

Svar (26/10 93):

Skatteministeren (Stavad):

Ifølge statsskattelovens § 4, stk. 1, litra b, skal lejeværdien af egen bolig medregnes ved opgørelsen af den skattepligtige indkomst.

Når ejendommen helt eller delvis tjener til bolig for ejeren, beregnes lejeværdien efter de såkaldte procentregler i ligningslovens § 15 A-I.

For ejendomme, der ikke er omfattet af procentreglerne, ansættes lejeværdien efter et skøn. Udgangspunktet for skønnet er, hvad ejendommen kan indbringe ved udlejning til uafhængig tredjemand.

Grundlaget for lejeværdiberegningen for enfamilieshuse og ejerlejligheder er den ejendomsværdi, der er fastsat for ejendommen pr. 1. januar i indkomståret, reguleret efter vurderingslovens § 2 A, jf. ligningslovens § 15 B, stk. 1.

For tofamilieshuse, for hvilke ejendomsværdien efter vurderingslovens § 33, stk. 6, fordeles på ejendommens to selvstændige lejligheder, opgøres beregningsgrundlaget på samme måde. Ved opgørelsen skal der dog kun tages hensyn til den del af ejendomsværdien, der er henført til ejerens lejlighed, jf. ligningslovens § 15 B, stk. 2.

I 1993 beregnes lejeværdien for disse ejendomme som 2,5 pct. af den del af beregningsgrundlaget, der ikke overstiger 1.440.000 kr. og 7,5 pct. af resten, jf. ligningslovens § 15 E, stk. 1. I 1994 er disse satser som et led i skatteomlægningen (lov nr. 423 af 25. juni 1993) sat ned til henholdsvis 2 pct. og 6 pct., medens grundbeløbet for 1994 udgør 1.483.200 kr.

Det er en betingelse for anvendelse af procentreglerne, at ejeren selv bebor ejendommen.

Grundlaget for anvendelsen af procentreglerne er således vurderingsloven. Der er ikke hjemmel i vurderingsloven til at værdisætte anpartslejligheder, dvs. lejligheder, som bebos af de enkelte interessenter, men som ejes af et boligkollektiv eller et boliginteressentskab. Det betyder, at lejeværdiansættelsen af anpartslejligheder – i overensstemmelse med statsskattelovens regler – skal ske efter et skøn.

Hvis anpartslejligheder skulle værdisættes på samme måde som ejerlejligheder, måtte vurderingsloven i så fald ændres på dette punkt.

Det er imidlertid et spørgsmål, om det ville være en hensigtsmæssig måde at gribe sagen an på, for vurderingsloven er baseret på et ejerforhold og ikke, som tilfældet er med boligkollektiver m.m., på et anpartsforhold. Den enkelte boligtager ejer som nævnt ikke boligen, men kun en ideel anpart, som giver vedkommende boligtager ret til at bebo en del af ejendommen. Det ville være forbundet med ganske store vanskeligheder og stor usikkerhed, hvis vurderingsmyndighederne således skulle forsøge at værdisætte den ideelle anpart af en ejendom, hvor der ved vurderingen af ejendommen som sådan i givet fald skulle tages hensyn til, om den pågældende ejendom er ejet af et boligkollektiv eller ikke. Jeg mener derfor ikke, at ligningslovens procentregler for enfamilieshuse m.v. og ejerlejligheder kan anvendes i forbindelse med lejeværdiansættelsen for anpartslejligheder.

Som nævnt ovenfor skal værdiansættelsen i boligkollektiver m.v. ske efter et skøn. Det er udøvelsen af dette skøn, som i den senere tid har skabt en del presseomtale i Århusområdet.

Udøvelsen af dette skøn i de huslejeregulerede kommuner – dvs. kommuner som Århus, hvor der er nedsat et huslejenævn – tager udgangspunkt i den såkaldte omkostningsbestemte husleje. I visse tilfælde kan ligningsmyndighederne lægge den lejeværdi til grund, som boligtagerne selv har beregnet og angivet. Problemet er bare, at der for det første er en del, som slet ikke har angivet nogen lejeværdi, medens andre har beregnet den på en forkert måde – en situation, som ikke er blevet bedre af, at ligningsmyndighederne ofte ikke har kunnet få de nødvendige oplysninger om forbedringer m.m., som jo indgår i beregningen af den omkostningsbestemte husleje. Det er disse situationer, som – især i Århusområdet – har givet anledning til en del diskussion omkring myndighedernes skøn ved lejeværdiansættelsen.

Det er blevet meddelt Told- og Skattestyrelsen, at Århus' skatteforvaltning agter at tage de omdiskuterede forhøjelser af lejeværdiansættelserne for beboerne i de omhandlede boliginteressentskaber op til fornyet overvejelse. Det sker for at sikre, at den skønnede leje ikke overstiger niveauet for den korrekt opgjorte omkostningsbestemte husleje i Århusområdet.