

1990 og efterfølgende år ved anvendelse af begrænsningsreglerne, jf. § 1, nr. 5.

5. Ejerlejligheder

Lejere, der bebor en udlejet ejerlejlighed, er beskyttet imod opsigelse efter lejeoven. Dette medfører, at udlejede ejerlejligheder vurderes op til 50 pct. lavere end frie ejerlejligheder.

Skønt overgangen til fri ejerbolig medfører en kraftig værdistigning, skal der efter gældende regler ikke foretages omvurdering af ejerlejligheden i den anledning. Det får bl.a. den konsekvens, at den første køber af en ejerlejlighed, der selv bebor denne, kun får beregnet lejeværdi af ca. det halve af ejerlejlighedens værdi.

Efter den gældende ordning vil ejerlejligheden først ved næste almindelige vurdering blive vurderet til værdien som fri ejerbolig, såfremt der ikke af anden årsag finder årsomvurdering sted.

Det foreslås derfor i § 2, nr. 1, at der indsættes en bestemmelse i vurderingslovens § 2 om omvurdering af ejerlejligheder, der frigøres for lejemål.

Herefter skal ejerlejligheder, der frigøres for lejemål, og som ikke genudlejes, omvurderes pr. 1. januar i det indkomstår, der følger efter det år, hvor lejligheden er frigjort for lejemål.

Ejerlejligheder, der er frigjort for lejemål i perioden 1. januar 1986 til 31. december 1989, vil – såfremt lejlighederne ikke er blevet omvurderet af andre grunde – blive omvurderet ved årsomvurderingen pr. 1. januar 1990.

Ejerlejligheder, der bliver frigjort for lejemål den 1. januar 1990 eller senere, vil blive omvurderet ved den førstkommande årsomvurdering/almindelige vurdering efter frigørelsen.

For det år, hvor boligen frigøres for lejemål, skal lejeværdien beregnes på grundlag af den pr. 1. januar i indkomståret ansatte ejendomsværdi.

Den relativt lave lejeværdi i frigørelsesåret opvejes til dels af, at der for det efterfølgende år, hvor boligens værdi er ansat på grundlag af en vurdering af boligen som fri ejerbolig, skal beregnes lejeværdi på grundlag af dennes ejendomsværdi uden anvendelse af begrænsningsreglerne. Først for det efterfølgende år anvendes begrænsningsreglerne ved beregning af lejeværdien.

Som overgangsregel foreslås, at ejere, der har erhvervet en frigjort ejerlejlighed inden 1. januar 1990, får beregnet lejeværdien for 1990 og efterfølgende år ved anvendelse af begrænsningsreglerne.

Regler om aldersbetingelser m.v.

For at bringe bestemmelserne om tidspunktet for

opfyldelse af aldersbetingelser m.v. i overensstemmelse med tilsvarende bestemmelser i den øvrige skattelovgivning, foreslås, at aldersbetingelserne m.v. ved beregning af lejeværdi fremover skal være opfyldt inden udgangen af indkomståret i stedet for inden udgangen af kalenderåret.

Den foreslåede ophævelse af den gældende bestemmelse i § 15 E er en konsekvens af den foreslåede affattelse af § 15 B, stk. 3, og den foreslåede ophævelse af de gældende regler i § 15 B, stk. 3, og § 15 C.

Forslaget om ophævelse af § 15 G er en følge af de i § 1, nr. 3-8, foreslåede nye regler for beregning af lejeværdien.

Til § 1, nr. 8

Det er i bestemmelsen præciseret, at skattepligtige, der har anskaffet deres ejendom den 1. januar 1990 eller senere, skal beregne lejeværdi for 1990 ved anvendelse af § 15 E, stk. 1 eller 2. Begrænsningsreglerne for stigningen i lejeværdi gælder således ikke ved beregningen af lejeværdien for indkomståret 1990 for disse ejere.

For skattepligtige, der har erhvervet deres ejendom før 1. januar 1990, beregnes lejeværdien for 1990 ligeledes ved anvendelse af § 15 E, stk. 1 eller 2. Begrænsningsreglerne for stigning i lejeværdi finder anvendelse for disse ejere, idet den helårslejeværdi, der er opgjort for indkomståret 1989, danner udgangspunkt for den årlige stigning i lejeværdien efter § 15 E, stk. 3 eller 4.

For skattepligtige, der har erhvervet deres ejendom før 1. januar 1990, beregnes lejeværdien således som efter de gældende regler bortset fra, at beregningsgrundlaget for lejeværdien er ejendomsværdien pr. 1. januar i indkomståret.

Herved undgår man, at ejere, der har erhvervet deres ejendom før 1. januar 1990, og som efter de gældende regler ville få lejeværdien begrænset for 1990 og følgende år, får en større stigning i lejeværdien end efter de gældende regler. Disse ejere vil således få beregnet samme lejeværdi i 1990 som efter det gældende regelsæt bortset fra, hvad der følger af, at grundlaget for lejeværdiberegningen flyttes til den ejendomsværdi, der fastsættes pr. 1. januar 1990.

Når lejeværdien beregnet efter de ovenfor nævnte regler i et år svarer til den lejeværdi, der beregnes efter de regler, der gælder for ejendomme, der er anskaffet den 1. januar 1990 eller senere, anvendes de sidstnævnte regler ved beregningen af lejeværdien for det pågældende og efterfølgende indkomstår.

Den foreslåede overgangsregel gælder også, hvis ejeren i 1990 eller senere anvender ejendommen til beboelse i et andet omfang end i indkomståret 1989.