

## Betænkning

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

(Lejeværdiregler m. v.).

(Afgivet af skatte- og afgiftsudvalget den 14. marts 1975).

Udvalget har behandlet lovforslaget i en række møder. I forbindelse hermed har ministeren for skatter og afgifter dels skriftligt, dels i et samråd besvaret en række spørgsmål.

Udvalget har modtaget skriftlige henvendelser fra:

Erhvervenes Skatteudvalg og

Foreningen af danske Ligningskommissioner.

Der er af ministeren for skatter og afgifter samt forskellige mindretal stillet en række ændringsforslag, hvorom henvises til de ledende bemærkninger.

Et *flertal* (socialdemokratiets, venstres, det radikale venstres, det konservative folkepartis, kristeligt folkepartis og centrumdemokraternes medlemmer af udvalget) finder ikke det forslag, der er redegjort for i betænkning nr. 734/1975 om beskatningsregler for ejerboliger, egnet som udgangspunkt for gennemførelse af den målsætning, der er anført i boligforliget af juni 1974. Flertallet, der fastholder boligforligets aftale i så henseende, vil gerne overveje andre løsninger, og ministeren for skatter og afgifter har i et samråd med udvalget oplyst, at han efter aftale med partierne bag bolig-aftalen vil undersøge mulighederne for, at målsætningen kan nås gennem andre forslag. Flertallet indstiller lovforslaget til

*vedtagelse* med de af ministeren for skatter og afgifter stillede ændringsforslag, se dog nedenfor.

Et *mindretal inden for flertallet* (det konservative folkepartis medlem af udvalget) har stillet ændringsforslagene under nr. 17 og 19. Mindretallet indstiller lovforslaget til *vedtagelse* med de af ministeren for skatter og afgifter og de af mindretallet stillede ændringsforslag.

Mindretallet udtaler, at man støtter Foreningen af danske Ligningskommissioners forslag (bilag nr. 1) om, at beregningsgrundlaget ved lejeværdiberegningen bør være den seneste vurdering inden indkomstårets udløb. Da der ikke har kunnet opnås enighed mellem forligspartierne herom, har mindretallet afstået fra at fremsætte ændringsforslag.

Et *andet mindretal inden for flertallet* (det radikale venstres medlem af udvalget) indstiller lovforslaget til *vedtagelse* med de af ministeren for skatter og afgifter og det af mindretallet under nr. 17 stillede ændringsforslag.

Et *mindretal* (fremskridtspartiets medlemmer af udvalget) indstiller lovforslaget til *vedtagelse* med de af mindretallet stillede og tiltrådte ændringsforslag.

Et *andet mindretal* (socialistisk folkepartis medlem af udvalget) kan ikke medvirke til gennemførelse af lovforslaget eller de stillede ændringsforslag vedr. lejeværdien, idet mindretallet anser det for urigtigt at bidrage til, at en nødvendig reform af ejerboligernes skatteforhold udskydes, samtidig med at de misforhold, som boligforligets partier var enige om at søge afskaffet, stadig væk skærpes. Mindretallet kan ej heller medvirke til det forslag, der er stillet vedr. fradrag af morarente.

Et *tredje mindretal* (Danmarks kommunistiske partis medlem af udvalget) udtaler:

Idet mindretallet konstaterer, at grundprincippet i ligningsloven om lejeværdiregler er forkert, da boligforholdene ikke skal øve indflydelse på skattens størrelse, erkender vi, at der ikke er mulighed for at ophæve princippet i ligningsloven nu. Men det kan kun løses i forbindelse med en ændring af skattelovgivningen, hvorefter alle renter på privat gæld ikke kan fradrages på selvangivelsen. Grundlaget for afviklingen af lejeværdireglerne bør være lovforslag nr. 122 af 7. marts 1975 om indefrysning af værdistigningerne på jord og faste ejendomme (forslag til lov om tinglysning af kapitalværdistigninger på jord og faste ejendomme som en offentlig prioritet). Desuden kan man gøre lejeværdireglerne mere retfærdige med de af mindretallet nedenfor stillede ændringsforslag. Mindretallet gør endvidere opmærksom på, at man ikke samtidig med en beregnet lejeværdi af landbrugets stuehuse bør opretholde den særlige indkomstskat på disse, medens andre huse holdes fri for denne skat.

Mindretallet indstiller lovforslaget til *vedtagelse* med de af mindretallet stillede og tiltrådte ændringsforslag.

### Ændringsforslag.

#### Til § 1.

Af *ministeren for skatter og afgifter*, tiltrådt af *udvalget*:

1) Indledningen affattes således:

„I lov om påligningen af indkomst- og formueskat til staten, jfr. lovbekendtgørelse

nr. 572 af 29. november 1974, foretages følgende ændringer:“.

Af et *mindretal* (Glistrup (FP) og Ove Jensen (FP)):

2) *Nr. 1* udgår.

Af *ministeren for skatter og afgifter*, tiltrådt af et *flertal* (udvalget med undtagelse af Glistrup (FP) og Ove Jensen (FP)):

3) I den under *nr. 1* foreslåede affattelse af § 7, *litra u*, indsættes efter „tjenestemandslønninger m.v.“: „samt § 2, stk. 2, i lov nr. 48 af 11. marts 1975 om forlængelse af kollektive overenskomster og aftaler m.v.“

Af *mindretallet* under *nr. 2*:

4) I den under *nr. 2* foreslåede § 15 A udgår 2. og 3. pkt., og i stedet indsættes som nye stykker:

„Stk. 2. Lejeværdi indgår ved opgørelsen af den skattepligtige indkomst for indkomståret 1975 og følgende indkomstår med samme kronebeløb som det, der var gældende for den pågældende ejendom for indkomståret 1974. Herfra gælder alene de i stk. 3 og stk. 4 nævnte undtagelser.

Stk. 3. Vedrørende ejendomme, der har været undergivet matrikulære ændringer efter udløbet af indkomståret 1974, foretager skyldrådet en fordeling, således at de sammenlagte lejeværdier forbliver uændrede før og efter den matrikulære ændring. Skyldrådet kan selv ændre fordelingen igen, men dets afgørelse kan ikke påklages.“

5) I den under *nr. 2* foreslåede § 15 A indsættes som nyt stykke:

„Stk. 4. Anvendes en væsentlig del af ejendommen til ejerens erhvervsvirksomhed, ansættes lejeværdien af den del, der benyttes til bolig for ejeren, på ejerens begæring til 2 pct. af den del af ejendomsværdien ved 15. almindelige vurdering, som kan henføres til boligområdet. Herom afgives erklæring fra vedkommende vurderingsråd, hvis afgørelse kan påklages overensstemmende med de almindelige klageregler for vurderingsrådsansættelser.“

6) De under *nr. 2* foreslåede §§ 15 B - 15 F udgår.

Af et mindretal (Knud Jespersen (DKP)):

7) Den under nr. 2 foreslåede § 15 B affattes således:

„§ 15 B. Lejeværdien af egen bolig beregnes på grundlag af ejendomsværdien ved den seneste vurdering forud for det pågældende kalenderår med tillæg af forbedringer eller nye bygninger på mere end 25.000 kr., og

a) for ejendomme i Københavns og Frederiksberg skyldkredse, i Københavns, Frederiksborg og Roskilde amtsskyldkredse indekserreguleres værdien ud over 300.000 kr. ved den 15. almindelige vurdering efter de af statens ligningsdirektorat udarbejdede indekser for salgspriser i almindelig fri handel.

b) for alle andre ejendomme indekserreguleres værdien ud over 200.000 kr. ved den 15. almindelige vurdering efter samme regler som under a).

