

andet selskab, der også er kontrolleret af direktøren. På baggrund heraf bestemmes det, at såfremt en arbejdsgiver el.lign. sælger en helårsbolig, der er stillet til rådighed for en direktør, til en ny arbejdsgiver, hvor direktøren også har væsentlig indflydelse på egen aflønning, anvendes anskaffelsessummen fra ansættelsesforholdet hos den sælgende arbejdsgiver, såfremt den er højere.

Det foreslås endvidere, at anskaffelsessummen tillægges forbedringer. Hvis ikke de tillægges, vil sammenligningen til vurderingen ikke være reel. Anvendes indgangsværdien efter ejendomsavancebeskatningslovens § 4, stk. 3, 1. eller 2. pkt., er det dog kun forbedringer efter 19. maj 1993 som skal lægges til. Forbedringsudgifter på fredede bygninger efter bygningsfredningsloven og forbedringsudgifter, som modsvares af skattefrie tilskud mv., tillægges dog ikke. For at skabe sammenhæng mellem det grundlag, som den ansatte hovedaktionær m.fl. beskattes af, og de værdier, der anvendes ved den senere ejendomsavanceopgørelse, foreslås det herudover, at kun de forbedringer, der er tillagt anskaffelsessummen ved beskatningen af den ansatte hovedaktionær m.fl., kan anvendes ved den senere opgørelse i ejendomsavancebeskatningsloven.

Det foreslås, at den del af boligen, som udelukken- de relaterer sig til erhvervsmæssige formål, ikke skal medregnes i beregningsgrundlaget for beskatningen.

Vurderingsrådene foretager efter de gældende regler en ejerboligfordeling for blandet benyttet ejerboliger, når den erhvervsmæssige andel er mere end 25 pct. af den samlede ejendomsværdi. Dette sker af hensyn til ejendomsværdiskatten. For at sikre, at der kun sker en beskatning af værdien af den private del af boligen, foreslås det, at også for blandede ejendomme ejet af et selskab, som stilles til rådighed for en direktør m. fl. eller en hovedaktionær, skal vurderingsrådene foretage en tilsvarende boligfordeling. Ved opgørelsen af beregningsgrundlaget skal herefter kun medregnes den værdi, der er henført til boligdelen. Er den erhvervsmæssige andel ikke stor nok til at vurderingsrådene skal foretage en boligfordeling, foreslås det, at der gives et nedslag i beregningsgrundlaget for den del, som anvendes erhvervsmæssigt.

Også for skovejendomme og tofamiliehuse, der er omfattet af det nye regelsæt, foreslås, at vurderingsrådene foretager en boligfordeling af ejendomsværdien svarende til den fordeling, der foretages for personligt ejede ejendomme.

Den faktiske anskaffelsessum skal på samme måde som ejendomsværdien fordeles på den del, som udelukkende anvendes erhvervsmæssigt og den øvrige

del af ejendommen. Vurderingsrådenes fordeling af ejendomsværdien, hvis en sådan foreligger, kan være retningsgivende for fordelingen af anskaffelsessummen.

Det foreslås, at satsen for den skattemæssige værdi af fri bolig fastsættes til 6 pct. af den del af beregningsgrundlaget, der ikke overstiger progressionsgrænsen i ejendomsværdiskatteloven, og 8 pct. af værdien herudover. Satsen for fri bolig gøres hermed progressiv med samme satsforskel og progressionsgrænse som ved beregningen af ejendomsværdiskat.

Det foreslås, at ejendomsskatten særskilt tillægges den skematisk beregnede værdi. Øvrige udgifter, som selskabet afholder, tillægges ligeledes særskilt. Disse udgifter kan bl.a. omfatte udgifter til varme, renovation, vand/vandafledningsafgift, el, rengøring, gartner, fællesantenne og lignende.

For helårsboliger, hvor der hverken foreligger en offentlig vurdering eller en anskaffelsessum, f. eks. boliger i udlandet, ansættes ejendomsværdien efter et skøn.

Den skattemæssige værdi af fri bolig nedsættes med eventuelle egenbetalinger til selskabet vedrørende boligen. Endvidere er der ved den standardiserede sats gjort endeligt op med vedligeholdelseudgifter. Der skal ikke tillægges ekstraordinære vedligeholdelseudgifter til den skattemæssige værdi.

#### Til nr. 5

Det foreslås, at der indsættes en selvstændig beskatningshjemmel for udbytter i form af en sommerbolig, lystbåd eller helårsbolig, som stilles til rådighed af selskabet for en hovedaktionær. Med den selvstændige beskatningshjemmel udskilles de nævnte goder fra den sædvanlige udbyttebeskatning efter § 16 A, stk. 1. Udskillelsen er nødvendig, fordi det foreslås, at goderne i stedet for at blive beskattet som aktieindkomst skal beskattes som personlig indkomst, jf. forslagets § 7. Bestemmelsen finder anvendelse, uanset om hovedaktionæren er ansat i selskabet eller ej.

Værdiansættelsen af goderne skal følge de i dette lovforslag foreslåede regler for værdiansættelsen af personalegoder. På denne måde sikres det, at der er overensstemmelse imellem værdiansættelsen af personalegoder og udbytter til en hovedaktionær.

Det foreslås, at disse specielle værdiansættelsesregler skal gælde for hovedaktionærer, hvilket vil sige ejere af hovedaktionæraktier som beskrevet i aktieavancebeskatningslovens § 11, stk. 2-4. Som hovedaktionæraktier anses aktier, der ejes af skatteydere, der ejer eller indenfor de seneste fem år har ejet 25 pct. eller mere af aktiekapitalen i selskabet, eller som råder