

## Betænkning

### over forslag til lov om ændring af ligningsloven.

(Afgivet af skatte- og afgiftsudvalget den 7. juni 1974).

Udvalget har behandlet lovforslaget i en række møder. I forbindelse hermed har finansministeren dels skriftligt dels i et samråd besvaret en række spørgsmål.

Udvalget har endvidere modtaget skriftlig henvendelse fra Fællesforeningen af ejerlejlighedsforeninger i Danmark.

Der er, dels af finansministeren, dels af nogle flertal og mindretal i udvalget, stillet en række ændringsforslag, hvorom der henvises til de ledsagende bemærkninger.

Et *flertal* (fremskridtspartiets, venstres, det konservative folkepartis, centrum-demokraternes og kristeligt folkepartis medlemmer af udvalget) indstiller lovforslaget til *vedtagelse* med de under nr. 1, 2, 4, 7 og 8 stillede ændringsforslag.

Et *mindretal inden for flertallet* (fremskridtspartiets, det konservative folkepartis og centrum-demokraternes medlemmer af udvalget) stiller tillige de under nr. 5 og 9 nævnte ændringsforslag.

Et *andet mindretal inden for flertallet* (det konservative folkepartis og centrum-demokraternes medlemmer af udvalget) stiller desuden det under nr. 6 nævnte ændringsforslag.

Et *mindretal* (socialdemokratiets og det radikale venstres medlemmer af udvalget) indstiller lovforslaget til *vedtagelse* med de under nr. 1, 2, 3, 4, 7 og 8 stillede ændringsforslag.

Et *andet mindretal* (socialistisk folkepartis medlem af udvalget) gav under 3. behandling af lov om ændring af ligningsloven den 15. juni 1973 i folketinget tilsagn om at ville medvirke til en revision af ligningsloven, såfremt det måtte vise sig, at lejeværdiberegningen som følge af 15. almindelige vurdering ville betyde urimelige økonomiske byrder for ejere af parcelhuse, dog under den forudsætning, at en eventuel nedsættelse af lejeværdiberegningsgrundlaget blev ledsaget af en tilsvarende lempelse for lejere i såvel privat som almennyttigt udlejningsbyggeri.

Vort tilsagn blev senere yderligere motiveret i de forøgede omkostninger, som oliekrisen påførte ejerboliger, og i ønsket om en ligelig lettelse for de øvrige befolkningsgrupper, der rantes af oliekrisen.

Ingen af de nævnte forudsætninger er opfyldt, hvortil kommer, at regeringen i mellemtiden på flere eksklusive områder har meddelt store lettelser, som yderligere har vanskeliggjort den almindelige skattelettelse, der var stillet i udsigt.

Mindretallet kan derfor ikke medvirke til de stillede ændringsforslag og indstiller lovforslaget til *forkastelse* ved 3. behandling.

### Ændringsforslag.

#### Til § 1.

Af et *flertal* (udvalget med undtagelse af Ømann (SF)), tiltrådt af *finansministeren*:

1) Nr. 1 affattes således:

„1. § 9 C, stk. 2, 1. pkt., ophæves.“

2) Nr. 2 affattes således:

„2. I § 9 C, stk. 3, ændres „700 kr.“ til: „1.100 kr.““

Af et *mindretal* (Grünbaum (S), Heinesen (S), Per Hækkerup (S), Søren Jensen (S), Egon Jensen (S), Bernhard Baunsgaard (RV) og Dahlgaard (RV)):

3) Nr. 3 affattes således:

„3. §§ 15A-15 C ophæves, og i stedet indsættes:

„§ 15 A. Ved opgørelsen af den skattepligtige indkomst medregnes lejeværdien af bolig i egen ejendom, jfr. § 4, stk. 1, litra b, 2. pkt., i statsskattelov nr. 149 af 10. april 1922. For ejendomme, der kun indeholder én selvstændig lejlighed, som tjener til bolig for ejeren, fastsættes lejeværdien på grundlag af ejendomsværdien efter reglerne i §§ 15 B-15 F. Anvendes en væsentlig del af ejendommen til ejerens erhvervsvirksomhed, ansættes lejeværdien af den del, der benyttes til bolig for ejeren, efter et skøn.