Stk. 2. For alle ejendomme nævnt i stk. 1 a) fastsættes lejeværdien til 2,5 pct. af den del af den forhøjede ejendomsværdi, der ikke overstiger 500.000 kr., og 5 pct. af resten. For alle ejendomme nævnt i stk. 1 b) fastsættes lejeværdien til 2,5 pct. af den del af den forhøjede ejendomsværdi, der ikke overstiger 400.000 kr., og 5 pct. af resten.“

8) Den under nr. 2 foreslåede § 15 C affattes således:

„§ 15 C. Har vurderingsrådet efter § 33, stk. 4, i lov om vurdering af landets faste ejendomme fordelt ejendomsværdien og grundværdien på en ejendoms stuehus med tilhørende grund og have og på den øvrige ejendom, beregnes lejeværdien af den del af ejendomsværdien, som ved den seneste vurdering forud for det pågældende kalenderår er henført til stuehuset m.v., efter samme regler som i § 15 B.“

9) Den under nr. 2 foreslåede § 15 D affattes således:

„§ 15 D. Er den skattepligtige folke-, enke- eller invalidepensionist ved kalenderårets udløb, eller har den pågældende været arbejdsløs i mindst 3 måneder i kalenderåret, beregnes ingen skat af det ved ejendomsskemaet fremkomne overskud på ejendommen. For arbejdsløse beregnes dog et overskud på grundlag af den forholdsmæssige arbejdstid i årets løb.“

10) Den under nr. 2 foreslåede § 15 E udgår.

Af mindretallet under nr. 2:

11) I den under nr. 2 foreslåede affattelse af § 15 G, stk. 1, indsættes efter ordet „ejendomme“: „, herunder ejerlejligheder“.

12) I den under nr. 2 foreslåede § 15 G udgår stk. 2 og 3.

13) I det under nr. 2 foreslåede § 15 G, stk. 4, affattes 1. pkt. således: „Fradraget udgør 1/3 af lejeværdien, dog at det pr. selvstændig lejlighed mindst udgør 400 kr. og højst 2.000 kr.“

14) I det under nr. 2 foreslåede § 15 G, stk. 7, ændres „eller for de stuehuse, der er nævnt i § 15 C“ til: „eller for de stuehuse, der for indkomståret 1974 var omfattet af § 15 D i ligningslovbekendtgørelse nr. 572 af 29. november 1974.“

15) I den under nr. 2 foreslåede § 15 G udgår stk. 8.

16) Den under nr. 2 foreslåede § 15 H udgår.

Af et mindretal (Glistrup (FP), Ove Jensen (FP), Gudme (RV) og Stetter (KF)):

17) I nr. 2 indsættes efter § 15 H som ny paragraf:

„§ 00. Ministeren for skatter og afgifter drager omsorg for, at ejendomsskemaer fra og med indkomståret 1975 er påtrykt kronebeløbet for lejeværdi, pålignede ejendomsskatter og standardfradrag, før skemaerne udsendes til de skattepligtige som bilag til selvangivelsesblanketterne.“

Af mindretallet under nr. 2:

18) Nr. 3 udgår.

Af et mindretal (Stetter (KF)):

19) Nr. 3 affattes således:

„3. Efter § 17 indsættes som ny paragraf:

„§ 17 A. Ved opgørelsen af den skattepligtige indkomst kan udgifter til morarenter af skatter samt told- og forbrugsafgifter, med hvis betaling der ikke er indrømmet henstand, ikke fradrages.““

## Bemærkninger.

### Til nr. 1.

Ændringen er af redaktionel art. Efter ændringsforslaget henvises der til den nyeste lovbekendtgørelse, hvori de seneste ændringer af ligningsloven er indarbejdet.

### Til nr. 2.

Det er en misvækst på vort indkomstskattesystem at gøre enkelte indtægter skattefrie. Så længe vi har det almindelige indkomstskattesystem, må alle løbende indkomster — renter eller andre — behandles på lige fod.

### Til nr. 3.

Forslaget indeholder alene en redaktionel ændring som følge af den den 11. marts 1975 vedtagne lov om forlængelse af kollektive overenskomster og aftaler m.v., hvorefter den gældende ordning med hensyn til opsparring af dyrtidstillæg forlænges til og med september måned 1975.

### Til nr. 4.

Lov nr. 48 af 11. marts 1975 om forlængelse af kollektive overenskomster og aftaler m.v. vil medføre betydelige omkostningsforøgelser i de kommende to år. Derved eventyrer den mulighederne for arbejdsløshedsbekæmpelse. Lov nr. 49 af 11. marts 1975 om avancestop og prisdæmpende aftaler betyder, at langt de fleste selvstændigt erhvervsdrivende, der måtte overholde loven, må imødesee, at deres indtægter går betydeligt ned i de kommende to år. Under disse omstændigheder findes det uforvarsligt at forhøje lejeværdien for bolig i egen ejendom med den følge, at endnu flere tvinges til at sælge det for dem centrale livsgode, som parcelhuset betyder. Forudsætningerne for opretholdelse af lejeværdireglerne i punkt 5, stk. 1 og 2, 1. pkt., i fremskridtspartiets boligoplæg af 23. april 1974 er herefter bortfaldet.

Reglerne er udformet således, at de komplicerede regelsæt er udgået og nybyggeriet går fri for lejeværdibelastning (gælder også til- og ombygninger). De 65-70 millioner kroner, dette sidste koster i provenutab, er langt mindre end bekostningen ved den af regeringen foreslåede langt mindre hensigtsmæssige statslåneordning.

### Til nr. 5.

Ved ligningen for 1974 må der — som tilfældet har været for de foregående år — forventes begået en række overgreb ud over landet mod byerhvervsdrivende, der bor i deres erhvervsjendomme. Til beskyttelse herimod foreslås indført en regel svarende til den, der gælder for landbrugets stuehuse, jfr. § 15 D i ligningslovbekendtgørelse nr. 572 af 29. november 1974.

### Til nr. 6.

Ændringsforslaget er en konsekvens af ændringsforslaget under nr. 4.

### Til nr. 7-10.

De stillede ændringsforslag tager udgangspunkt i boligprisforskellen mellem hovedstadsområdet og provinsen. Desuden skelnes mellem normal boligstørrelse og luksusboligstørrelse inden for de to områder. Ud fra disse lejeværdier, der indeksreguleres efter handelspriserne i fri handel, fastsættes to procenter uanset erhvervsestidspunktet. Disse lejeværdiregler følger således den statusværdi, som boligen til enhver tid har. For pensionister og arbejdsløse sættes lejeværdierne ud af kraft. Provenuet skønnes at være nogenlunde uændret, men der har ikke været tid til en nøjagtig beregning heraf.

### Til nr. 11-15.

Også med hensyn til standardfradrag bør ejerlejligheder sidestilles med parcelhuse overensstemmende med det grundsynspunkt, at der ikke juridisk bør gøres forskel på enfamiliesboliger, om de ligger oven på hinanden eller ved siden af hinanden.

I øvrigt er ændringerne redaktionelle bortset fra bestemmelsen om, at standardfradragets størrelse sættes i forhold til lejeværdien, dog med bibeholdelse af forslagens minimums- og maksimumsgrænse.

### Til nr. 16.

Det gør intet, at der ingen særregler er til at ramme nye ejendomme særlig hårdt formueskattemæssigt, i perioden før de er kommet ind i det almindelige vurderingsystem. Skatteevnen er nemlig typisk nedsat hos ejere af nybygninger m.v. I sig selv tjener afskaffelsen af særregler det rigtige formål at forenkle besværet ved personbe-

skatningen hos skatteydere som hos myndigheder.

Til nr. 17.

De sidste års mange ændringer i lovgivningen har spredt betydelig forvirring omkring lejeværdiansættelserne. Ligningsmyndighederne skal under alle omstændigheder under ligningsarbejdet — altså typisk i forårsmånederne, hvor man har særdeles travlt — efterkontrollere, om den enkelte borger har ramt den rigtige lejeværdi og det rigtige beløb for standardfradrag og ejendomsskatter. Hvis myndighederne i stedet udførte dette arbejde det foregående efterår, ville den enkelte selvangivende borger kunne undgå at befatte sig med dette spørgsmål i det omfang, han ikke fandt det ulejligheden værd ved selvangivelsesarbejdets udførelse at efterkontrollere de tal, som ligningsmyndighederne har anført. For ejendomme erhvervet i årets løb må skatteyderne korrigere de påtrykte oplysninger, for så vidt de er meddelt på helårsbasis.

