

Hvis der er foretaget en ombygning, og forskelsværdien pr. 1. januar i indkomståret efter ombygningen overstiger forskelsværdien pr. 1. januar i ombygningsåret med mere end 100 pct., betragtes ombygningen dog som en nybygning.

I de tilfælde, hvor ejerboligværdien ikke angiver en selvstændig grundværdiansættelse, således at forskelsværdien ikke kan opgøres, er sammenligningsgrundlaget de ejendomsværdier, der er henført til ejerboligen.

Hvis den skattepligtiges indkomstår er forskudt, foreslås det, at de forskelsværdier, der skal sammenlignes, er forskelsværdierne pr. 1. januar i de kalenderår, som de forskudte indkomstår træder i stedet for.

### 3. Nybygninger (uvurderede ejendomme)

For nybygninger beregnes der ikke lejeværdi i ibrugtagningsåret, hvis ejendommen ikke er vurderet pr. 1. januar i året. Dette er en konsekvens af forslaget om, at det generelt er ejendomsværdien pr. 1. januar i indkomståret, der er grundlag for beregningen af lejeværdien. Som nævnt ovenfor foreslås særreglerne i ligningslovens §§ 15 B og 15 C derfor ophævet.

I det år, hvor ejendommen tages i brug, findes der normalt ingen ejendomsværdi for nybygningen, og der skal derfor ikke beregnes lejeværdi af nybygningen. Til gengæld vil lejeværdien for det efterfølgende år, hvor ejendommen er vurderet pr. 1. januar, blive beregnet uden anvendelse af begrænsningsreglerne. For de følgende år beregnes lejeværdien ved anvendelse af de almindelige begrænsningsregler.

Skattelettelsen i det år, hvor ejendommen tages i brug, uden at der foreligger en vurdering af nybygningen, modsvares således til dels af, at ejendommen ikke er omfattet af begrænsningsreglerne i det efterfølgende år.

Reglerne skal også gælde i de situationer, hvor der bygges på en vurderet grund, idet der ikke er basis for at forskelsbehandle de to situationer. Dette skal også gælde i de tilfælde, hvor der er beregnet lejeværdi af grunden (nytteværdi).

For ombygninger, der er omfattet af reglerne for nybygninger, vil lejeværdien for det år, hvor ombygningen indgår i vurderingen pr. 1. januar, blive beregnet uden anvendelse af begrænsningsreglerne. For de følgende år beregnes lejeværdien ved anvendelse af de almindelige begrænsningsregler.

### 4. Ejendomme der er anvendt til beboelse i et andet omfang end forudsat ved vurderingen

a. Det foreslås i § 1, nr. 8, at den gældende regel i ligningslovens § 15 H om beregning af lejeværdien, når der er sket en væsentlig ændring i benyttelsen af

ejendommen til beboelse, ophæves. Efter den gældende regel i § 15 H skal der foretages en forholdsmæssig forhøjelse eller nedsættelse af lejeværdien, 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 forholdsvise 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 i løbet af indkomståret.

Forslaget om ophævelse af den gældende regel i § 15 H vil betyde, at lejeværdien udelukkende skal beregnes på grundlag af den vurdering eller vurderingsfordeling, der er foretaget pr. 1. januar i indkomståret, uanset om der er sket ændringer i ejerens benyttelse af ejendommen i løbet af indkomståret. Ophævelsen af reglen vil i nogle tilfælde betyde, at lejeværdien bliver lavere end efter de gældende regler. I andre tilfælde kan ophævelse af reglen medføre en skærpelse bl.a. i det år, hvor den ændrede benyttelse indtræder. Det gælder således i tilfælde, hvor den private benyttelse reduceres i forhold til tidligere.

b. Det er en forudsætning for forslaget om ophævelse af ligningslovens § 15 H om beregning af lejeværdi ved ændret benyttelse, at der i de fleste tilfælde skal ske omvurdering af ejendommen pr. 1. januar i året efter, at den ændrede benyttelse er indtrådt. Herved opnår man, at lejeværdien for året efter, at den ændrede benyttelse er indtrådt, bliver beregnet på grundlag af den faktiske benyttelse af ejendommen pr. 1. januar i det pågældende indkomstår. I modsat fald vil den ændrede benyttelse først indgå ved lejeværdiberegningen i det år, hvor den næste almindelige vurdering finder sted.

Det er derfor i § 2, nr. 1, foreslået, at en ejendom, der overgår til anden benyttelse, jf. vurderingslovens § 33, og som følge heraf eventuelt ændrer værdi, optages til omvurdering. Endvidere er det foreslået, at når en ejendom overgår til at være omfattet af reglerne i vurderingslovens § 33 om fordeling af ejendomsværdien på den del af ejendommen, der anvendes til ejerbolig, og på den øvrige ejendom, skal der ligeledes foretages omvurdering (tofamilieshuse, blandede ejendomme, landbrugsejendomme m.v. og skovbrugsejendomme). Det foreslås endelig, at en ændring i ejerboligens areal med mindst 25 pct. også skal medføre en omvurdering.

Ejere, der har erhvervet deres ejendom før 1. januar 1990, og som helt eller delvis har benyttet ejendommen til beboelse, vil få beregnet lejeværdien for