

boliger, vil få beregnet samme lejeværdi efter forslaget. Efter de gældende regler bliver beregningen af lejeværdien forskellig afhængig af, hvornår ejeren bliver 67 år eller førtidspensionist m.v.

De gældende procentsatser og beløbsgrænser for lejeværdiberegningen foreslås ikke ændret. Det samme gælder beløbsgrænserne for lejeværdiernes årlige stigning.

I § 1, nr. 8, foreslås særlige overgangsregler for ejere, der har erhvervet deres bolig før 1. januar 1990, jf. nedenfor.

Beregning af lejeværdien i særlige situationer

Som nævnt i de almindelige bemærkninger er regelsættet for beregning af lejeværdien for ejendomme, der i indkomståret eller det forudgående indkomståret er

- købt eller solgt,
 - uvurderet,
 - forbedret/ombygget for mere end 200.000 kr.,
 - anvendt til beboelse i et andet omfang end forudsat ved vurderingen,
- ret kompliceret.

Det skyldes, dels at beregningsgrundlaget for lejeværdien for disse ejendomme opgøres efter særlige regler, dels at en begrænsning i stigningen i lejeværdien i disse tilfælde skal beregnes ud fra forskellen mellem to års lejeværdier, der ikke umiddelbart er sammenlignelige. Der skal derfor efter de gældende regler ofte foretages komplicerede beregninger af fiktive lejeværdier for indkomståret eller det forudgående år, således at der fremkommer sammenlignelige størrelser.

Problemerne med opgørelsen af beregningsgrundlaget i disse særlige situationer er foreslået løst ved, at ejendomsværdien pr. 1. januar i indkomståret i alle tilfælde anvendes som beregningsgrundlag for lejeværdien. Det gælder også, uanset om man i løbet af indkomståret foretager om- eller nybygninger, eller om man anvender ejendommen til beboelse i et andet omfang end forudsat ved vurderingen. Ved at anvende ejendomsværdien pr. 1. januar i indkomståret sikrer man også - i modsætning til efter de gældende regler - at udgifter, der er afholdt på ejendommen i året forud for indkomståret, medtages i beregningsgrundlaget for lejeværdien med netop den værdi, som den afholdte udgift har tilført ejendommen.

Lejeværdiberegningen er efter de foreslåede regler som hovedregel knyttet til ejendommen og ikke til den aktuelle ejer. Det foreslås derfor, at reglerne om begrænsning i stigningen i lejeværdi finder anvendel-

se på den lejeværdi, der er beregnet for ejendommen i indkomståret og i det forudgående indkomståret.

De foreslåede regler medfører, at begrænsningsreglerne i de fleste tilfælde gælder, når ejendommen i to på hinanden følgende år har været vurderet som helt eller delvis benyttet som bolig for ejeren pr. 1. januar i de pågældende indkomståret.

De foreslåede regler gælder også for ejere, der har erhvervet deres ejendom før 1. januar 1990, som foretager ombygninger m.v., eller som sælger deres ejendom.

1. Købs- og salgssituationen m.v.

De ovenfor foreslåede regler medfører, at en køber i anskaffelsesåret skal anvende den lejeværdi, der er beregnet for ejendommen, og som er relevant for den pågældende køber.

Efter de hidtil gældende regler er lejeværdien i anskaffelsesåret/afståelsesåret beregnet forholdsmæssigt på grundlag af det antal dage i året, ejendommen har været i den pågældende ejers besiddelse (og til rådighed for ejeren). Ved beregningen er der taget udgangspunkt i det faktiske antal dage i hele indkomståret.

For at forenkle disse regler foreslås, at man ved den forholdsvise beregning af lejeværdien i anskaffelsesåret/afståelsesåret anser indkomståret for at have 360 dage med 30 dage i hver kalendermåned.

Beregningen af lejeværdien kan i disse tilfælde ske maskinelt, således at oplysningerne foreligger i forbindelse med selvangivelsen i det efterfølgende år.

Hvis ejendommen - helt eller delvis - har været stillet til rådighed for andre, skal der ligeledes alene foretages en forholdsmæssig beregning af lejeværdien. Ejeren må i disse tilfælde selv beregne sin eventuelle lejeværdi på grundlag af den maskinelt beregnede helårslejeværdi. For den periode, hvor ejendommen har stået til rådighed for andre, må ejeren beregne lejeindtægten.

2. Ombygninger

Som nævnt ovenfor foreslås, at den komplicerede 80 pct.-regel i ligningslovens § 15 B, stk. 3, ophæves. Det betyder, at en ombygning først har betydning for lejeværdiberegningen fra det tidspunkt, hvor ombygningen indgår i ejendomsværdien.

Efter de foreslåede regler skal lejeværdien i forbindelse med ombygninger normalt begrænses efter de almindelige begrænsningsregler. Det betyder, at der ved sammenligningen mellem to indkomstårs lejeværdier ikke tages hensyn til, at en forhøjelse af lejeværdien i det sidste af de to år kan være udtryk for, at der er afholdt udgifter til en ombygning, der indgår i ejendomsværdien for det pågældende indkomståret.