§ 15 B. For nedennævnte ejendomme ansættes lejeværdien på grundlag af ejendomsværdien ved den seneste vurdering, der er foretaget forud for det pågældende kalenderår, til 4 pct. af ejendomsværdien til og med 500.000 kr., 6 pct. af beløb, hvormed ejendomsværdien overstiger 500.000 kr., men ikke 700.000 kr., og 8 pct. af beløb, hvormed ejendomsværdien overstiger 700.000 kr.:

a) Enfamilieshuse og ejerlejligheder, for hvilke der efter den 8. juni 1973 i henhold til bygningslovgivningen er ansøgt om byggetilladelse eller foretaget anmeldelse af byggearbejdet til kommunalbestyrelsen eller amtsrådet.

b) Enfamilieshuse og ejerlejligheder, der ligger i en kommune, hvor byggetilladelse eller anmeldelse ikke kræves, medmindre det godtgøres, at byggeriet er påbegyndt senest den 8. juni 1973.

c) Andre enfamilieshuse og ejerlejligheder, der har skiftet ejer efter den 8. juni 1973. Den omstændighed, at et enfamilieshus eller en ejerlejlighed overtages til hensidende uskiftet bo af eller ved skifte af et dødsbo udlægges til en længstlevende ægtefælle, medfører dog ikke, at reglerne i denne paragraf skal anvendes.

Stk. 2. Er den skattepligtige fyldt 67 år ved begyndelsen af det pågældende kalenderår, fastsættes lejeværdien dog til 2 pct. af ejendomsværdi til og med 500.000 kr. Af ejendomsværdi ud over 500.000 kr. beregnes lejeværdien efter procentsatserne i stk. 1. En enke, som ikke opfylder aldersbetingelsen i 1. pkt., får lejeværdien beregnet efter 1. og 2. pkt., hvis hun efter mandens død bliver boende i en ejendom, som har tilhørt en af ægtefællerne og før dødsfaldet omfattedes af de nævnte beregningsregler på grund af den afdøde mands alder. Bestemmelsen i 3. pkt. gælder ikke, såfremt enken har indgået nyt ægteskab ved kalenderårets begyndelse.

§ 15 C. For så vidt nedennævnte ejendomme ikke omfattes af reglerne i § 15 B, fastsættes lejeværdien på grundlag af ejendomsværdien ved 14. almindelige vurdering eller en senere vurdering inden 15. almindelige vurdering til 4 pct. af ejendomsværdi til og med 400.000 kr. og 6 pct. af det beløb, hvormed ejendomsværdien overstiger 400.000 kr.:

a) Enfamilieshuse, for hvilke der efter den 8. december 1969 i henhold til bygningslovgivningen er ansøgt om byggetilladelse eller foretaget anmeldelse af byggearbejdet til kommunalbestyrelsen eller amtsrådet.

b) Enfamilieshuse, der ligger i en kommune, hvor byggetilladelse eller anmeldelse ikke kræves, medmindre det godtgøres, at byggeriet er påbegyndt senest den 8. december 1969.

c) Andre enfamilieshuse, der har skiftet ejer efter den 8. december 1969. Den omstændighed, at et enfamilieshus overtages til hensiddende i uskiftet bo af eller ved skifte af et dødsbo udlægges til en længstlevende ægtefælle, medfører dog ikke, at reglerne i denne paragraf skal anvendes.

d) Ejerlejligheder.

*Stk. 2.* Er den skattepligtige fyldt 67 år ved begyndelsen af det pågældende kalenderår, fastsættes lejeværdien dog til 3 pct. af ejendomsværdi til og med 400.000 kr. Det samme gælder en enke, når betingelserne i § 15 B, stk. 2, 3. og 4. pkt., er opfyldt.

*Stk. 3.* Er ejendommen ikke vurderet før 15. almindelige vurdering, eller er den ombygget eller forbedret for mere end 25.000 kr. siden sidste vurdering før 15. almindelige vurdering, beregnes lejeværdien på grundlag af et beløb svarende til 70 pct. af ejendomsværdien ved 15. almindelige vurdering eller en senere vurdering, der er foretaget forud for det pågældende kalenderår.