Til nr. 18.

Erhvervenes Skatteudvalg har i en hen-

vendelse af 11. marts 1975 til udvalget kritiseret forslaget om den foreslåede begrænsning af rentefradragsretten. Allerede fordi udvalget ikke har givet sig den fornødne tid til at behandle henvendelsen, findes det uforsvarligt nu at gennemføre reglen.

Til nr. 19.

Ændringsforslaget præciserer, at bevilingsmæssig henstand med skattebetaling ved skattesager samt andre lovbestemte henstandsordninger falder uden for morarentebegrebet. Ordet morarente er et udtryk, som ikke er almindeligt indarbejdet i dansk skattelovgivning.

Den foreslåede korte tilføjelse til lovtæksten har til hensigt at præcisere udtrykket.

Såfremt forslaget vedtages, må det ved en ændring af kildeskattelovens § 23 fastslås, at sådanne renter også kan fradrages for 1975. Det kan ikke accepteres, at skattesager i 1975 påføres en ikke-fradragsberettiget rente, medens renten kan fradrages for 1976 og fremefter.

Christoffersen (V).

Enggaard (V).

Jens Foged (V).

Anders Andersen (V).

Glistrup (FP).

Ove Jensen (FP).

Arne Bjerregaard (KrF).

Jes Schmidt (CD).

Camre (S).

Ove Hansen (S),  
næstformand.

Hjortnæs (S),  
formand.

Kampmann (S).

Karl Nielsen (S).

Gudme (RV).

Ømann (SF).

Knud Jespersen (DKP).

Stetter (KF).

**Bilag**  
til betænkning over  
forslag til lov om ændring af ligningsloven. (Lejeværdiregler m. v.).

## Bilag 1.

### Spørgsmål fra udvalget til ministeren for skatter og afgifter og dennes svar herpå.

#### Spørgsmål 1.

Ministeren bedes beskrive de vanskeligheder, der vil være forbundet med at administrere en ordning hvorefter ejendomsregnskabsblanketterne, der udsendes med selvangivelserne for 1976 får påtrykt de beløb for lejeværdi og standardfradrag, som efter ligningsmyndighedernes opfattelse er de rigtige.

#### Svar:

Man er gået ud fra, at spørgsmålet tager sigte på ejendomsskemaerne for indkomståret 1975, der udsendes i 1976. På forhånd manuelt at påføre ejendomsskemaerne oplysninger om lejeværdi og standardfradrag vil påføre de lokale ligningsmyndigheder så stor ekstra arbejdsbyrde, at en sådan fremgangsmåde må udelukkes.

En maskinel udskrivning af oplysninger om lejeværdi og standardfradrag kan foretages på grundlag af ejendomsskatteregistret.

Ved den maskinelle udskrivning vil det være muligt at tage hensyn til, om ejendommen er erhvervet før eller efter den 8. december 1969, hvilken form for ejerbolig det er, f.eks. parcelhus eller et af landbrugets stuehuse, og fylder ejeren inden indkomstårets udløb 67 år, kan de specielt lempeligere lejeværdiregler for denne gruppe skatteydere iagttages. Endvidere vil det være muligt at indregne procenttillægget til ejendomsværdien på 15 pct. i kalenderåret 1975.

Ejendomsskatteregistret, der ikke primært er indrettet til at beregne lejeværdi af egen bolig, men opbygget på basis af de vurderinger, der har aktuel ejendomsskattemæssig interesse, vil, når skemaerne for indkomståret 1975 udskrives

i december måned 1975, indeholde oplysninger om enten 15. almindelige vurdering eller for omvurderede ejendomme en årsvurdering pr. 1. april 1974 eller pr. 1. april 1975. Hvor ejendommen er omvurderet, bibeholdes den tidligere vurdering således ikke i registret.

Da lejeværdien i 1975 efter lovforslaget skal beregnes på grundlag af de vurderinger, som foreligger forud for kalenderåret 1975, vil en maskinel udskrivning på basis af ejendomsregisteret betyde, at de maskinelt påførte værdier vil være forkerte i de tilfælde, hvor der er sket omvurdering i løbet af 1975, - den tidligere vurdering, som skal indgå i det korrekte beregningsgrundlag, er som nævnt slettet i registret. Det kan skønsmæssigt anslås, at for ca. 1/6 eller 130.000 af de berørte ejendomme vil en maskinelt påført oplysning af denne grund være urigtig.

Hertil kommer at beløbene vil være urigtige, hvor der er sket ejerskifte, idet de kun kan beregnes på helårsbasis.

Endvidere vil det ikke være muligt maskinelt at udskrive beløbene, hvor ejendommen er uvurderet, eller at tage hensyn til de tilfælde hvor der er afholdt bekostninger på over 25.000 kr., jfr. lovforslagets § 15 E og 15 F.

Det bemærkes, at det, såfremt der ret snart træffes beslutning, måske vil være muligt at undgå den omtalte slettelse i registret af den tidligere vurdering som følge af omvurdering i 1975. Det har - på grund af den korte tid for besvarelsen - dog ikke været muligt at få dette spørgsmål endelig afklaret.

De tilfælde, hvor den maskinelle udskrivning vil være forkert, vil da navnlig omfatte ejendomme, hvor bekostninger til ombygning eller nybygning skal indgå i beregnings-

grundlaget. Det vil antagelig dreje sig om ca. 60.000 ejendomme.

Fra Kommunernes Landsforenings skatteudvalg er indhentet vedhæftede udtalelse af 7. marts 1975 om muligheden for på ejendomsskemaet maskinelt at påføre lejeværdi og standardfradrag. Heri er beskrevet en ordning med maskinel udskrivning, som kan iværksættes for indkomstårene 1975 og 1976. Det er ved den i udtalelsen beskrevne ordning forudsat, at ligningslovforslaget fraviges, således at man i stedet for at anvende den seneste vurdering inden indkomståret

baserer beregningerne på den seneste vurdering inden udgangen af indkomståret.

Det bemærkes, at forslaget om at anvende den seneste vurdering inden udgangen af indkomståret i stedet for den seneste vurdering inden indkomståret er identisk med det af Foreningen af Danske Ligningskommissioner fremsatte forslag i skrivelse af 7. februar til skatte- og afgiftsudvalget (bilag 2). Der henvises til kommentaren til dette forslag i ministeriets skrivelse af 12. marts 1975 til skatte- og afgiftsudvalget (bilag 3).

*Svend Jakobsen.*

/ Jens Rosman.



## DET KOMMUNALE SKATTEUDVALG

Aalborg, den 7. marts 1975.

*Skd. IV, journ. nr. 18-20/75.*

Ministeriet har i skrivelse af 6. marts 1975 anmodet om en udtalelse i forbindelse med forespørgsel fra folketingets skatte- og afgiftsudvalg om muligheden for på ejendomsskemaet maskinelt at påføre lejeværdi og standardfradrag.

I den anledning skal man udtale følgende:

Der er på det foreliggende grundlag ikke mulighed for maskinelt at påføre egenleje og standardfradrag, hvis grundlaget for lejeværdiberegningen og beregning af standardfradraget er sidst foreliggende vurdering inden indkomståret.

Såfremt man som grundlag for beregning af lejeværdi og standardfradrag derimod overgår til at bruge sidst foreliggende ejendomsvurdering, kan der for indkomstårene 1975 og 1976 iværksættes følgende:

*Indkomståret 1975:*

Ejendomsskemaet kan påføres følgende:

Egenleje beregnet på helårsbasis.

Standardfradrag beregnet på helårsbasis.

