

Bemærkninger til lovforslaget

Almindelige bemærkninger

Formålet med lovforslaget er at sikre, at lejeværdien for ejerlejligheder, der overgår fra lejeboligstatus til ejerbolig, hurtigst muligt beregnes på grundlag af ejerlejlighedens værdi som ejerbolig.

Gældende regler

Lejere, der bor i en udlejningsejendom, der opdeles i ejerlejligheder, er efter lejeloven beskyttet mod opsigelse. Det medfører, at ejerlejlighederne først kan sælges som ejerboliger, efterhånden som lejerne fraflytter ejendommen. Derfor vurderes udlejede ejerboliger kun til det halve af ejerlejlighedens værdi som ejerbolig.

Det medfører, at den første køber af en ejerlejlighed kun får beregnet lejeværdi af det halve af ejerlejlighedens værdi.

Skønt overgangen til ejerbolig medfører en værdistigning på 100 pct., skal der efter gældende regler ikke foretages omvurdering af ejerlejligheden i den anledning.

Til sammenligning kan nævnes, at der ved de årlige årsomvurderinger foretages omvurdering af alle ejendomme, der er forbedret for mere end 5 pct. af ejendommens værdi (og mindst for 25.000 kr.).

Først ved næste almindelige vurdering vil ejerlejligheden blive vurderet til værdien som ejerbolig. Der foretages almindelig vurdering hvert fjerde år. Der går yderligere et år fra vurderingen, til den nye vurdering får virkning for lejeværdiberegningen.

Køberen af en ejerlejlighed, der hidtil har været udlejet, betaler således kun skat af den halve lejeværdi i en periode på op til 5 år.

Hermed er fordelene for køberen dog ikke slut. Efter gældende regler er den årlige stigning i lejeværdien begrænset til højst 20 pct. (dog mindst 3.500 kr.).

Det betyder, at lejeværdien først flere år senere kommer op på det fulde beløb.

De gældende regler medfører således, at to naboer, der bor i fuldstændig ens lejligheder i samme

ejendom, i en periode på op til 8-12 år kan få beregnet vidt forskellige beløb i lejeværdi. Det kan tilføjes, at da der ved handel med ejerboliger først og fremmest lægges vægt på de årlige udgifter i det første år efter købet, vil skattefordelene i stort omfang blive kapitaliseret af sælgeren (udstykkeren).

To eksempler

I bilag 1 er vist et eksempel på lejeværdiberegningen for to ejerlejlighedsejere, der bor i to fuldstændig ens lejligheder i samme ejendom.

Ejerlejlighederne er på 85 m². De er beliggende i Tårnby og er opført i 1955. Der er altså tale om lejligheder af ganske almindelig størrelse, standard og beliggenhed.

A har købt sin ejerlejlighed for flere år siden. Den bliver derfor ved 18. alm. vurdering pr. 1. januar 1986 vurderet til 650.000 kr., svarende til ejerlejlighedens værdi som ejerbolig.

B køber nabolejligheden, der hidtil har været udlejet, i januar 1986. Denne lejlighed bliver derfor ved 18. alm. vurdering pr. 1. januar 1986 kun vurderet til 325.000 kr., svarende til lejlighedens markedsværdi som lejebolig. Først ved 19. alm. vurdering i 1990 bliver lejligheden vurderet til værdien som ejerbolig. B får derfor i årene 1986-90 kun beregnet halv lejeværdi.

Derefter aftrappes Bs skattefordel over en 4-årig periode (1991-94).

Først i 1994 (8 år efter købet af ejerlejligheden) kommer B til at betale samme lejeværdiskat som naboen.

I disse 8 år opnår B en samlet skattefordel på godt 27.000 kr. Opgjort i 1986-priser udgør den samlede skattebesparelse godt 24.000 kr.

I bilag 2 er vist et andet eksempel. Det drejer sig om en 165 m² stor ejerlejlighed på Frederiksberg. Altså en væsentlig større og mere attraktiv ejerlejlighed.

Mønstret er det samme som i det første eksempel. Den samlede skattebesparelse udgør godt 42.000 kr. (1986-priser).

Man skal lægge mærke til, at mens Frederiksberg-lejlighedens ejendomsværdi kun er ca. 50 pct.