**§ 15 D.** For ejendomme, der ikke omfattes af §§ 15 B eller 15 C, fastsættes lejeværdien for nedennævnte indkomstår til følgende procentdele af ejendomsværdien ved 14. almindelige vurdering eller en senere vurdering inden 15. almindelige vurdering:

	1974	1975	1976	1977
		pct.		
Af ejendomsværdi til og med 400.000 kr. ....	3¼	3½	3¾	4
Af beløb, hvormed ejendomsværdien overstiger 400.000 kr. ....	6	6	6	6

*Stk. 2.* Er den skattepligtige fyldt 67 år ved begyndelsen af det pågældende kalenderår, fastsættes lejeværdien dog for alle årene til 3 pct. af ejendomsværdi til og

med 400.000 kr. og til 6 pct. af ejendomsværdi ud over 400.000 kr. Det samme gælder en enke, når betingelserne i § 15 B, stk. 2, 3. og 4. pkt., er opfyldt.

*Stk. 3.* Er ejendommen ikke vurderet før 15. almindelige vurdering, eller er den ombygget eller forbedret for mere end 25.000 kr. siden sidste vurdering før 15. almindelige vurdering, beregnes lejeværdien på grundlag af et beløb svarende til 70 pct. af ejendomsværdien ved 15. almindelige vurdering eller en senere vurdering, der er foretaget forud for det pågældende kalenderår.

**§ 15 E.** Har vurderingsrådet efter § 33, stk. 4, i lov om vurdering af landets faste ejendomme fordelt ejendomsværdien på en ejendoms stuehus med tilhørende grund og have og på den øvrige ejendom, fastsættes lejeværdien på grundlag af ejendomsværdien ved den seneste vurdering, der er foretaget forud for det pågældende kalenderår. Lejeværdien beregnes med 3 pct. af den del af ejendomsværdien, som er henført til stuehuset m.v. Dette gælder dog kun, hvis der efter den 8. juni 1973 er ansøgt om byggetilladelse til, foretaget anmeldelse af eller påbegyndt byggeri af stuehuset, jfr. § 15 B, stk. 1, litra a og b, eller hvis ejendommen har skiftet ejer efter den 8. juni 1973, jfr. § 15 B, stk. 1, litra c.

*Stk. 2.* I øvrigt fastsættes lejeværdien til 3 pct. af den til stuehuset m.v. henførte del af ejendomsværdien ved 14. almindelige vurdering eller en senere vurdering inden 15. almindelige vurdering. Er ejendommen ikke vurderet før 15. almindelige vurdering, eller er stuehuset ombygget eller forbedret for mere end 25.000 kr. siden sidste vurdering før 15. almindelige vurdering, fastsættes lejeværdien dog på grundlag af et beløb svarende til 70 pct. af den til stuehuset m.v. henførte del af ejendomsværdien ved 15. almindelige vurdering eller en senere vurdering, der er foretaget forud for det pågældende kalenderår.

*Stk. 3.* Reglerne i stk. 1 og 2 gælder ikke, hvis en væsentlig del af stuehuset anvendes til ejerens erhvervsvirksomhed, jfr. § 15 A, 2. pkt.

**§ 15 F.** Er der siden den ejendomsvurdering, der forelå ved kalenderårets begyndelse, men inden indkomstårets udløb, afholdt bekostninger på mere end 25.000 kr. til forbedring af grund eller bygninger eller opførelse af nye bygninger, for de i § 15 E nævnte ejendomme dog til forbedring eller opførelse af stuehus, beregnes lejeværdien på grundlag af et beløb svarende til det beløb, der efter reglerne i §§ 15 B-15 E skal lægges til grund, med tillæg af 80 pct. af de afholdte bekostninger.

*Stk. 2.* Var der ved kalenderårets begyndelse ikke ansat nogen ejendomsværdi for ejendommen, beregnes lejeværdien af et beløb svarende til 80 pct. af anskaffelsessummen, herunder de afholdte bekostninger.