Forfaldne skatter i kalenderåret 1975.

Der vil ikke kunne tages hensyn til periodisering af overskud som følge af ejerskifte, indtægter ved fremleje og udleje samt beregning af lejeværdi på grundlag af faktiske ombygningsudgifter.

*Indkomståret 1976:*

Ejendomsskemaet kan efter de for tiden foreliggende planer for registrenes indhold påføres følgende:

Egenleje beregnet for såvel helårs- som deltidsbesiddelsestid. Standardfradrag beregnet efter såvel helårs- som deltidsbesiddelsestid.

Forfaldne ejendomsskatter, fordelt efter besiddelsestid.

Der kan ikke ved beregningen tages hensyn til indtægter ved fremleje eller udleje samt beregnes egenleje eller standardfradrag på grundlag af faktiske ombygningsudgifter.

Fælles for, hvad der kan etableres af oplysningsmuligheder til skatteyderen for de to indkomstår, gælder, at skatteydere med forskudt regnskabsår i en del tilfælde ikke kan anvende de forud beregnede ejendomsoverskud.

Endelig kan der ikke maskinelt foretages lejeværdiberegning for ejendomme, der indeholder 2 selvstændige lejligheder.

En gennemførelse af et forslag om på ejendomsskemaet at påtrykke lejeværdi, standardfradrag og forfaldne ejendomsskatter vil betyde en lettelse for administrationen.

*Det kommunale skatteudvalg*

E. b.

*Kaj Andersen.*

Ministeriet for skatter og afgifter.

*Spørgsmål 2:*

Fremskridtspartiet foreslår i betænkning af 11. juni 1974 over forslag til lov om ændring af lov om midlertidig regulering af boligforholdene og forslag til lov om ændring af lov om boligbyggeri, at lejeværdien af ejerboliger fastsættes på følgende måde:

Lejeværdi for 1974: Samme beløb i kroner, som gjaldt for ejendommen i 1973.

For 1975, 1976 og 1977 forhøjes beløbet med 10 pct. pr. år.

Der ønskes en sammenligning af udviklingen i lejeværdien efter dette forslag og nærværende lovforslag for et parcelhus, ud fra en forudsat gennemsnitlig stigning i ejendomsværdien svarende til den stedfundne stigning fra 13. til 15., henholdsvis fra 14. til 15. almindelige vurdering.

*Svar:*

De ønskede oplysninger fremgår af vedføjede tabeller.

Tabel 1 belyser lejeværdierne for årene 1973-1977 for husejere, der har anskaffet huset før den 9. december 1969. Lejeværdierne er beregnet dels under forudsætning af, at de gældende regler (for årene 1973 og 1974) og lovforslag F. 9 (for årene 1975-1977) finder anvendelse, dels under forudsætning

af, at Fremskridtspartiets forslag finder anvendelse. De undersøgte huses ejendomsværdi forudsættes at være steget med 101 pct. fra 13. til 15. almindelige vurdering svarende til den gennemsnitlige stigning på landsplan. Lejeværdierne er beregnet for husejere under 67 år. Det er forudsat, at der ikke har fundet om- eller tilbygning sted i den undersøgte periode.

Tabel 2 belyser lejeværdien for årene 1973-1977 for husejere, der har erhvervet huset efter den 8. december 1969. Lejeværdien er beregnet dels under forudsætning af, at gældende regler (for årene 1973 og 1974) og lovforslag F. 9 (for årene 1975-1977) finder anvendelse, dels under forudsætning af, at Fremskridtspartiets forslag finder anvendelse. De undersøgte huses ejendomsværdi forudsættes at være steget med 46 pct. mellem 14. og 15. almindelige vurdering svarende til den gennemsnitlige stigning på landsplan. Lejeværdien er beregnet for husejere under 67 år. Det er forudsat, at der ikke har fundet om- eller tilbygning sted i den undersøgte periode.

Lejeværdien efter Fremskridtspartiets forslag er for hvert af årene 1975-1977 beregnet som 110 procent af lejeværdien for det nærmest forudgående år.

*Svend Jakobsen.*

/ *Henning Møller.*

*Spørgsmål 3:*

I anledning af spørgsmål nr. 9 af 28. februar 1975 vedrørende Fremskridtspartiforslaget af 23. april 1974 om lejeværdier for 1975, 1976 og 1977 bedes — om muligt i 70 eksemplarer — i forbindelse med svaret oplyst:

- a. Hvordan ville udviklingen i lejeværdien efter dette forslag og F. 9 være for de parcelhuse, der hører til i gruppen af de 5 pct., som har fået størst stigninger fra 13. til 15., henholdsvis 14. til 15. almindelige vurdering?
- b. Hvordan vil den typiske skatteudvikling blive for de 5 pct., som har fået den mindste stigning i ejendomsværdien, når det tages i betragtning, at forslaget er fremsat i forbindelse med skattefri bundgrænser for 1975 på 19.000 kr., for 1976 på 60.000 kr. og 1977 på 75.000 kr.?
- c. Hvilken betydning ville det få, at nybygninger og tilbygninger ikke ville udløse nogen som helst lejeværdi i de pågældende år?

*Svar:*

Den eksisterende vurderingsstatistik gør det ikke muligt at opdele parcelhusene efter størrelsen af stigningen i ejendomsværdi fra 13. til 15., henholdsvis 14. til 15. almindelige vurdering. Det er derfor ikke muligt at udskille de parcelhuse, der hører til gruppen af de 5 pct., som har udvist størst henholdsvis mindst stigninger i ejendomsværdi fra 13. til 15., henholdsvis 14. til 15. almindelige vurdering. I stedet har man søgt at finde frem til et tilnærmet udtryk for de ønskede stigningsprocenter på følgende måde:

Af de foreliggende fordelinger af kommuner efter størrelsen af de gennemsnitlige stigningsprocenter, som ejendomsværdien for parcelhuse har udvist mellem 13. og 15. og mellem 14. og 15. almindelige vurdering, kan man udskille så mange kommuner af dem med de største, henholdsvis de mindste gennemsnitlige stigningsprocenter, at de tilsammen omfatter 5 pct. af samtlige landets parcelhuse. Herefter kan man skønsomt

opgøre den gennemsnitlige stigningsprocent for parcelhusene i de således udskilte grupper.

Ved en sådan beregning når man frem til, at ejendomsværdierne for de 5 pct. af parcelhusene, der findes i gruppen af parcelhuse, som fra 13. til 15. almindelige vurdering har haft henholdsvis den største og den mindste stigning i ejendomsværdierne, er steget med henholdsvis ca. 146 og ca. 74 pct.

De tilsvarende stigningsprocenter for de 5 pct. af parcelhusene, som fra 14. til 15. almindelige vurdering har haft henholdsvis den største og den mindste stigning i ejendomsværdierne, kan opgøres til ca. 68 og ca. 31 pct.

Det er en følge af den beskrevne beregningsmåde, at den spredning, som beregningsresultaterne viser, må antages at være noget mindre end den, som ville fremkomme, hvis man kunne foretage beregningerne ud fra en fordeling af parcelhusene efter størrelsen af stigningen i ejendomsværdi fra 13. til 15. og fra 14. til 15. almindelige vurdering.

Ved anvendelse af den beskrevne beregningsmåde fås følgende resultater:

*Ad a.* I tabel 1 er lejeværdierne opgjort for årene 1973-1977 for husejere, der har anskaffet huset før den 9. december 1969. De undersøgte huses ejendomsværdi forudsættes at være steget med 146 pct. fra 13. til 15. almindelige vurdering, jfr. ovenfor.

I tabel 2 er lejeværdierne opgjort for årene 1973-1977 for husejere, der har anskaffet huset efter den 8. december 1969. De undersøgte huses ejendomsværdi forudsættes at være steget med 68 pct. fra 14. til 15. almindelige vurdering, jfr. ovenfor.

