

Bemærkninger til lovforslaget

Indledning

Lovforslaget vedrører lejeværdiberegning for visse boligfællesskaber og små udlejningsejendomme. Lovforslaget vedrører endvidere genoptagelse af visse skatteansættelser for 1990.

Med lovforslaget foreslås indført adgang til at vælge standardiseret lejeværdiberegning for deltagerne i visse boligsamejer og lignende boligfællesskaber og for ejere af en udlejningsejendom med højst 6 lejligheder. Standardiseret lejeværdiberegning forudsætter, at den pågældende deltager i fællesskabet eller ejer bebor en lejlighed i den pågældende ejendom. Standardiseret lejeværdiberegning betyder, at lejeværdien beregnes med de procentsatser, som kendes fra en- og tofamiliehuse og ejerlejligheder, og ud fra en vurdering som en ejerlejlighed.

Forslaget vedrørende boligsamejer og visse boligfællesskaber fremsættes i tilknytning til det lovforslag om ændring af lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (Forbud mod etablering af visse boligfællesskaber m.v.) (L 219), som boligministeren fremsatte den 23. marts 1994. Boligministerens lovforslag indeholder udmøntningen af en række forslag, som er indeholdt i en rapport af 1. marts 1994 fra en arbejdsgruppe nedsat under Boligministeriet. Ved boligministerens lovforslag er der bl.a. foreslået indført et generelt forbud mod etablering af boligfællesskaber, der ikke er boligretligt reguleret som ejerlejligheder, andelsboliger og boligaktieselskaber eller boliganpartsselskaber.

I bemærkningerne til boligministerens lovforslag er det anført, at overvejelser vedrørende mulige særregler for de allerede eksisterende boligfællesskaber, herunder navnlig vedrørende de skatteretlige aspekter, vil blive fortsat. Nærværende lovforslag er en udmøntning af resultatet af disse overvejelser på det skatteretlige område.

Efter gældende regler ansættes lejeværdi for lejligheder, der bebos af deltagere i et boliginteressentskab m.v., efter et skøn over lejlighedernes markedsløje.

Det foreslås, at deltagerne i fællesskabet samlet får adgang til at overgå til standardiseret lejeværdi-

beregning for hver enkelt lejlighed svarende til reglerne om lejeværdiberegning for ejerlejligheder.

Efter gældende regler ansættes lejeværdi for ejerens bolig i udlejningsejendomme med højst 6 lejligheder ligeledes efter et skøn over markedsløjen for den pågældende lejlighed.

Efter lovforslaget gives der tillige sådanne ejere adgang til at vælge at overgå til lejeværdiberegning ud fra værdien af den lejlighed, som ejeren bebor, når lejligheden vurderes som en ejerlejlighed.

Anvendelsen af den standardiserede lejeværdiberegning forudsætter, at der foretages en særskilt ansættelse af værdien af den del af ejendommen, der anvendes til bolig for ejeren, og en særskilt ansættelse af værdien af restejendommen.

Efter forslaget ansættes værdien af ejendommens ejerboligdel som ejerlejlighed, mens restejendommen værdiansættes som udlejningsejendom.

Summen af disse særskilte ansættelser vil normalt overstige ejendommens samlede handelsværdi. Derfor må der yderligere som hidtil ansættes en sædvanlig ejendomsværdi for den samlede ejendom til anvendelse i alle andre relationer end beregning af overskud af ejerbolig og benyttelse af virksomhedsordningen.

Opgaven med disse vurderinger vil ofte være temmelig kompliceret. Der vil således normalt i disse tilfælde være behov for bl.a. besigtigelse af ejendommen, for at en forsvarlig vurdering kan foretages. Det er derfor fundet rimeligt at fastsætte et gebyr på 1.300 kr. (1994-niveau) for hver særskilt ansættelse. Der er herved også henset til de skattemæssige fordele, der kan være forbundet med at overgå til den standardiserede lejeværdiberegning.

Af hensyn til de tekniske/administrative ændringer, som lovforslaget indebærer, foreslås ændringerne at skulle have virkning fra og med indkomståret 1995.

Gældende regler, boligfællesskaber

For så vidt angår boligsamejer og boligfællesskaber sondres der som udgangspunkt skatteretligt ikke mellem de forskellige former for sameje vedrørende