

højere end Tårnbylejlighedens ejendomsværdi, så er skattebesparelsen ikke mindre end 75 pct. større. Altså relativt en væsentlig større skattebesparelse på den store dyre lejlighed.

Årsagen hertil er den længere aftrappingsperiode efter ejerlejlighedens vurdering som ejerbolig. For den dyre ejerlejlighed er den årlige stigning i lejeværdien beregnet til 20 pct. For den billige ejerlejlighed forhøjes lejeværdien hvert år med 3.500 kr., hvilket i alle årene er mere end 20 pct. Skattebesparelsen i aftrappingsperioden bliver derfor kun ca. 13.000 kr. for den billige ejerlejlighed mod ca. 34.000 kr. for den dyre ejerlejlighed.

Der er i eksemplerne regnet med en årlig stigning i ejendomsværdien på 5 pct. Det er urealistisk lavt.

I de sidste 5 år er priserne (og dermed ejendomsværdierne) for ejerlejligheder steget med gennemsnitlig ca. 15 pct. årligt. En prisstigning af denne størrelse giver en aftrappingsperiode på ca. 16 år. Det vil medføre langt større skattebegunstigelse end i de viste eksempler, hvor aftrappingsperioden kun udgør 4–5 år.

Lovforslagets indhold

Det foreslås, at der indsættes en bestemmelse i vurderingsloven om omvurdering af ejerlejligheder, der frigøres for lejemål indgået inden ejerlejlighedsopdelingen.

Efter lovforslaget skal der hvert år pr. 31. december foretages omvurdering af ejerlejligheder, der siden sidste vurdering er blevet frigjort for lejemål.

Vurderingen foretages efter vurderingslovens sædvanlige regler. Dog skal vurderingen foretages i prisniveauet pr. senest forudgående 1. januar. Derved sikres det, at lejeværdien i det følgende år beregnes efter samme prisniveau som for andre ejendomme.

Lovforslaget indeholder endvidere en ændring af ligningsloven. Efter ligningslovens § 15 G, stk. 3, kan den årlige stigning i lejeværdien højst udgøre 20 pct. (dog mindst 3.500 kr.).

Det foreslås, at lejeværdien for det forudgående år skal forhøjes med 100 pct., inden begrænsningsreglen anvendes, hvis stigningen i lejeværdien skyldes, at ejerlejligheden er overgået fra lejeboligstatus til ejerbolig. Derved sikres det, at der bortses fra den del af stigningen i lejeværdien, der alene skyldes overgangen til ejerbolig.

Lovforslaget vil sikre, at købere af ejerlejligheder, der hidtil har været udlejet, efter højst 1 års

forløb får beregnet lejeværdien efter samme regler som alle andre ejerlejlighedsejere.

Lovforslaget skønnes at give et årligt merprovenu på gennemsnitligt ca. 60 mill. kr. årligt. Provenuet vil variere noget over den 4-årige vurderingsperiode. Provenuet vil være mindst i begyndelsen af vurderingsperioden og størst i slutningen af vurderingsperioden.

Bemærkninger til lovforslagets enkelte bestemmelser

Til § 1, nr. 2

Ejerlejligheder, der frigøres for lejemål, foreslås optaget til omvurdering pr. 31. december. Det er fundet mest hensigtsmæssigt at foretage alle årets omvurderinger én gang årligt. Datoen den 31. december er valgt, fordi lejeværdien beregnes på grundlag af den senest forud for indkomståret ansatte ejendomsværdi. Hvis omvurderingen først blev foretaget pr. 1. januar, der er den sædvanlige omvurderingstermin, ville der kunne gå op til 2 år fra overgangen til ejerbolig, til lejeværdien blev beregnet efter værdien som ejerbolig.

Frigørelsen fra lejemål vil kunne ske ved opsigelse eller ophævelse. Ejerlejligheden anses for frigjort fra lejemålet på det tidspunkt, hvor lejerens eller udlejerens har givet meddelelse om opsigelse eller ophævelse af lejemålet efter de bestemmelser, der gælder i henhold til lejelovgivningen.

Til § 1, nr. 1 og 3

Der er tale om konsekvensændringer.

Til § 1, nr. 4

Det foreslås, at ansættelsen skal foretages på grundlag af prisforholdene pr. senest forudgående 1. januar. Det svarer til gældende regler for andre vurderinger (§ 4 og § 4 A), der foretages uden for den normale vurderingstermin (1. januar).

Hvert år pr. 1. januar foretages der maskinelt en årsregulering af alle ejendomme, der ikke er undergivet væsentlige forandringer siden sidste vurdering. Der foretages dog ikke årsregulering i år, hvor der foretages almindelig vurdering. Ejerlejligheder, der på grund af frigørelse fra lejemål er optaget til vurdering pr. 31. december, vil skulle medtages ved årsreguleringen den følgende dag (1. januar).

Til § 1, nr. 5

Det drejer sig om udsendelse af meddelelse til ejeren om resultatet af vurderingen og om optagel-