I begge tabellerne 1 og 2 er lejeværdierne beregnet dels under forudsætning af, at de gældende regler (for årene 1973 og 1974) og lovforslag F. 9 (for årene 1975-1977) finder anvendelse, dels under forudsætning af, at Fremskridtspartiets forslag finder anvendelse. Lejeværdierne er beregnet for husejere

under 67 år. Det er forudsat, at der ikke har fundet om- eller tilbygning sted i den undersøgte periode.

Lejeværdien efter Fremskridtspartiets forslag er for hvert af årene 1975-1977 beregnet som 110 procent af lejeværdien for det nærmest forudgående år.

*Ad b.* I tabellerne 3 og 4, der svarer til tabellerne 1 og 2, er lejeværdierne beregnet for huse, som i den ovennævnte forstand hører til de 5 pct., som fra 13. til 15., henholdsvis fra 14. til 15. almindelige vurdering har haft den mindste stigning i ejendomsværdierne. Tabel 3 vedrører husejere, som har erhvervet deres parcelhus før 9. december 1969. Fra 13. til 15. almindelige vurdering er der regnet med en stigning i ejendomsværdierne på 74 pct., jfr. ovenfor. Tabel 4 vedrører husejere, som har erhvervet deres parcelhus efter 8. december 1969. Fra 14. til 15. almindelige vurdering er der regnet med en stigning i ejendomsværdierne på 31 pct., jfr. ovenfor.

Det er ikke muligt at belyse, hvilken udvikling i skatten de udregnede lejeværdier typisk vil give anledning til. For nærmere at kunne afgøre dette, måtte man for det første kende de udskrivningsregler, der er benyttet for indkomstårene 1973-1975, og som vil blive benyttet ved indkomstbeskatningen for indkomstårene 1976 og 1977 i de pågældende kommuner. De forskellige udskrivningsprocenter, skalatrin og grundbeløb for de gældende personfradrag for indkomstårene 1976 og 1977 kendes endnu ikke. For det andet måtte man vide, hvor store indkomster de skatteydere, som bor i de pågældende parcelhuse, typisk har og vil få i indkomstårene 1973-1977. Herom foreligger der heller ingen oplysninger.

*Ad c.* Hvis Fremskridtspartiets forslag gennemføres, vil værditilvækst som følge af om- eller nybygninger i 1973, kun give anledning til beregning af lejeværdi for en del af dette år. Om- eller nybygninger i 1974 eller senere år vil ikke medføre nogen stigning i beregningsgrundlaget for lejeværdien. Disse forhold vil bevirke, at lejeværdien efter Fremskridtspartiets forslag bliver mindre, end hvis reglerne i F. 9 lægges til grund. Set i forhold til de gældende regler for 1974 og reglerne i F. 9 for 1975-1977 vil Fremskridtspartiets forslag medføre, at beregningsgrundlaget for lejeværdien nedsættes med beløb, der rent skønsmæssigt kan anslås således:

Nedsættelse i beregningsgrundlaget for lejeværdien	
	mill. kr.
1974 . . . . .	8.000
1975 . . . . .	24.400
1976 . . . . .	36.700
1977 . . . . .	51.800

Hvis lejeværdierne i øvrigt beregnes efter de gældende regler og reglerne i F. 9, vil disse nedsættelser i beregningsgrundlaget medføre samlede provenutab, der rent skøns- mæssigt kan anslås til:

- ca. 180 mill. kr. i 1974.
- ca. 375 mill. kr. i 1975.
- ca. 565 mill. kr. i 1976.
- ca. 800 mill. kr. i 1977.

De anførte beløb for 1976 og 1977 er her anslået under forudsætning af, at den gennemsnitlige marginale indkomstskat i disse år er af samme størrelse, som hvis skatterne blev beregnet efter de udskrivningsregler der gælder for indkomståret 1975.

*Svend Jakobsen.*

/ Henning Møller.

*Tabel 1 Enfamiliehuse erhvervet før 9. december 1969. Ejer under 67 år.*

*Gældende regler og lovforslag F. 9.*

Ejendomsværdi ved 13. alm. vurdering	Ejendomsværdi ved 15. alm. vurdering	Lejeværdi 1973	Lejeværdi 1974	Lejeværdi 1975	Lejeværdi 1976	Lejeværdi 1977
49.800	100.000	1.992	1.992	2.300	2.500	2.700
99.500	200.000	3.980	3.980	4.600	5.000	5.400
149.300	300.000	5.972	5.972	6.900	7.500	8.100
199.000	400.000	7.960	7.960	9.200	10.000	10.800
248.800	500.000	9.952	9.952	11.500	15.050	15.750
348.300	700.000	13.932	13.932	22.250	25.750	29.250

*Fremskridtspartiets forslag.*

Ejendomsværdi ved 13. alm. vurdering	Ejendomsværdi ved 15. alm. vurdering	Lejeværdi 1973	Lejeværdi 1974	Lejeværdi 1975	Lejeværdi 1976	Lejeværdi 1977
49.800	100.000	1.992	1.992	2.191	2.410	2.651
99.500	200.000	3.980	3.980	4.378	4.816	5.298
149.300	300.000	5.972	5.972	6.569	7.226	7.949
199.000	400.000	7.960	7.960	8.756	9.632	10.595
248.800	500.000	9.952	9.952	10.947	12.042	13.246
348.800	700.000	13.932	13.932	15.325	16.858	18.544

*Tabel 2 Enfamilieshuse erhvervet efter 8. december 1969. Ejere under 67 år.*

*Gældende regler og lovforslag F. 9.*

Ejendomsværdi ved 14. alm. vurdering	Ejendomsværdi ved 15. alm. vurdering	Lejeværdi 1973	Lejeværdi 1974	Lejeværdi 1975	Lejeværdi 1976	Lejeværdi 1977
68.500	100.000	2.740	2.740	3.163	3.438	3.713
137.000	200.000	5.480	5.480	6.325	6.875	7.425
205.500	300.000	8.220	8.220	9.488	10.313	11.138
274.000	400.000	10.960	10.960	12.650	13.750	14.850
342.500	500.000	13.700	13.700	15.813	17.750	20.250
479.500	700.000	20.770	20.770	26.750	30.250	33.750

*Fremskridtspartiets forslag.*

Ejendomsværdi ved 14. alm. vurdering	Ejendomsværdi ved 15. alm. vurdering	Lejeværdi 1973	Lejeværdi 1974	Lejeværdi 1975	Lejeværdi 1976	Lejeværdi 1977
68.500	100.000	2.740	2.740	3.014	3.315	3.647
137.000	200.000	5.480	5.480	6.028	6.631	7.294
205.500	300.000	8.220	8.220	9.042	9.946	10.941
274.000	400.000	10.960	10.960	12.056	13.262	14.588
342.500	500.000	13.700	13.700	15.070	16.577	18.235
479.500	700.000	20.770	20.770	22.847	25.132	27.645

*Tabel 1. Enfamiliehuse erhvervet før 9. december 1969. Ejer under 67 år.*

*Gældende regler og lovforslag F. 9.*

Ejendomsværdi ved 13. alm. vurdering	Ejendomsværdi ved 15. alm. vurdering	Lejeværdi 1974	Lejeværdi 1973	Lejeværdi 1975	Lejeværdi 1976	Lejeværdi 1977
kr.	kr.	kr.	kr.	kr.	kr.	kr.
49.800	122.500	1.992	1.992	2.818	3.063	3.308
99.500	244.800	3.980	3.980	5.630	6.120	6.610
149.300	367.300	5.972	5.972	8.448	9.183	9.917
199.000	489.500	7.960	7.960	11.259	12.594	15.041
248.800	612.000	9.952	9.952	17.190	20.250	23.310
348.300	856.800	13.932	13.932	31.266	35.550	39.834

