

en ejendom. Som sameje behandles således bl.a. boligkollektiver, boliginteressentskaber og anpartslejligheder. Det karakteristiske for disse samejer er, at det er det enkelte medlem, anpartshaver m.v., som er skattesubjekt, og altså ikke samejst som sådant.

Ejendomme, der tilhører boliginteressentskaber m.v., behandles skattemæssigt som udlejningsejendomme. Ved indkomstopgørelsen skal anpartshaveren, interessenten m.v. medregne sin del af ejendommens samlede over- eller underskud.

I ejendommens regnskab (overskud/underskud) indgår den samlede lejeværdi for ejendommen. I regnskabet indgår endvidere bl.a. de til ejendommen knyttede fradragsberettigede vedligeholdelsesudgifter m.v.

Lejeværdien for de omhandlede ejendomme skal i overensstemmelse med hovedreglen i statsskattelovens § 4, litra b, ansættes efter et skøn. Udgangspunktet for skønnet er efter denne bestemmelse, hvad ejendommen kan indbringe ved udlejning til uafhængig tredjemand. I områder, hvor boligreguleringsloven finder anvendelse, vil skønnet over lejeværdien derfor tage udgangspunkt i reglerne for fastsættelse af lejens størrelse efter denne lov.

Det usikkerhedsmoment, der kan være knyttet til en således skønsmæssigt ansat lejeværdi, har i en række tilfælde medført tvister mellem deltagerne i de omhandlede boligfællesskaber og skattemyndighederne.

#### *Gældende regler, udlejningsejendomme*

Også for en ejer af en udlejningsejendom med højst 6 lejligheder, som bebor en lejlighed i ejendommen, gælder, at der fastsættes en lejeværdi ud fra et skøn over markedsløjen af lejligheden. Lejeværdien vil i de fleste tilfælde blive fastsat under hensyntagen til lejeindtægterne af de øvrige udlejede lejligheder i samme ejendom.

Ejeren har fradrag for driftsudgifter vedrørende hele ejendommen.

Lejeværdien er efter gældende regler personlig indkomst for ejeren.

#### *De foreslåede regler, boligfællesskaber*

For ejendomme med mere end to lejligheder, der ejes af og tjener til bolig for boligfællesskaber, får deltagerne i fællesskabet efter forslaget adgang til at få deres lejligheder vurderet som ejerlejligheder. Begæringen skal fremsættes inden den 1. juli 1995.

Deltagerne kan herefter i forbindelse med indgivelsen af selvangivelsen for 1995 meddele, om man vil overgå til standardiseret lejeværdiberegning. Det er en forudsætning for standardiseret lejeværdibe-

regning, at samtlige deltagerne i fællesskabet anmoder om dette.

Hvis deltagerne vælger at overgå til standardiseret lejeværdiberegning, beregnes lejeværdien for hver enkelt deltager ud fra værdien af den lejlighed, som den pågældende bebor, når lejligheden vurderes som en ejerlejlighed. Der anvendes de lejeværdisatser, som kendes fra en- og tofamiliehuse og ejerlejligheder, herunder de lavere satser for pensionister m.v.

Hvis boligfællesskabet vælger at overgå til standardiseret lejeværdiberegning, kan fællesskabet ikke senere vende tilbage til en skønsmæssigt fastsat lejeværdi.

Efter forslaget er der ikke fradragsret for udgifterne vedrørende ejendommen, hvis der benyttes standardiseret lejeværdiberegning.

#### *De foreslåede regler, udlejningsejendomme*

For udlejningsejendomme, der indeholder 6 eller færre beboelseslejligheder, hvoraf højst en lejlighed er beboet af en ejer, foreslås, at ejeren får adgang til inden 1. juli i indkomståret eller senest 2 måneder efter erhvervelsen af ejendommen at begære den lejlighed, som ejeren selv bebor, vurderet, som om det var en ejerlejlighed.

På grundlag af denne vurdering kan ejeren i forbindelse med indgivelsen af selvangivelsen for det år, hvor ejendommen er erhvervet, eller i forbindelse med indgivelsen af selvangivelsen for indkomståret 1995 tilkendegive, om han ønsker at overgå til standardiseret lejeværdiberegning.

Standardiseret lejeværdiberegning medfører, at ejerens lejeværdi af den pågældende lejlighed beregnes med de procentsatser, der kendes fra en- og tofamiliehuse og ejerlejligheder, herunder de lavere satser for pensionister m.v., i forhold til lejlighedens værdi vurderet som en ejerlejlighed.

Der er således tale om et valg, men hvis ejeren overgår til standardiseret lejeværdiberegning, kan ejeren herefter ikke gå tilbage til en skønsmæssigt fastsat lejeværdiberegning med udgangspunkt i markedsløjen.

En ny ejer af ejendommen kan ligeledes i forbindelse med indgivelsen af selvangivelsen for det år, hvor ejendommen er erhvervet, vælge, om vedkommende ønsker at benytte standardiseret lejeværdiberegning eller lejeværdiberegning efter markedsløjen.

Adgangen til at benytte standardiseret lejeværdiberegning er efter forslaget begrænset til ejendomme, hvor højst en lejlighed er beboet af en eller flere ejere.