**§ 15 G.** Ved opgørelsen af den skattepligtige indkomst kan ejere af ejendomme, der tjener til bolig for ejeren, og som indeholder én eller to selvstændige lejligheder, foretage et standardfradrag svarende til 1 pct. årlig af ejendomsværdien, jfr. stk. 2-3. Fradraget, der beregnes særskilt for hver ejendom, udgør dog mindst 400 kr. pr. selvstændig lejlighed og kan ikke overstige 2.000 kr. pr. selvstændig lejlighed. Har ejendommen ikke været i den skattepligtiges besiddelse i hele det pågældende indkomstår, nedsættes det nævnte standardfradrag forholdsmæssigt.

*Stk. 2.* Fradraget beregnes af ejendomsværdien ved den forud for det pågældende kalenderår senest foretagne vurdering. For ejendomme, hvis lejeværdi fastsættes efter reglerne i §§ 15 C-15 D, beregnes fradraget dog på samme grundlag som lejeværdien.

*Stk. 3.* Er der inden indkomstårets udløb afholdt bekostninger på mere end 25.000 kr. til forbedring af grund eller bygninger eller opførelse af nye bygninger, beregnes fradraget af de i stk. 2 nævnte beløb med tillæg af 80 pct. af de afholdte bekostninger. Var der ved kalenderårets begyndelse ikke ansat nogen ejendomsværdi for ejendommen, beregnes fradraget af et beløb svarende til 80 pct. af anskaffelsessummen, herunder de afholdte bekostninger.

*Stk. 4.* Af udgifter vedrørende de nævnte ejendomme kan herudover alene fradrages renter af indestående prioriteter, reservefonds- og administrationsbidrag til realkreditinstitutter samt pålignede ejendomsskatter.

*Stk. 5.* Reglerne i stk. 1-4 gælder, uanset om den skattepligtige har udlejet sin bolig i ejendommen en del af indkomståret.

*Stk. 6.* For ejerlejligheder, der tjener til bolig for ejeren, kan kun fradrages de udgifter, som er nævnt i stk. 4. Der indrømmes ikke standardfradrag.

*Stk. 7.* Reglerne om standardfradrag finder ikke anvendelse på bygninger, der er undergivet fredning i henhold til bygningsfredningsloven, eller på de i § 15 E nævnte stuehuse.

**§ 15 H.** Ved opgørelsen af den skattepligtige formue medregnes en ejerlejlighed til den ansatte ejendomsværdi, jfr. § 14, nr. 1, i statsskattelov nr. 149 af 10. april 1922. Ved formueopgørelsen medregnes eller fradrages endvidere værdien af lejligheds-ejerens andel af formue eller gæld, der tilhører eller påhviler den i lov om ejerlejligheder omhandlede ejerforening.

*Stk. 2.* Hvor lejeværdi eller standardfradrag beregnes efter § 15 F eller § 15 G, stk. 3, skal ejendommen ved opgørelsen af den skattepligtige formue medregnes med det beløb, der er nævnt i § 15 G, stk. 3, 1. eller 2. pkt.““

Af finansministeren, tiltrådt af flertallet under nr. 1:

4) I den under nr. 3 foreslåede affattelse af ligningslovens nye § 15 D ændres i *stk. 3* „jfr. § 15 A, 2. pkt.“ til: „jfr. § 15 A, 3. pkt.“.

Af et mindretal (Gede (FP), Gerstrøm (FP), Glistrup (FP), Juul-Madsen (KF), Stetter (KF) og Børge Johansen (CD)):

5) I den under nr. 3 foreslåede affattelse af ligningslovens nye § 15 F affattes *stk. 1, 1. pkt.*, således:

„Ved opgørelsen af den skattepligtige indkomst kan ejere af ejendomme, der tjener til bolig for ejeren, og som indeholder én eller to selvstændige lejligheder, samt ejere af ejerlejligheder, der tjener til bolig for ejeren, foretage et standardfradrag svarende til 1 pct. årlig af ejendommens, respektive ejerboligens værdi, jfr. stk. 2-3.“

Af et *mindretal* (Juul-Madsen (KF), Stetter (KF) og Børge Johansen (CD)):

6) I den under nr. 3 foreslåede affattelse af ligningslovens nye § 15 F affattes *stk. 6* således:

„*Stk. 6.* Hvis den efter reglerne i § 15 B-E opgjorte lejeværdi overstiger summen af de i stk. 1-4 nævnte fradrag, skal det herved fremkomne overskud ikke medregnes i den skattepligtiges indkomst.“

Af *flertallet under nr. 1*, tiltrådt af *finansministeren*:

7) Nr. 4 udgår.