*Fremskridtspartiets forslag.*

Ejendomsværdi ved 13. alm. vurdering	Ejendomsværdi ved 15. alm. vurdering	Lejeværdi 1973	Lejeværdi 1974	Lejeværdi 1975	Lejeværdi 1976	Lejeværdi 1977
kr.	kr.	kr.	kr.	kr.	kr.	kr.
49.800	122.500	1.992	1.992	2.191	2.410	2.651
99.500	244.800	3.980	3.980	4.378	4.816	5.298
149.300	367.300	5.972	5.972	6.569	7.226	7.949
199.000	489.500	7.960	7.960	8.756	9.632	10.595
248.800	612.000	9.952	9.952	10.947	12.042	13.246
348.300	856.800	13.932	13.932	15.325	16.858	18.544

*Tabel 2 Enfamilieshuse erhvervet efter 8. december 1969. Ejere under 67 år.*

*Gældende regler og lovforslag F. 9.*

Ejendomsværdi ved 14. alm. vurdering kr.	Ejendomsværdi ved 15. alm. vurdering kr.	Lejeværdi 1973 kr.	Lejeværdi 1974 kr.	Lejeværdi 1975 kr.	Lejeværdi 1976 kr.	Lejeværdi 1977 kr.
68.500	115.100	2.740	2.740	3.640	3.957	4.273
137.000	230.200	5.480	5.480	7.280	7.913	8.546
205.500	345.200	8.220	8.220	10.917	11.866	12.816
274.000	460.300	10.960	10.960	14.557	15.823	17.570
342.500	575.400	13.700	13.700	19.586	22.463	25.340
479.500	805.600	20.770	20.770	32.822	36.850	40.878

*Fremskridtspartiets forslag.*

Ejendomsværdi ved 14. alm. vurdering kr.	Ejendomsværdi ved 15. alm. vurdering kr.	Lejeværdi 1973 kr.	Lejeværdi 1974 kr.	Lejeværdi 1975 kr.	Lejeværdi 1976 kr.	Lejeværdi 1977 kr.
68.500	115.100	2.740	2.740	3.014	3.315	3.647
137.000	230.200	5.480	5.480	6.028	6.631	7.294
205.500	345.200	8.220	8.220	9.042	9.946	10.941
274.000	460.300	10.960	10.960	12.056	13.262	14.588
342.500	575.400	13.700	13.700	15.070	16.577	18.235
479.500	805.600	20.770	20.770	22.847	25.132	27.645



*Tabel 3 Enfamiliehuse erhvervet før 9. december 1969. Ejere under 67 år.*

*Gældende regler og lovforslag F. 9.*

Ejendomsværdi ved 13. alm. vurdering	Ejendomsværdi ved 15. alm. vurdering	Lejeværdi 1973	Lejeværdi 1974	Lejeværdi 1975	Lejeværdi 1976	Lejeværdi 1977
kr.	kr.	kr.	kr.	kr.	kr.	kr.
49.800	86.700	1.992	1.992	1.994	2.168	2.341
99.500	173.100	3.980	3.980	3.981	4.328	4.674
149.300	259.800	5.972	5.972	5.975	6.495	7.015
199.000	346.300	7.960	7.960	7.965	8.658	9.350
248.800	432.900	9.952	9.952	9.957	10.823	11.688
348.300	606.000	13.932	13.932	16.845	19.875	22.905

*Fremskridtspartiets forslag.*

Ejendomsværdi ved 13. alm. vurdering	Ejendomsværdi ved 15. alm. vurdering	Lejeværdi 1973	Lejeværdi 1974	Lejeværdi 1975	Lejeværdi 1976	Lejeværdi 1977
kr.	kr.	kr.	kr.	kr.	kr.	kr.
49.800	86.700	1.992	1.992	2.191	2.410	2.651
99.500	173.100	3.980	3.980	4.378	4.816	5.298
149.300	259.800	5.972	5.972	6.569	7.226	7.949
199.000	346.300	7.960	7.960	8.756	9.632	10.595
248.800	432.900	9.952	9.952	10.947	12.042	13.246
348.300	606.000	13.932	13.932	15.325	16.858	18.544

*Tabel 4 Enfamiliehuse erhvervet efter 8. december 1969. Ejer under 67 år.*

*Gældende regler og lovforslag F. 9.*

Ejendomsværdi ved 14. alm. vurdering	Ejendomsværdi ved 15. alm. vurdering	Lejeværdi 1973	Lejeværdi 1974	Lejeværdi 1975	Lejeværdi 1976	Lejeværdi 1977
kr.	kr.	kr.	kr.	kr.	kr.	kr.
68.500	89.700	2.740	2.740	2.837	3.083	3.330
137.000	179.500	5.480	5.480	5.677	6.170	6.664
205.500	269.200	8.220	8.220	8.513	9.254	9.994
274.000	358.900	10.960	10.960	11.350	12.337	13.324
342.500	448.700	13.700	13.700	14.190	15.424	16.787
479.500	628.100	20.770	20.770	22.616	25.756	28.897

*Fremskridtspartiets forslag.*

Ejendomsværdi ved 14. alm. vurdering	Ejendomsværdi ved 15. alm. vurdering	Lejeværdi 1973	Lejeværdi 1974	Lejeværdi 1975	Lejeværdi 1976	Lejeværdi 1977
kr.	kr.	kr.	kr.	kr.	kr.	kr.
68.500	89.700	2.740	2.740	3.014	3.315	3.647
137.000	179.500	5.480	5.480	6.028	6.631	7.294
205.500	269.200	8.220	8.220	9.042	9.946	10.941
274.000	358.900	10.960	10.960	12.056	13.262	14.588
342.500	448.700	13.700	13.700	15.070	16.577	18.235
479.500	628.100	20.770	20.770	22.847	25.132	27.645

**Bilag 2.****FORENINGEN AF DANSKE  
LIGNINGSKOMMISSIONER**

Den 7. februar 1975.

I finansministerens skriftlige fremsættelse af forslag til lov om ændring af ligningsloven er oplyst, at foreningens tidligere skrivelser til finansministeriet angående beregning af lejeværdien af egen bolig vil blive oversendt til skatte- og afgiftsudvalget.

Efter at have fået kendskab til forslaget har det været nødvendigt at korrigere nogle af de tidligere fremsendte eksempler, ligesom foreningen mener, at dens synspunkter måske burde uddybes. Der er derfor udar-

bejdet vedlagte notat med tilhørende beregningseksempler, og man skal anmode skatte- og afgiftsudvalget om at tage foreningens forslag op til velvillig behandling, idet man er af den opfattelse, at den hidtidige form for beregning af lejeværdi af egen bolig af de berørte befolkningsgrupper opfattes som uforståelig og i høj grad medvirker til at vanskeliggøre ligningsmyndighedernes arbejde.

P. b. v.

*Viggo Nielsen,*  
formand./ *Kaj Andersen,*  
sekretær.

Folketingets skatte- og afgiftsudvalg.

FORENINGEN AF DANSKE  
LIGNINGSKOMMISSIONER

Den 7. februar 1975.

**Notat vedrørende beregning af lejeværdi af egenbolig.**

Den hidtil praktiserede forskelsbehandling ved beregning af lejeværdi for ejere af enfamiliehuse, stuehuse og ejerlejligheder er opretholdt i lovforslag nr. 9 — Forslag til lov om ændring af ligningsloven.

Denne forskelsbehandling ved skatteligningen virker i høj grad stødende på skatteyderne, hvilket mange tidskrævende diskussioner med ligningsmyndighederne vidner om. Især føler skatteyderne det som en straf, når de som følge af forflyttelse eller flytning i forbindelse med arbejdsløshed er nødsaget til at sælge et enfamiliehus, der er erhvervet før den 9. december 1969, og i den nye bopælskommune erhverver et tilsvarende hus, hvorefter egenlejen beregnes med en højere procent.

Det virker endvidere uheldigt, at lejeværdien for et nyopført stuehus beregnes med en lavere procent end for et tilsvarende nyt enfamiliehus.

