

Bemærkninger til lovforslaget

Almindelige bemærkninger

Ejere af mindre udlejningsejendomme, som selv beboede en af lejlighederne i ejendommen, fik ved en lovændring i 1994 adgang til at vælge standardiseret lejeværdiberegning for denne lejlighed.

Ved mindre udlejningsejendomme forstås i denne sammenhæng ejendomme med 6 eller færre beboelseslejligheder. Overgangen til standardiseret lejeværdiberegning betød, at lejeværdien fremover kunne beregnes med de procentsatser, som kendes fra en- og tofamilieshuse og ejerlejligheder. Det var en betingelse, at den pågældende ejer i forbindelse med overgangen anmodede om at få en selvstændig vurdering af lejligheden. Den selvstændige vurdering var nødvendig for at etablere et beregningsgrundlag til brug for overgangen til beregning af lejeværdi efter reglerne om procentlejeværdiberegning for ejerlejligheder frem for de almindelige regler om lejeværdiberegning i skatsskatteloven. Ved beregning af lejeværdi efter reglerne i statsskatteloven ansættes lejeværdien for ejendommen efter et konkret skøn med udgangspunkt i, hvad lejligheden kunne tænkes at indbringe ved udlejning til fremmede, det vil sige markedsløjen. Med de nye regler opnåede ejerne i de mindre udlejningsejendomme ved beregning af lejeværdi reelt en ligestilling med ejere af ejerlejligheder.

Problemet var før lovændringen i 1994, at mange ejere af mindre udlejningsejendomme i alt for mange år havde betalt en skønsmæssig lejeværdi efter reglerne i statsskatteloven. Dette betød i praksis, at lejeværdien for disse ejere i mange tilfælde var mange gange højere end den, ejere af tilsvarende ejerlejligheder skulle betale efter reglerne om procentlejeværdiberegning. Derudover var det et problem, at kommunerne tilsyneladende administrerede reglerne forskelligt. Dette betød, at den skønsmæssigt ansatte lejeværdi efter reglerne i statsskatteloven kunne variere alt efter, hvor hård en praksis man havde anlagt i den pågældende kommune. Dette kom bl.a. til udtryk ved, at man i nogle kommuner ved en huslejestigning for lejerne i ejendommen straks satte ejerens lejeværdi op, mens dette ikke var tilfældet i andre kommuner. Etablering af en mulighed for en

overgang til standardiseret lejeværdiberegning betød ens regler for alle og sikring af en ensartet anvendelse af reglerne på området.

Anmodningen om at få en selvstændig vurdering af den lejlighed, som blev beboet af ejeren selv, skulle indgives til vurderingsmyndighederne af ejeren inden den 1. juli 1995. Der var ikke dengang som nu mulighed for at dispensere for denne tidsfrist. Det har efterfølgende vist sig, at en lang række ejere af mindre udlejningsejendomme ikke har været opmærksomme på tidsfristen. De er derfor efter gældende regler afskåret fra at få en selvstændig vurdering af deres lejlighed med henblik på en overgang til en standardiseret lejeværdiberegning. Ejere, som ikke var opmærksomme på tidsfristen i 1995, fastholdes således i en økonomisk uholdbar situation.

Det er forslagsstillernes opfattelse, at der ikke er nogen rimelige argumenter for ikke at lade de ejere, som ikke fik deres lejligheder vurderet inden 1. juli 1995, få deres lejligheder vurderet nu og derved få en mulighed for at overgå til standardiseret lejeværdiberegning. Det foreslås derfor, at fristen 1. juli 1995 ophæves. Ejere af mindre udlejningsejendomme kan således fra og med indkomståret 1997 overgå til en standardiseret lejeværdiberegning. Det vil sige, at lejeværdien for den pågældende lejlighed fremover kan beregnes med de procentsatser, der kendes fra en- og tofamilieshuse og ejerlejligheder, herunder de lavere satser for pensionister m.v. Dermed vil ejere af mindre udlejningsejendomme blive ligestillet med ejere af andre ejerboliger. Det skal nævnes, at der for ejeren er tale om et valg, men at den pågældende efter en overgang til standardiseret lejeværdiberegning ikke herefter igen kan gå tilbage til en skønsmæssig fastsat lejeværdiberegning med udgangspunkt i markedsløjen. Der er således ikke mulighed for at spekulere i at skifte mellem de to regelsæt for lejeværdiberegning.

Spørgsmålet om en ændring af reglerne om tidsfristerne har været forelagt for skatteministeren. Skatteministeren oplyser i sit svar, at han ikke agter at ændre på fristen 1. juli 1995. Det bliver dog oplyst, at nye ejere, der flytter ind i en mindre udlejningsejendom, har en mulighed for i det år, ejendommen er-