Til § 2.

8) Paragraffen affattes således:

„§ 2.

Loven har virkning fra og med indkomståret 1974.“

Af *mindretallet under nr. 5*:

Underændringsforslag.

Til ændringsforslag nr. 8.

9) Som nyt stykke indsættes:

„*Stk. 2.* Den omhandlede adgang for ejere af ejerlejligheder til at foretage et standardfradrag får dog først virkning fra og med indkomståret 1975.“

Bemærkninger.

Til nr. 1 og 2.

Uden provenutab omlægges befordringsfradraget til fordel for den, for hvem det er dyrest at komme til arbejdspladsen.

Til nr. 3.

Forslaget er en konkretisering af lejeværdibestemmelserne m.v. i socialdemokratiets og det radikale venstres boligpolitiske oplæg.

Forslaget tager udgangspunkt i realkreditforliget af 1970, som gennemførtes af socialdemokratiet, venstre, det radikale venstre, det konservative folkeparti og socialistisk folkeparti, og hvis hovedbestemmelse angående lejeværdifastsættelse går ud på, at ejerboliger erhvervet efter 8. december 1969 fastsættes til en lejeværdi på 4 pct. af den til enhver tid seneste ejendomsvurdering, nu 15. alm. vurdering. I forhold til denne bestemmelse indeholder forslaget væsentlige lempelser. Særligt fremhæves, at lejeværdien af egen bolig erhvervet i perioden 8. dec. 1969-8. juni 1973 fastsættes til 4 pct. af 14. alm. vurdering, således at 15. alm. vurdering ikke får konsekvenser for disse boliger. Endvidere fastsættes for personer, der er fyldt 67 år, en særlig lav lejeværdi uanset erhvervelsesstidspunktet.

For boliger erhvervet før 8. december 1969 fastlægges en gradvis optrapning af lejeværdier, så der fra og med 1977 opnås fælles regler for alle boliger erhvervet før 8. juni 1973.

Forslaget gælder for årene frem til 1977, og der skulle således kunne skabes ro om ejerboligernes beskatningsmæssige forhold indtil videre. Imidlertid er forslagsstillerne enige i, at man bør søge frem til en principielt ændret ordning, og de to partiers boligpolitiske oplæg indeholder en målsætning for en nyordning. Forslagsstillerne ser gerne en nyordning gennemført snarest, men har måttet konstatere, at der efter flere års diskussion herom stadig ikke foreligger bæredygtige forslag i konkret form.

S-R-oplægget vedr. boligpolitikken indeholder derfor forslag til en procedure for udarbejdelsen af en nyordning af ejerboligernes skattemæssige forhold.

*Finansielle konsekvenser.*

I forhold til gældende lovgivning vil forslaget medføre følgende *provenutab* for det offentlige:

	Samlet provenutab mill. kr.	Heraf staten mill. kr.
1974 . . . . .	170	105
1975 . . . . .	315	190
1976 . . . . .	235	140
1977 . . . . .	155	90

*Ad § 15 B.* Her fastsættes lejeværdireglerne for enfamilieshuse og ejerlejligheder,

som er erhvervet eller bygget efter 8. juni 1973. Reglerne svarer til jumlovens regler for disse ejerboliger.

*Ad § 15 C.* Her fastsættes lejeværdireglerne for enfamilieshuse og ejerlejligheder, som er erhvervet eller bygget i perioden 8. december 1969-8. juni 1973 — de såkaldte realkredithuse. Beregningsgrundlaget er det samme som i finansministerens forslag, nemlig 14. almindelige vurdering, og der er fastsat samme procent-satser, nemlig 4 pct. af de første 400.000 kr. og 6 pct. af resten. For skattepligtige, der er fyldt 67 år, er procent-satsen for de første 400.000 kr. dog kun 3.

Reglen i stk. 3 svarer også til finansministerens forslag.