Administrativt virker det u hensigtsmæssigt at skulle fastholde oplysninger om erhvervelsestidspunkt af hensyn til beregning af lejeværdi.

Det er derfor foreningens opfattelse, at procenten, der anvendes ved beregningen af lejeværdi, bør søges gjort ensartet uanset erhvervelsestidspunkt for ejendommen, og uanset om beregningen vedrører et enfamiliehus, et stuehus eller en ejerlejlighed.

I hidtidig lovgivning er opereret med tekniske begreber tor, hvilke ejendomsværdier der skal anvendes ved beregning af lejeværdier. Det må erkendes, at kun en mindre del af befolkningen forstår lovgivningen angående beregning af lejeværdier eller de vejledninger, der udsendes i forbindelse med disse beregninger. Dette forhold har ført til,

at ligningsmyndighederne i såvel vejledningsfasen som i selve ligningsfasen har et meget stort arbejde med at få bragt de rigtige lejeværdier til udtryk i indkomstansættelsen.

Da det er foreningens indtryk, at kun den sidst foretagne vurdering er kendt, og skatteyderne i almindelighed ikke kender den tekniske betegnelse for denne vurdering, bør lejeværdien udelukkende udtrykkes som en funktion af „sidst foretagne vurdering inden indkomstårets udløb“.

En almindelig vanskelighed ved beregning af lejeværdi i tilfælde af ombygning er skatteydernes manglende kendskab til den skattetekniske sondring mellem vedligeholdelsesudgifter og forbedring-/ ombygningsudgifter. Endvidere er bekostningerne her ved meget vanskelige at få opgjort korrekt, da en stor del af håndværkerarbejdet i stigende grad udføres af bygherren selv. I det overvejende antal tilfælde, hvor der er sket ombygninger i bestående enfamiliehuse, tør dette til en forhandling med ligningsmyndighederne til afklaring af forholdene omkring lejeværdiberegningen. Endelig er der i tilfælde af ombygninger vanskeligheder ved fastsættelse af ibrugtagningstidspunkterne, da de eventuelle færdigattester som oftest først foreligger længe efter ombygningsarbejdets afslutning.

For at få afskaffet de påpegede uheldige forhold omkring denne del af lejeværdiberegningen stiller foreningen forslag om, at udgifter til ombygning i indkomståret ikke medtages ved lejeværdiberegningen, udover hvad de måtte indgå med i omvurderingen. Der er ikke i foreningens forslag foretaget nogen periodisering af lejeværdiberegningen

baseret på det tidsrum, ombygningen/tilbygningen har været til rådighed for ejeren. Virkningerne er søgt skitseret i vedhæftede bilags tre eksempler, benævnt I B, II B og III B.

Anses en periodisering imidlertid at være nødvendig trods de påpegede administrative besværligheder, vil dette kunne praktiseres, men det vil absolut være hensigtsmæssigt kun at anvende vurderingen som grundlag for lejeværdiberegningen, hvorved lejeværdien for ombygningen eksempelvis kan beregnes på grundlag af stigningen i ejendomsværdien ved omvurderingen. Denne fremgangsmåde vil imidlertid ikke kunne komme til anvendelse i det år, hvor der foretages en almindelig vurdering. Virkningen er søgt skitseret i vedhæftede bilags tre eksempler, betegnet I A, II A og III A.

Formentlig har det kun ringe fiskal interesse at beregne lejeværdien for ombygninger/tilbygninger etc. på grundlag af de faktiske bekostninger, og da beregningen som oftest kun vedrører en mindre del af et kalenderår, må foreningen anbefale, at der ikke sker beregning af lejeværdi af ombygninger bortset fra, hvor disse indgår i ejendomsværdien, samt i disse tilfælde at bortse fra en periodisering af den beregnede lejeværdi.

For så vidt angår nyopførte enfamiliehus opererer lovforslaget med, at lejeværdien beregnes på grundlag af bekostningerne. Da det er almindeligt forekommende, at bygherren selv påtager sig en del af håndværkerarbejdet og i den forbindelse mere eller mindre betjener sig af families og venners hjælp, er det forbundet med ikke ubetydelige vanskeligheder af få opgjort de rigtige byggeudgifter.

Foreningen foreslår derfor, at grundlaget for lejeværdiberegningen vedrørende det nyopførte enfamiliehus i stedet bliver sidst foreliggende ejendomsvurdering. En periodisering af lejeværdien vil såvel i disse tilfælde som ved nyerhvervelse og salg være rimelig, hvorfor foreningen på dette område foreslår den hidtidige periodisering opretholdt. Virkningerne af et sådant forslag er søgt belyst i vedhæftede bilag, eksempel IV, V og VI.

Såfremt foreningens forslag nyder fremme, vil det være muligt for skattemyndighederne allerede med virkning for indkomståret 1975 på ejendomsskemaet at give skatteyderne

oplysning om lejeværdi, standardfradrag samt pålignede ejendomsskatter, Kun i tilfælde af besiddelsestid på mindre end et år og i tilfælde af udleje/fremleje skal skatteyderne selv opgøre eventuelt overskud/underskud af ejendommene, medens det i øvrige tilfælde er maskinelt beregnet.

En ordning som foreslået, hvor grundlaget for beregning af lejeværdi og standardfradrag samt opgørelse af formue er sidst foreliggende vurdering, vil betyde en tiltrængt lettelse for såvel skatteyderne som ligningsmyndighederne på et område, der har givet anledning til berettiget kritik.

#### *Eksempler vedr. bekostninger til bygningsforbedringer.*

Generelle oplysninger, der finder anvendelse i de følgende 3 eksempler:

Ejendom erhvervet før 8. december 1969	
Ejendomsværdi ved 15. alm. vurd. (1/4 1973).....	kr. 300.000
Bekostning ved ombygning.....	50.000
Byggeperioden ca. 1/2 år og bekostningen tænkt afholdt kontinuerligt.	

Procentsats for lejeværdiberegning som fastsat i boligudvalgets betænkning af 11. juni 1974 vil for ejendomsværdien ved 15. alm. vurd. være 2 pct., ligesom der for ombygningens vedkommende ifølge forslaget skal anvendes 2 pct.

#### *Eksempel I A (med periodisering af egenlejeværdiberegningen).*

Ombygning forudsættes påbegyndt 1/10 1974 og afsluttet 1/4 1975.

Årsomvurderingen pr. 1/4 1975, som ombygningen får til følge, fastsætter ejendomsværdien til 330.000 kr. (Fastsat efter prisniveau pr. 1/4 1973).

Egenleje for 1975 som den foreslås beregnet:

	kr.
2 pct. af 15. alm. vurd. 300.000 kr.	
+ 15 pct. = 345.000 kr. ....	6.900
2 pct. af forhøjelse ved årsomvurdering 30.000 kr. + 15 pct. = 34.500 kr., at beregne for 9 mdr. (1/4 - 31/12) .....	518
Ialt .....	<u>7.418</u>

Egenleje for 1975, som den bliver, hvis lovforslagets principper anvendes:

2 pct. af 15. vurd. 300.000 kr. +	kr.
15 pct. = 345.000 kr. ....	6.900
2 pct. af 80 pct. af 50.000 kr. at beregne for 9 mdr. ....	600
Ialt. ....	<u>7.500</u>

Resultatet af at anvende foreslået nyt beregningsprincip vil være en difference i lejeværdi på 82 kr. eller ca. 41 kr. i skattebeløb i skatteyderens favør.

*Eksempel I B (uden periodisering af egenlejeværdi).*

Egenleje for 1975 som den foreslås beregnet:

2 pct. af 15 vurd. (1/4 1975)	kr.
330.000 kr. + 15 pct. =	
379.500 kr. ....	<u>7.590</u>

Egenleje for 1975, som den bliver, hvis lovforslagets principper anvendes:

2 pct. af 15. vurd. 300.000 kr. +	kr.
15 pct. = 345.000 kr. ....	6.900
2 pct. af 80 pct. af 50.000 kr. at beregne for 9 mdr. ....	600
Ialt. ....	<u>7.500</u>

Resultatet af at anvende foreslået nyt beregningsprincip vil være en difference i lejeværdi på 90 kr. eller ca. 45 kr. i skattebeløb i skatteyderens disfavør.

