

den 1. juli i indkomståret eller senest 2 måneder efter erhvervelsen begære vurdering efter vurderingslovens § 33 A.

For ejendomme, som ejes af et boligfællesskab i sameje, skal deltagerne begære ejendommen vurderet efter reglerne i vurderingslovens § 33 A inden 1. juli 1995. Det er en betingelse, at samtlige deltagere i boligfællesskabet ved indgivelse af selvangivelse for indkomståret 1995 anvender samme princip for beregning af lejeværdi. I alle tilfælde gælder, at valget af opgørelse af lejeværdi efter de standardiserede regler er endeligt og gælder for såvel det pågældende indkomstår som følgende.

For ejendomme, som tjener til bolig for deltagerne i et boligfællesskab, er det en betingelse, at den pågældende ejendom indeholder mere end to selvstændige beboelseslejligheder og ejes af et boligfællesskab. Derudover er det en betingelse, at der til deltagelsen i fællesskabet er knyttet en brugsret til en beboelseslejlighed i ejendommen.

Det karakteristiske for et boligfællesskab er, at deltagerne direkte eller indirekte har indflydelse på fællesskabets beslutninger og andel i dets formue og resultat.

Skatteretligt sondres der som udgangspunkt ikke mellem boligsameje, boliginteressentskaber og boligkommanditselskaber og andre fællesskaber, der ikke er selvstændige skattesubjekter, idet disse alle behandles som sameje. Forslaget sonder ligeledes ikke mellem disse samejeformer. Der kan således opgøres en standardiseret lejeværdi for den enkeltes lejlighed efter samme ejerlejlighedsprincip for disse.

Forslaget berører ikke andelsboligforeninger, boligaktieselskaber og boliganpartsselskaber, uanset der til deltagelsen i disse måtte være knyttet en brugsret til en beboelseslejlighed.

Forslaget omfatter dog de såkaldte »små andelsboligforeninger«. Ved sådanne forstås andelsboligforeninger, der ikke skattemæssigt anses som selvstændige skattesubjekter, da deltagerne (trods det tinglyste ejerforhold) som ved et sameje hæfter personligt og solidarisk for ejendommens pantegæld.

Til nr. 5

Det foreslås, at de almindelige regler for beregning af procentlejeværdi i § 15 E finder tilsvarende anvendelse ved opgørelsen af lejeværdi for ejendomme omfattet af § 15 C. De særlige pensionistregler m.v. og reglerne om begrænsning af stigninger af lejeværdien finder også tilsvarende anvendelse for ejendomme omfattet af § 15 C.

Til nr. 6

Det foreslås, at ejerne begrænses i deres fradragsret for omkostninger, der er knyttet til den pågældende ejendom, såfremt de vælger en standardiseret lejeværdiberegning efter reglerne i den foreslåede § 15 C, stk. 1. De kan herefter kun fradrage de omkostninger, som knytter sig til den del af ejendommen, der ikke anvendes til beboelse for en eller flere ejere.

Den ikke-fradragsberettigede del beregnes som summen af de ved vurderingen efter § 15 C, stk. 1, fremkomne værdier af de af ejerne beboede lejligheder i ejendommen, divideret med summen af samme værdi og den ved vurderingen fremkomne værdi af den ikke af ejerne beboede del af ejendommen. Der indrømmes ikke standardfradrag.

Prioritetsrenter samt reservefonds- og administrationsbidrag til realkreditinstitutter kan efter § 15 J, stk. 5, fortsat fradrages. De foreslåede bestemmelser tager ikke stilling til den interne fordeling af disse udgifter mellem flere ejere.

Til nr. 7

Det foreslås, at reglerne i de foreslåede § 15 J, stk. 8 og 9, også skal gælde for lejligheder, der er undergivet fredning i henhold til bygningsfredningsloven.

Til § 2

Efter forslaget skal vurderingsrådet, hvor der er anmodet om vurdering efter ligningslovens § 15 C, stk. 1, foretage en særskilt ansættelse af en ejendomsværdi for den del af ejendommen, der tjener til bolig for ejeren. Vurderingsrådet skal i disse situationer tillige foretage en særskilt ansættelse af en ejendomsværdi for den resterende del af ejendommen.

Efter forslaget foretager vurderingsrådet for ejendomme, hvor der efter ligningslovens § 15 C, stk. 2 eller 4, er anmodet om vurdering af ejerboliger, en særskilt ansættelse af ejendomsværdien for hver enkelt af de lejligheder m.v., der tjener til bolig for en ejer af ejendommen. Vurderingsrådet foretager tillige en særskilt ansættelse af en ejendomsværdi for den resterende del af ejendommen, der ikke tjener til bolig for en ejer.

Den særskilte ansættelse af ejendomsværdi for den del af en ejendom, som tjener til bolig for en ejer, skal foretages, som om den pågældendes bolig var tinglyst som en selvstændig ejerlejlighed. Den særskilte ansættelse af ejendomsværdi for den del af en ejendom, som ikke tjener til bolig for en ejer, skal foretages, som om den pågældende del af ejendommen er en selvstændig udlejningsejendom.