

Det skønnes med betydelig usikkerhed, at omkring 125.000 skatteydere årligt omfattes af særreglerne.

Ejendomsskemasystemet indeholder i mange tilfælde ikke de korrekte lejeværdioplysninger for de sidstnævnte ejendomsgrupper. Det medfører, at lejeværdierne ikke kan beregnes maskinelt.

Der er derfor til brug for en korrekt lejeværdiberegning i disse situationer udarbejdet særlige beregningskemaer med vejledninger. Regelsættet er som nævnt ofte meget kompliceret, og beregningskemaerne er derfor meget omfattende.

Skatteyderen skal i nogle af situationerne igennem et stort antal manuelle regneoperationer for at nå frem til den korrekte lejeværdi. Ofte vil der være tale om ret små korrektioner, der slet ikke står i forhold til besværet med at udfylde skemaerne. I praksis anvendes skemaerne i meget ringe omfang – om overhovedet.

Problemerne med beregning af en korrekt lejeværdi berører ikke kun den personkreds, der faktisk er omfattet af de komplicerede situationer. Det hænger sammen med, at skattemyndighederne ikke altid kender den pågældende personkreds på forhånd og derfor må informere generelt om undtagelsessituationerne.

På baggrund heraf må der siges at være et betydeligt behov for at forenkle regelsættet for beregning af lejeværdien for de nævnte grupper af ejendomme.

Forslaget til forenkling af lejeværdireglerne bygger på, at der ved lejeværdiberegningen generelt tages udgangspunkt i ejendomsværdien pr. 1. januar i indkomståret og ikke som efter gældende regler i den ejendomsværdi, der foreligger forud for indkomstårets begyndelse.

Herved opnår man, dels at beregningsgrundlaget for lejeværdien bliver mere tidssvarende, dels at ombygninger og nybygninger indgår et år tidligere i det maskinelle beregningsgrundlag for lejeværdien end efter gældende regler. Det er en forudsætning for de foreslåede regler for beregning af lejeværdi for om- og nybygninger, at der ved lejeværdiberegningen tages udgangspunkt i ejendomsværdien pr. 1. januar i indkomståret.

Herudover medfører forslaget en forenkling af de ofte meget komplicerede begrænsningsregler, der gælder for beregning af stigningen i lejeværdien i særlige situationer.

Forslagene går i en vis udstrækning ud over den »millimeterretfærdighed«, som de gældende regler tilstræber ved om- og nybygning m.v. Det er imidlertid »prisen« for at forenkle dette komplicerede regelsæt.

Forslaget er baseret på, at de nye regler skal have virkning fra og med indkomståret 1990.

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

Lejeværdi af bolig i egen ejendom foreslås generelt beregnet således:

Beregningsgrundlaget for lejeværdien er ejendomsværdien pr. 1. januar i indkomståret. Hvis ejeren i indkomståret benytter ejendommen til beboelse i et andet omfang end forudsat ved vurderingen/vurderingsfordelingen pr. 1. januar i indkomståret, får dette først betydning for lejeværdiberegningen for det efterfølgende år.

Beregningsprocenten for lejeværdien afhænger dels af beregningsgrundlaget, altså ejendomsværdien pr. 1. januar i indkomståret, dels af ejerens (eller ægtefællens) alder m.v. ved indkomstårets udgang.

Lejeværdien opgøres på helårsbasis. Indkomstårets lejeværdi sammenlignes herefter med sidste års helårslejeværdi og begrænses eventuelt.

Den således opgjorte lejeværdi (evt. begrænset) er stadig en helårslejeværdi. Denne lejeværdi skal anvendes for ejeren, hvis ejendommen har været i ejerens besiddelse og til rådighed i hele indkomståret som bolig eller som grundlag for ejerens erhvervsvirksomhed.

Hvis ejendommen kun har været i ejerens besiddelse eller til dennes rådighed en del af året, skal der alene beregnes en forholdsmæssig lejeværdi.

Forslaget indebærer en ændring af den gældende systematik i ligningslovens §§ 15 A–15 H, og man har samtidig benyttet lejligheden til at gøre regelsættet mere overskueligt.

Administrative virkninger

De foreslåede regler om forenkling af lejeværdiberegningen i særlige situationer betyder, at lejeværdiberegningen i de fleste tilfælde kan ske maskinelt.

Forslaget vil derfor medføre en forenkling for skatadministrationen, der ikke længere skal foretage beregningerne manuelt i de fleste af de særlige situationer.

Som det tidligere er anført, medfører ændringerne, at særreglerne bliver mindre komplicerede og lettere for forstå. Det skønnes, at den årlige kommunale besparelse vil være 30–40 årsværk.

Provenumæssige virkninger

Med udgangspunkt i lovmodelberegninger skønnes knap 1,6 mill. ejerboliger at være omfattet af reglerne om procentvis lejeværdiberegning.