

Bemærkninger til lovforslaget

Lovforslagets formål

Formålet med dette forslag er at afhjælpe den mangel på ungdomsboliger, som hvert år viser sig specielt ved studiestart.

Særlig i universitetsbyerne er der i dag en voksende mangel på boliger til unge studerende. Det skyldes for det første et større optag af studerende på bl.a. de høgere læreanstalter. For det andet er antallet af mindre, billige lejligheder faldet i takt med, at små lejemål bliver lagt sammen gennem byfornyelsen. Og endelig har flere kommuner fravalgt at bygge almene ungdomsboliger af økonomiske årsager.

Det er regeringens opfattelse, at en del af boligproblemet bør løses ved økonomisk at tilskynde endnu flere boligejere til at udleje værelser til blandt andet studerende. Tilskyndelsen skal ske ved at indføre et minimumsbundfradrag for boligejere ved udlejning af værelser på 24.000 kr.

Gældende regler

Indtægter ved udlejning af værelser er principielt skattepligtige.

Udlejning af værelser i ens egen bolig er i imidlertid i dag delvis fritaget for skat efter reglerne i ligningslovens § 15 P, stk. 1. Det gælder for både lejere og ejere.

Lejerne, der fremlejer en del af værelserne ud i den bolig, de selv bebor, kan i henhold til ligningslovens § 15 P, stk. 1, vælge kun at medregne den del af bruttolejeindtægten, der overstiger et bundfradrag på 2/3 af den samlede årlige husleje. D.v.s. en lejer, der har en husleje på 6.000 kr. om måneden - 72.000 årligt, har mulighed for skattefrit at fremleje et værelse ud for 48.000 kr. årligt.

Ligeledes efter ligningslovens § 15 P, stk. 1, kan ejere, der udlejer en del af værelserne i den bolig, de selv bebor, vælge kun at medregne den del af bruttolejeindtægten, der overstiger et bundfradrag på 1 1/3 pct. af ejendomsværdien, jf. § 4, stk. 2, i ejendomsværdiskatteloven.

Boligejere er således kun skattepligtige af den del af huslejeindtægten, som overstiger 11/3 pct. af ejendomsværdien. En boligejer, som bor i en bolig til 1

mill. kr., kan i dag have en lejeindtægt på godt 1.100 kr. om måneden uden at skulle betale skat af lejeindtægten.

Hvis ejeren kun har ejet lejligheden en del af indkomståret, beregnes der kun bundfradrag af denne del af den årlige leje eller ejendomsværdiskat, jf. § 15 P, stk. 1, pkt. 5.

Anpartshavere m.v. i boliginteressentskaber m.v. har i henhold til de gældende regler ikke mulighed for at benytte ligningslovens § 15 P.

Efter ligningslovens § 15 P, stk. 2, finder disse regler også anvendelse, hvis lejeren fremlejer eller ejeren udlejer hele boligen til beboelse i en del af indkomståret.

Efter ligningslovens § 15 P, stk. 3, kan man vælge en regnskabsmæssig opgørelse i stedet for bundfradraget.

Det er ikke muligt at skifte fra regnskabsmæssigt fradrag til bundfradrag, hvorimod der kan skiftes fra at anvende bundfradraget til regnskabsmetoden.

Forslagets indhold,

Med et større skattefradrag ved udlejning af værelser vil staten understøtte privat boligudlejning, og staten får herved et relativt beskedent provenutab.

Det foreslås derfor for det første, at ligningslovens § 15 P, stk. 1, ændres således, at ejere, der udlejer en del af værelserne i den lejlighed, de selv bebor, kan vælge at anvende et bundfradrag på mindst 24.000 kr.

Med respekt dog for reglen i ligningslovens § 15 P, stk. 1, pkt. 5, som fastslår, at hvis ejeren kun har ejet lejligheden en del af indkomståret, beregnes der kun bundfradrag af denne del af den årlige leje eller ejendomsværdiskat.

Samtidig foreslås adgangen til skattefrit udlejning udvidet til også at omfatte anpartshavere m.v. i boligselskaber m.v., der ikke har karakter af selvstændige skattesubjekter. Anpartshaverne m.v. skal i denne forbindelse have samme mulighed som ejere for skattefrit udlejning.

Det er regeringens opfattelse, at den foreslåede ændring i praksis vil betyde, at de fleste værelser kan ud-