

*Eksempel 2. Lejeværdi når ejeren af ejendommen i eksempel 1 fylder 67 år i 1991.*

Indkomståret	Faldende ejendomsværdier		Stagnerende ejendomsværdier		Stigende ejendomsværdier	
	Lejeværdi efter		Lejeværdi efter		Lejeværdi efter	
	Gældende regler	Lovforslaget	Gældende regler	Lovforslaget	Gældende regler	Lovforslaget
	- kr. -		- kr. -		- kr. -	
1989	15.000	-	15.000	-	15.000	-
1990	15.750	14.750	15.750	15.750	15.750	16.500
1991	7.080	6.720	7.560	7.560	7.920	8.280
1992	6.720	6.360	7.560	7.560	8.280	8.640
1993	6.360	6.000	7.560	7.560	8.640	9.000

I 1990 og følgende år bliver lejeværdien ved faldende ejendomsværdier i begge eksempler mindre efter lovforslaget, fordi beregningsgrundlaget er ejendomsværdien pr. 1. januar i indkomståret og ikke som efter gældende regler ejendomsværdien pr. 1. januar i året før indkomståret.

Af samme årsag bliver lejeværdien efter lovforslaget højere end efter gældende regler i 1990 og følgende år, hvis ejendomsværdierne er stigende.

Hvis ejendomsværdierne er stagnerende, vil der ingen forskel være mellem lejeværdien efter gældende regler og lovforslaget.

*Eksempel 3. Ejendommen ombygges i 1991. Ombygningen tages i brug 1. juli 1991. Ejeren er under 67 år og ikke førtidspensionist.*

Ejendommen ombygges for 300.000 kr. i 1991.

Det antages, at forskelsværdien udgør  $\frac{1}{3}$  af ejendomsværdien, således at der er tale om en egentlig ombygning efter lovforslaget. 80 pct. af ombygningsudgifterne slår igennem som forhøjet vurdering i 1992.

*Ejendomsværdi pr. 1. januar.*

	Faldende kr.	Stagnerende kr.	Stigende kr.
1988 . . . . .	600.000	600.000	600.000
1989 . . . . .	630.000	630.000	630.000
1990 . . . . .	590.000	630.000	660.000
1991 . . . . .	560.000	630.000	690.000
1992 . . . . .	770.000	870.000	960.000
1993 . . . . .	730.000	870.000	1.000.000

For en ejerbolig, hvor der inden udgangen af indkomståret er afholdt udgifter på mere end 200.000 kr. til forbedring af grund eller bygninger eller opførelse af nye bygninger, skal beregningsgrundlaget for lejeværdien efter gældende regler forholdsmæssigt forhøjes med 80 pct. af de afholdte udgifter, såfremt værdien af forbedringerne m.v. ikke indgår i en ejendomsværdi, der er ansat før indkomstårets begyndelse. Efter de gældende regler vil dette være tilfældet i eksemplet for 1991 og 1992, hvorimod beregningsgrundlaget for 1993 vil være ejendomsværdien pr. 1. januar 1992, fordi der på dette tidspunkt er taget hensyn til ombygningen i vurderingen.

De gældende begrænsningsregler for lejeværdiens stigning fra 1990 til 1991, hvor ombygningen tages i brug, tager udgangspunkt i en fiktiv lejeværdi for 1990, beregnet som om ombygningen allerede havde eksisteret på dette tidspunkt. I eksemplet har begrænsningsreglerne dog ikke betydning for lejeværdien, når den beregnes efter de gældende regler.

Efter lovforslaget beregnes der først lejeværdi af ombygningen, når denne indgår i vurderingen, det vil sige i 1992. Lejeværdien begrænses i forhold til den faktiske lejeværdi i 1991. Lejeværdien i eksemplet kan altså højst stige 20 pct., dog altid 3.500 kr., fra 1991 til 1992.