

eller mindre fra de anførte gennemsnitsprocenter. Desuden vil de faktorer, der benyttes ved omregningen til kontantværdi, variere efter den pågældende ejendoms art og beliggenhed.

Virkningerne af de foreslåede lejeværdiregler for 1982 er belyst ved nogle eksempler i tabel 1.

Eksemplerne omfatter enfamilieshuse med en ejendomsværdi ved 16. alm. vurdering på 250.000 kr., 400.000 kr. og 800.000 kr., ejet af skatteydere over 67 år og under 67 år. Lejeværdierne for 1981 er beregnet på grundlag af ejendomsværdierne ved 16. alm. vurdering forhøjet med 35 pct. ved hjælp af reglerne for 1981. Lejeværdierne for 1982 er beregnet efter de foreslåede regler på grundlag af kontantværdier ved 17. alm. vurdering, der i overensstemmelse med de gennemsnitlige vurderingsresultater forudsættes at være ca. 6 pct. lavere end ejendomsværdierne ved 16. alm. vurdering.

I alle eksemplerne er der set bort fra standardfradraget, da dette med de benyttede ejendomsværdier udgør maximumbeløbet på 2.000 kr. i 1981 såvel som 1982.

Forslaget antages at indebære visse *administrative* lettelser i forhold til administrationen af de regler, der har været gældende for de forudgående år.

Bemærkninger til de enkelte bestemmelser

Ved lovforslagets opbygning er der anvendt den samme systematik som i den gældende lov, hvorefter reglerne om beregningsgrundlaget er samlet i §§ 15 B – 15 F, og beregningsreglerne er sammenfattet i §§ 15 G og 15 H.

§ 15 B vedrører ejendomme, der kun indeholder en selvstændig lejlighed, d.v.s. enfamilieshuse og ejerlejligheder.

Efter vurderingsloven omregnes ejendomsværdien til en kontantansættelse, der i henhold til vurderingslovens § 2 A reguleres hvert år pr. 1. april under hensyn til den konstaterede prisudvikling. Det foreslås derfor at beregne lejeværdien af den ansatte ejendomsværdi. Efter forslaget forskydes beregningsgrundlaget desuden fra at være den seneste ejendomsvurdering inden årets udløb til at være den seneste forud for indkomstårets begyndelse ansatte ejendomsværdi, reguleret efter vurderingslovens § 2 A.

Med henblik på at også skatteydere, der anvender forskudt indkomstår, skal beregne lejeværdi på samme grundlag som skatteydere, der bruger kalenderåret som indkomstår, er der i lovforslagets § 15 B, stk. 2, indsat en særlig bestemmelse. Herefter skal den skattepligtige, der anvender et andet ind-

komstår end kalenderåret, beregne lejeværdien på grundlag af den ejendomsværdi, der er ansat senest forud for det kalenderår, som det forskudte indkomstår træder i stedet for.

I de tilfælde, hvor der inden udgangen af indkomståret er afholdt udgifter på mere end 200.000 kr. til forbedring af grund eller bygninger eller til opførelse af nye bygninger, og hvor værdien af forbedringerne m.v. ikke indgår i en forud for indkomstårets begyndelse ansat ejendomsværdi, eventuelt reguleret efter vurderingslovens § 2 A, foreslås det i § 15 B, stk. 3, at forhøje beregningsgrundlaget fuldt ud med de afholdte udgifter.

Begrundelsen herfor er, at der ikke længere vil være baggrund for kun at medregne en del af udgifterne, når der efter indførelsen af kontantvurderingssystemet sker årlige reguleringer af ejendomsværdierne på basis af den løbende prisudvikling.

Tidligere skulle årsomvurderingerne ske efter prisforholdene ved den seneste almindelige vurdering. Som følge af den stigning i byggeudgifterne, der kunne antages at ville finde sted i løbet af den 4-årige periode mellem to almindelige vurderinger, har der været indrømmet en reduktion på 20 pct. af de afholdte udgifter ved opgørelsen af grundlaget for lejeværdiberegningen for på denne måde gennemsnitligt at nå frem til byggearbejdernes værdi, beregnet efter prisniveauet ved den seneste almindelige vurdering.

Efter den gældende bestemmelse i § 15 C opgøres beregningsgrundlaget for enfamilieshuse og ejerlejligheder, hvor der ikke var ansat nogen ejendomsværdi, som 80 pct. af anskaffelsessummen. Efter lovforslaget opgøres beregningsgrundlaget som 70 pct. af anskaffelsessummen.

Forslaget er begrundet med, at kontantejendomsværdierne ved 17. alm. vurdering er beregnet gennemsnitligt at udgøre ca. 70 pct. af ejendomsværdien i prioriteret stand.

Også for disse ejendomme skal eventuelle forbedrings- og byggeudgifter på mere end 200.000 kr. medregnes fuldt ud.

Lejeværdigrundlaget for tofamilieshuse (lovforslagets § 15 D) og for landbrugets stuehuse (lovforslagets § 15 E) følger de regler, der er omtalt i forbindelse med §§ 15 B og 15 C.

Reglerne i lovforslagets § 15 F indeholder beregningsgrundlaget for ejendomme, der indeholder en eller to selvstændige lejligheder, og som i væsentligt omfang benyttes erhvervsmæssigt. Opgørelsen af beregningsgrundlaget for disse ejendomme følger reglerne i §§ 15 B og 15 C.

Efter lovforslagets § 15 G beregnes lejeværdien som 2,5 pct. af den del af beregningsgrundlaget,