*Ad § 15 D.* Her fastsættes lejeværdireglerne for de øvrige enfamilieshuse, dvs. huse opført før 8. december 1969 og ikke omsat efter denne dato. I modsætning til finansministerens forslag er beregningsgrundlaget her 14. almindelige vurdering, og procent-satsen for de første 400.000 kr. er  $3\frac{1}{4}$  for 1974, stigende med  $\frac{1}{4}$  pct. i de følgende år til 4 pct. i 1977. For skattepligtige, der er fyldt 67 år, fastholdes dog 3 pct. i alle 4 år. Fra og med 1977 vil der herefter ikke være forskel på lejeværdireglerne for realkredithusene (forslagets § 15 C) og de øvrige — ældre — enfamilieshuse.

*Ad § 15 E.* Her fastsættes lejeværdireglerne for landbrugets stuehuse. Hovedreglen er som i finansministerens forslag 3 pct. af 14. almindelige vurdering; men hvis ejendommen er erhvervet eller stuehuset opført efter 8. juni 1973, skal de 3 pct. dog beregnes af 15. almindelige vurdering — i overensstemmelse med ændringsforslagets princip for enfamilieshuse og ejerlejligheder, der er erhvervet eller bygget efter 8. juni 1973.

*Ad § 15 F.* Her fastsættes de nødvendige supplerende regler for enfamilieshuse, ejer-

lejligheder og stuehuse, som i indkomstårets løb er blevet forbedret for mere end 25.000 kr., eller for hvilke der ved årets begyndelse ikke forelå nogen vurdering. Reglen svarer i princippet til finansministerens forslag.

*Ad § 15 G.* Her fastsættes reglerne om standardfradrag. For alle tofamilieshuse og for enfamilieshuse, der er bygget eller erhvervet efter 8. juni 1973, beregnes fradraget med 1 pct. af 15. almindelige vurdering og for de øvrige enfamilieshuse — nemlig de huse, hvor lejeværdien beregnes på grundlag af 14. almindelige vurdering — med 1 pct. af 14. almindelige vurdering.

*Ad § 15 H.* De her fastsatte regler om den formueskattepligtige værdi følger samme princip som finansministerens forslag.

Til nr. 4.

Ændringen er alene af redaktionel karakter.

Til nr. 5 og 9.

Det findes rimeligt, at der ydes ejere af ejerboliger standardfradrag på linje med ejere af en- og tofamilieshuse. Under hensyn til boligforliget af 1966 foreslås det dog, at adgangen for ejere af ejerlejligheder til at foretage et standardfradrag først får virkning fra og med indkomståret 1975.

Til nr. 6.

Ved at friholde eventuelt overskud på ejendomsregnskabet for beskatning skaber man et incitament til nedbringelse af pantegæld. Desuden tilsigtes en lempelse for de husejere, der gennem en årrække har nedbragt deres prioritetsgæld og undladt optagelse af nye lån i forbrugsøjemed.

Til nr. 7 og 8.

Ændringsforslaget tager sigte på at opheve den foreslåede adgang til anke af ligningskommissionens afgørelser vedrørende forskudsgrundlaget til skatterådet.

Grünbaum (S).

Heinesen (S).

Per Hækkerup (S)

Søren Jensen (S).

Egon Jensen (S).

Christophersen (V),  
næstformand.

Enggaard (V).

Bernhard Baunsgaard (RV).

Dahlgaard (RV).

Juul-Madsen (KF).

Stetter (KF),  
formand.

Børge Johansen (CD).

Arne Bjerregaard (KrF).

Gede (FP).

Gerstrøm (FP).

Glistrup (FP).

Ømann (SF).

## Bilag 1.

### Spørgsmål fra udvalget til finansministeren og dennes svar herpå.

#### Spørgsmål 1:

Udvalget beder om i form af beregnings-eksempler at få belyst S-R forligets virkninger på prisen på parcelhuse, der omsættes, idet der sammenlignes med F. 18.

Det forudsættes, at parcelhuse omsættes til priser, der med hensyn til årlig udgift — virkningen på erhververnes indkomstskat medtaget — medfører samme årlige udgift for køberne efter S-R forslaget som efter F. 18.

