

Bemærkninger til lovforslaget

Almindelige bemærkninger

Forslaget om ændrede lejeværdiregler er et led i regeringens forenklingslovpakke I på skatteområdet. I det samtidigt hermed fremsatte Forslag til lov om ændring af forskellige skattelove (Forenkling af dispensationsbestemmelser m.v.) er der en oversigt over forenklingsarbejdet og forenklingslovpakke I.

Reglerne for beregning af lejeværdi foreslås ændret, således at lejeværdiberegningen for én- og tofamiliehuse m.v. i langt de fleste tilfælde kan foretages maskinelt ud fra de oplysninger, som skattemyndighederne har. Denne forenkling overflødiggør anvendelsen af de skemaer, der hidtil er udarbejdet til brug for lejeværdiberegningen i særlige situationer.

For det første foreslås, at ejendomsværdien pr. 1. januar i indkomståret benyttes som beregningsgrundlag for lejeværdien. Herved opnås:

- at ombygninger og nybygninger indgår hurtigere i det maskinelle beregningsgrundlag for lejeværdien.

For det andet foreslås, at de komplicerede regler i ombygnings- og nybygningssituationer afskaffes. Det foreslås i stedet:

- at ombygninger normalt ikke giver anledning til ændring af grundlaget for begrænsning af stigning i lejeværdi,
- at der ved nybygning på vurderet eller uvurderet grund ikke beregnes lejeværdi af nybygningen i det år, hvor nybygningen tages i brug uden at være vurderet, men til gengæld beregnes der lejeværdi uden anvendelse af begrænsningsreglerne i det følgende år, hvor der er foretaget en vurdering af nybygningen,
- at ombygninger, i tilfælde hvor forskelsværdien stiger med mere end 100 pct., resulterer i, at lejeværdien beregnes som for nybyggede ejendomme.

Derved opnås en ophævelse af de komplicerede regler om beregning af lejeværdi for uvurderede ejendomme og større ombygninger.

For det tredje foreslås, at ejendomme, som har ændret retslig status siden vurderingen eller har været anvendt i et andet omfang til beboelse end forudsat ved vurderingen, skal omvurderes.

Dette medfører en ændret lejeværdiberegning for køberen i tilfælde, hvor f.eks. udlejede ejerlejligheder sælges ved lejerens fraflytning.

Efter de gældende regler beregnes lejeværdien for én- og tofamiliehuse m.v. som en procentdel af den senest forud for indkomstårets begyndelse fastsatte ejendomsværdi.

Med virkning fra og med indkomståret 1979 blev der indført regler, der lægger loft over stigningen i lejeværdien fra det ene år til det andet. Reglerne forudsætter, at der foretages en sammenligning mellem den beregnede lejeværdi for indkomståret og lejeværdien for det forudgående år.

I det omfang lejeværdierne er umiddelbart sammenlignelige, er systemet enkelt og volder normalt ikke problemer.

For de fleste ejendomme er der derfor ikke problemer med at foretage en korrekt maskinel beregning af lejeværdien.

Derimod er regelsættet for beregning af lejeværdien for ejendomme, der i indkomståret eller i det forudgående indkomstår er

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

Det skyldes, dels at beregningsgrundlaget for lejeværdien for disse ejendomme opgøres efter særlige regler, dels at disse ejendomme med virkning fra og med indkomståret 1985 som led i skattereformen blev omfattet af reglerne om begrænsning af stigningen i lejeværdien. De almindelige regler for begrænsning af stigningen i lejeværdien gælder dog ikke for disse grupper af ejendomme. Det skyldes, at lejeværdierne i disse tilfælde skal beregnes ud fra forskellen mellem to års lejeværdier, der ikke umiddelbart er sammenlignelige. Der skal derfor ofte foretages komplicerede beregninger af fiktive lejeværdier for indkomståret eller det forudgående indkomstår, således at der fremkommer sammenlignelige størrelser.