Hvis den skattepligtige således har erhvervet ejendommen i 1984, vil lejeværdien for indkomståret 1985 ikke blive nedsat, hvilket kan resultere i en relativt høj lejeværdi for dette år.

Det kan ikke udelukkes, at købere af ejendomme i 1984 ikke har været opmærksomme på, at lejeværdien for 1985 vil blive af betragtelig størrelse. Dette gælder især købere, der har erhvervet ejendommen, før der blev udsendt meddelelse om årsreguleringen pr. 1. april 1984. Udsendelsen ske i forbindelse med udsendelsen af årsopgørelsen for 1983, dvs. i oktober/november 1984.

Hvis den skattepligtige endvidere har ejet ejendommen i 1984, men sælger den i 1985, vil den forholdsvis opgjorte lejeværdi for indkomståret 1985 ikke blive begrænset. Såfremt ejendommen sælges i slutningen af 1985, kan der opstå situationer, hvor den forholdsvis opgjorte (men ikke efter stk. 3 nedsatte) lejeværdi vil udgøre et større beløb end den efter stk. 3 nedsatte lejeværdi gældende for hele indkomståret.

De gældende regler vil således medføre en væsentlig stigning i lejeværdien for skattepligtige, som i de kommende år afhænder deres ejendom. En sådan væsentlig stigning vil ikke mindst føles urimelig for familier, som skal sælge ejendom på grund af arbejdsløshed, sygdom eller jobskifte.

For det andet gælder reglen i stk. 3 ikke for ejendomme, hvis beregningsgrundlag i et af de sammenlignede indkomstår opgøres efter § 15 B, stk. 3, i ligningsloven.

Hvis der således i indkomståret 1984 er afholdt udgifter på mere end 200.000 kr. til forbedringer af grund eller bygninger eller opførelse af nye bygninger, og beregningsgrundlaget derfor er blevet forhøjet med 80 pct. af de afholdte udgifter, vil der ikke ske nedsættelse af lejeværdien for indkomståret 1985.

Der vil ej heller ske nedsættelse af lejeværdien for indkomståret 1985, såfremt de nævnte udgifter afholdes i løbet af 1985.

Efter de gældende regler sker der således ikke nedsættelse af nogen del af lejeværdien. Stigningen i den del af ejendommens lejeværdi, der ikke kan

henføres til de omhandlede forbedringer m.v., vil således ske fuldt ud netop på grund af, at forbedringerne m.v. er foretaget.

De gældende regler vil således for så vidt modvirke iværksættelse af tilbygnings- og forbedringsarbejder m.v.

For det tredje gælder reglen i stk. 3 ikke for ejendomme, hvis beregningsgrundlag opgøres efter § 15 C i ligningsloven.

I tilfælde, hvor en skattepligtig f.eks. har erhvervet en uvurderet ejendom i 1984 og tillige anvendt denne til beboelse i 1985, kan der forekomme en relativt høj lejeværdi for indkomståret 1985.

Dette gælder i de situationer, hvor der er erhvervet en uvurderet ejendom før den 1. april 1984. Beregningsgrundlaget for indkomståret 1984 vil være 70 pct. af anskaffelsessummen, mens beregningsgrundlaget for indkomståret 1985 vil være kontantejendomsværdien pr. 1. april 1984. Den beregnede lejeværdi for 1985 vil efter de gældende regler ikke blive nedsat.

Det kan som nævnt ovenfor ikke udelukkes, at købere af ejendomme før den 1. april 1984 ikke har været opmærksomme på, at lejeværdien for 1985 vil blive af betragtelig størrelse.

Hvis der ikke er sket vurdering af ejendommen pr. 1. april 1984, f.eks. fordi denne først er færdigbygget på et senere tidspunkt, vil der alt andet lige ikke ske stigning i lejeværdien mellem indkomstårene 1984 og 1985, udover den stigning der kan henføres til den afvigende tid, ejendommen har været ejet og har tjent til beboelse. Dette skyldes, at beregningsgrundlaget i begge indkomstår skal opgøres efter § 15 C.

For det fjerde gælder reglen i stk. 3 ikke for ejendomme, for hvilke lejeværdien forhøjes eller nedsættes efter § 15 H i ligningsloven.

Forhøjelse eller nedsættelse efter § 15 H sker forholdsmæssigt, hvis ejendommen i indkomståret har tjent til bolig for ejeren i et andet omfang end forudsat ved den vurdering m.v. eller vurderingsfordeling, der danner grundlag for lejeværdiberegningen.

Den forholdsvis forhøjelse eller nedsættelse foretages i tilfælde, hvor der er tale om en ændret benyttelse af ejendommen, f.eks. ved en større grad af erhvervsmæssig benyttelse af ejendommen, eller hvor ejerboligens tilstand i løbet af indkomståret er ændret f.eks. på grund af forbedringer.

Hvis der efter § 15 H sker en forholdsmæssig ændring af lejeværdien for indkomståret 1984, vil der således ikke ske en nedsættelse af lejeværdien efter stk. 3 for indkomståret 1985.