#### Svar:

S-R forslagets regler om beregning af lejeværdi og standardfradrag for ejerboliger, der erhverves i 1974, indebærer, at lejeværdi ÷ standardfradrag ved opgørelsen af husejerens skattepligtige indkomst skal tages til indtægt med et større beløb, end hvis regeringens forslag herom (F. 18) lægges til grund. Husejerens indkomstskat forøges herved med et beløb, der svarer til marginals-katten af forskellen mellem de to sæt reglers lejeværdi ÷ standardfradrag.

Merskatten ifølge S-R forslaget er belyst ved nogle eksempler i følgende oversigt. Den er beregnet for husejere, der er under 67 år, og som har en marginalindkomstskat på 55 pct. Det er ved disse beregninger forudsat, at ejendomsværdien er steget med 46 pct. fra 14. til 15. almindelige vurdering, og merskattebeløbene er udregnet for et helt indkomstår.

Ejendomsværdi ved 15. alm. vurdering kr.	Beregnet merskat iflg. S-R forslaget kr.
100.000	528
200.000	1.040
300.000	2.090
400.000	2.772
500.000	3.476
700.000	6.177

går det af bemærkningerne til regeringsfor-slaget, at det kun er tanken at fastholde lejeværdi og standardfradrag på 1973-niveauet, indtil en mere langsigtet boligløsning er fastlagt.

Det må antages, at købernes skøn over udgifterne ved at bo i et parcelhus ikke er begrænset til et enkelt år, men omfatter en længere periode ud i fremtiden. Det kan derfor være vanskeligt at afgøre, hvorledes de beregnede merskattebeløb for indkomst-året 1974 vil påvirke købernes forventninger med hensyn til merskattens størrelse i de følgende år.

I det følgende er det uden videre forudsat, at der ved huskøb i 1974 regnes med de skatteforskelle for 1974 på 528-6.177 kr., der er beregnet i de foran omtalte eksempler, og at disse forskelsbeløb vil forblive uændret i en længere årrække, uanset ændringer i købers indkomstforløb, skattesatser, og uden hensyn til senere ejendomsvurderinger m.v.

Under disse ret specielle forudsætninger har man søgt at beregne, hvad sælger skal give afkald på ved handelen, hvis han skal erstatte køber det tab, denne vil lide i form af årlig merskat, dersom S-R forslaget gennemføres i stedet for regeringsfor-slaget. Det er ved disse beregninger forudsat, at erstatningen gives i den form, at sælger giver afkald på et pantebrev, hvis værdi på salgstidspunktet netop svarer til værdien af den merskat, som køber forventer at skulle betale i en række år.

Det er forudsat, at der er tale om et pantebrev med en fast årlig ydelse på ca. 12 pct. af hovedstolen, hvoraf 9 pct. p. a. er rente af den aktuelle restgæld. Et sådant pantebrev vil være fuldt afdraget i løbet af 16 år.

Ved beregningen af pantebrevets pålydende værdi har man som udgangspunkt beregnet, hvad værdien af de forventede årlige merskattebeløb for de første 16 år vil andrage på salgstidspunktet. Dernæst er det be-

Hverken S-R forslaget eller regeringens forslag (F.18) er tidsbegrænsede. Dog frem-

regnet, hvor stor pantebrevets pålydende værdi vil blive, dersom værdien af de årlige ydelser, tilbagediskonteret til salgstidspunktet, netop er lig med den tilbagediskonterede værdi af de nævnte årlige merskattebeløb. Ved begge beregninger er benyttet en rente på 12 pct. p. a., og ved tilbagediskonteringen af ydelserne i henhold til pantebrevet er de årlige rentebeløb i alle 16 år nedsat med den forudsatte marginalskat på 55 pct.

Under disse forudsætninger kan den nominelle værdi af det pantebrev, som sælger skal give afkald på for at yde køber erstatning for den omtalte årlige merskat, beregnes til følgende beløb.

