

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 forøget 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, medens 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 forholdsmæssige 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.

Dette gælder også i de tilfælde, hvor ejerboligens omfang i 1984 og 1985 faktisk har været det samme, men hvor der for indkomståret 1984 er sket ændring af lejeværdien efter § 15 H, og det ændrede omfang af ejerboligen vedrørende lejeværdien for 1985 har givet sig udslag i et ændret beregningsgrundlag.

Hvis der for indkomståret 1985 sker nedsættelse eller forhøjelse efter § 15 H, vil lejeværdien for dette år ej heller blive nedsat efter stk. 3.

Konkluderende medfører de gældende regler, at en del skattepligtige ikke vil være omfattet af nedsættelsesreglen i stk. 3, uanset at de pågældende må antages at have samme behov for begrænsning af boligudgifterne som de skattepligtige, der er omfattet af begrænsningsreglen.

Dette gælder især skattepligtige, der i 1984 har købt deres første ejendom typisk ved fraflytning fra lejeboliger. I sådanne situationer vil de pågældendes rådighedsbeløb ofte være ret beskedent, og en relativt høj lejeværdi vil skabe økonomiske problemer for dem. Dette gælder specielt i en situation, hvor lønudviklingen er mærkbart begrænset.

Det foreslås derfor, at den gældende bestemmelse i stk. 4 ophæves, således at der også gives nedsættelse i disse tilfælde. Det er nødvendigt for at kunne gennemføre nedsættelsesberegning ud fra ikke sammenlignelige indkomstår, at der foretages relativt komplicerede beregninger. Der må udregnes hypotetiske lejeværdier for indkomståret eller det forudgående indkomstår, således at der fremkommer sammenlignelige størrelser.

For at undgå en yderligere komplicering af selve lovgivningen om lejeværdi af egen bolig foreslås det, at ministeren for skatter og afgifter fast-