Ejendomsværdi ved 15. alm. vurdering [1] kr.	Beregnet årlig merskat [2] kr.	Beregnet værdi af pantebrev, der mod- svares merskatpen [3] kr.	[3] i pct. af [1] [4] pct.
100.000	528	6.400	6,4
200.000	1.040	12.600	6,3
300.000	2.090	25.400	8,5
400.000	2.772	33.700	8,4
500.000	3.476	42.300	8,5
700.000	6.177	75.200	10,7

Den årlige besparelse, som køber opnår ved at slippe for at forrente og afdrage de omtalte pantebreve, vil i begyndelsen af 16 års perioden være lidt mindre end den beregnede merskat. Til gengæld vil de årlige besparelser i slutningen af 16 års perioden være lidt større end den beregnede merskat.

De omtalte beregningseksempler forudsætter som nævnt, at hele den forudsatte årlige merskat skal erstattes gennem lavere årlige

ydelser på et pantebrev. Hvis man tænker sig, at den erstatning for merskatten, som sælger skal yde køber, helt eller delvis gives i form af lavere kontant udbetaling, vil nedsættelsen af købesummen blive noget mindre. Under de foran omtalte forudsætninger, hvor der som nævnt er regnet med en 16 års periode og tilbagediskontering med 12 pct. p. a., vil en erstatning, der udelukkende gives i form af nedsættelse i den kontante udbetaling, andrage beløb, der udgør ca. 57 pct. af de anførte beregnede pålydende værdier på de pantebreve, der skal modsvare merbeskatningen.

Endelig bemærkes, at man næppe ud fra de anførte beregningseksempler kan drage sikre slutninger om, hvorledes de omtalte ændringer i den fremtidige indkomstbeskatning af parcelhuskøbere vil give sig udslag i ejendomspriserne. Disse påvirkes ikke alene af købernes forventninger med hensyn til, hvilke skatter og prioritetsydelser de mener sig i stand til at betale i de kommende år. Prisfastsættelsen påvirkes også af, hvorledes sælgerne reagerer, når efterspørgslen efter parcelhuse formindskes gennem forhøjet løbende indkomstbeskatning af personer, der anskaffer parcelhuse. Det må formodes, at den formindskede efterspørgsel vil bevirke, at der bliver udbudt færre huse til salg. På kortere sigt vil nogle sælgere antagelig udsette salget, og på lidt længere sigt må det formodes, at tendensen til formindsket parcelhusefterspørgsel vil give sig udslag i mindre nybyggeri. Begge dele vil antagelig i nogen grad modvirke tendensen til prisfald. Det er derfor ikke sandsynligt, at faldet i ejendomspriserne vil blive så stort, at det fuldt ud opvejer de tab, som påføres køberne som følge af, at deres lejeværdi ÷ standardfradrag forhøjes.

Anders Andersen.

/ Henning Møller.



## Bilag 2.

Socialdemokratiets og det radikale venstres folketingsgrupper har ført indbyrdes drøftelser om boligpolitikken med henblik på, om der kunne opnås en fælles holdning til den boliglovgivning, der efter de to partiers opfattelse trænger sig på.

Resultatet af drøftelserne er blevet, at de to partier i fællesskab har opstillet retningslinier, hvorudfra de i folketinget vil arbejde for en boligløsning på bredest muligt politisk grundlag.

### I. *Kommissorium for udvalg vedr. parcelhusbeskatningen på længere sigt.*

Der nedsættes et udvalg bestående af 3 uafhængige sagkyndige, der inden for et år skal fremkomme med forslag til ændrede regler vedr. ejerboligernes behandling i skattemæssig henseende. Udvalget skal i denne forbindelse bl. a. overveje mulighederne for at afskaffe lejeværdibegrebet.

Målsætningen for udvalgets arbejde skal være:

- en ordning, der modvirker de nuværende reglers inflationsvirkning og fremmer boligopsparingen
- ligestilling af beboere i ejerboliger og lejeboliger
- sikring af indehavere af ejerboliger mod bratte ændringer i deres boligudgifter
- der skal tages hensyn til den boligmæssige mobilitet.

Udvalgets redegørelse sendes efter sin færdiggørelse til folketinget og til udtalelse hos interesserede myndigheder og organisationer. Det tilvejebragte materiale tilstilles folketinget.

I folketingssamlingen 1975-76 afgiver finansministeren på det således fremkomne grundlag en redegørelse for folketinget om mulighederne for at ændre principperne for beskatning af ejerboliger og stiller eventuelt forslag herom.