*Eksempel II A (med periodisering af egenlejeværdi).*

Ombygning forudsættes påbegyndt 1/1 1975 og afsluttet 1/7 1975. Årsomvurderingen pr. 1/4 1975, som ombygningen får til følge, fastsætter ejendomsværdien til 315.000 kr. (Fastsat efter prisniveau pr. 1/4 1973).

Egenleje for 1975, som den foreslås beregnet:

2 pct. af 15. alm. vurd. 300.000 kr.	kr.
+ 15 pct = 345.000 kr. ....	6.900
2 pct. af forhøjelse ved årsomvurdering 15.000 kr. + 15 pct. =	
17.250 kr., at beregne for 6 mdr.	
(1/7 - 31/12). ....	<u>173</u>
Ialt. ....	<u>7.073</u>

Egenleje for 1975, som den bliver, hvis lovforslagets principper anvendes:

2 pct. af 15. alm. vurd. 300.000	kr.
kr. + 15 pct. = 345.000 kr. ....	6.900
2 pct. af 80 pct. af 50.000 kr. at beregne for 6 mdr. ....	400
Ialt. ....	<u>7.300</u>

Resultatet af at anvende foreslået nyt beregningsprincip vil være en difference i lejeværdi på 227 kr. eller ca. 114 kr. i skattebeløb i skatteyderens favør.

*Eksempel II B (uden periodisering af egenlejeværdi).*

Egenleje for 1975, som den foreslås beregnet:

2 pct. af 15. vurd. (1/4 1975)	kr.
315.000 kr. + 15 pct. ....	<u>7.245</u>

Egenleje for 1975, som den bliver, hvis lovforslagets principper anvendes:

2 pct. af 15. alm. vurd. 300.000	kr.
kr. + 15 pct. = 345.000 kr. ....	6.900
2 pct. af 80 pct. af 50.000 kr., at beregne for 6 mdr. ....	400
Ialt. ....	<u>7.300</u>

Resultatet af at anvende foreslået nyt beregningsprincip vil være en difference i lejeværdi på 55 kr. eller ca. 28 kr. i skattebeløb i skatteyderens favør.

*Eksempel III A (med periodisering af egenlejeværdi).*

Ombygning forudsættes påbegyndt 1/4 1975 og afsluttet 1/10 1975.

Egenleje for 1975, som den foreslås beregnet:

2 pct. af 15. alm. vurd. 300.000	kr.
kr. + 15 pct. = 345.000 kr. ....	<u>6.900</u>

Egenleje for 1975, som den bliver, hvis lovforslagets principper anvendes:

2 pct. af 15. alm. vurd. 300.000	kr.
kr. + 15 pct. = 345.000 kr. ....	6.900
2 pct. af 80 pct. af 50.000 kr., at beregne for 3 mdr. ....	<u>200</u>
Ialt. ....	<u>7.100</u>

Resultatet af at anvende foreslået nyt beregningsprincip vil være en difference i lejeværdi på 200 kr. eller ca. 100 kr. i skattebetøb i skatteyderens favør.

*Eksempel III B (uden periodisering af egenlejeværdi).*

Egenleje for 1975, som den foreslås beregnet:

2 pct. af 15. alm. vurd. 300.000	kr.
kr. + 15 pct. = 345.000 kr. ....	<u>6.900</u>

Egenleje for 1975, som den bliver, hvis lovforslagets principper anvendes:

2 pct. af 15. alm. vurd. 300.000	kr.
kr. + 15 pct. = 345.000 kr. ....	6.900
2 pct. af 80 pct. af 50.000 kr., at beregne for 3 mdr. ....	<u>200</u>
Ialt .....	<u>7.100</u>

Resultatet af at anvende foreslået nyt beregningsprincip er det samme som under III A anført.

*Eksempler vedr. nyopført parcelhus.*

Generelle oplysninger, der finder anvendelse i de følgende 3 eksempler:

Byggegrund erhvervet efter 8. december 1969.

Byggegrundens købspris .....	kr.	60.000
Byggegrundens vurdering ved 15. alm. vurd. (1/4 1973) .....		40.000
Byggeudgifterne for parcelhuset .....		300.000

Byggeperiode ca. 1 år, og bekostningen tænkt afholdt kontinuerligt.

Procentsats for lejeværdiberegning som fastsat i boligudvalgets betænkning af 11. juni 1974 til 2 3/4 pct.

*Eksempel IV.*

Byggeriet forudsættes påbegyndt 1/4 1974 og afsluttet 1/4 1975. Ejendomsværdien ved årsvurdering pr. 1/4 1975 fastsat til 260.000 kr. (heraf grundværdi 40.000 kr.).

Egenleje for 1975, som den foreslås beregnet:

2 3/4 pct. af ejendomsværdien	kr.
260.000 kr. + 15 pct. =	
299.000 kr. for en periode på 9 mdr. ....	<u>6.166</u>

Egenleje for 1975, som den bliver, hvis lovforslagets principper anvendes:

Byggegrundens vurdering	kr.	kr.
40.000 kr. + 15 pct. =	46.000	
+ 80 pct. af parcelhusets byggeudgifter 300.000 kr. =	<u>240.000</u>	

For 9 mdr. 2 3/4 pct. af 286.000 = 5.898

Resultatet af at anvende foreslået nyt beregningsprincip vil være en difference i lejeværdi på 268 kr. eller ca. 134 kr. i skattebetøb i skatteyderens disfavør.

*Eksempel V.*

Byggeriet forudsættes påbegyndt 1/7 1974 og afsluttet 1/7 1975. Ejendomsværdien ved årsvurdering pr. 1/4 1975 fastsat til 205.000 kr. (heraf grundværdi 40.000 kr.).

Egenleje for 1975, som den foreslås beregnet:

2 3/4 pct. af ejendomsværdien	kr.
205.000 kr. + 15 pct. =	235.750 kr.
for en periode på 6 mdr. ....	<u>3.241</u>

Egenleje for 1975, som den bliver, hvis lovforslagets principper anvendes:

Byggegrundens vurdering	kr.	kr.
40.000 kr. + 15 pct. =	46.000	
+ 80 pct. af parcelhusets byggeudgifter 300.000 kr. =	<u>240.000</u>	

For 6 mdr. 2 3/4 pct. af 286.000 = 3.932

Resultatet af at anvende foreslået nyt beregningsprincip vil være en difference i lejeværdi på 691 kr. eller ca. 345 kr. i skattebetøb i skatteyderens favør.

*Eksempel VI.*

Byggeriet forudsættes påbegyndt 1/10 1974 og afsluttet 1/10 1975. Ejendomsværdien ved årsvurderingen pr. 1/4 1975 fastsat til 150.000 kr. (heraf grundværdi 40.000 kr.).

Egenleje for 1975, som den foreslås beregnet:

2 3/4 pct. af ejendomsværdien	kr.
150.000 kr. + 15 pct. =	172.500 kr.
for en periode på 3 mdr. ....	<u>1.185</u>

Egenleje for 1975, som den bliver, hvis lovforslagetets principper anvendes:

Byggegrundens vurdering	kr.	kr.
40.000 kr. + 15 pct. =	46.000	
+ 80 pct. af parcelhusets byggeudgifter	300.000 kr. =	<u>240.000</u>
For 3 mdr. 2 3/4 pct. af	286.000	<u>= 1.966</u>

Resultatet af at anvende foreslået nyt beregningsprincip vil være en difference i lejeværdi på 781 kr. eller ca. 390 kr. i skattebeløb i skatteyderens favør.



### Bilag 3.

#### Ministeren for skatter og afgifters kommentar til bilag 2.

I anledning af Foreningen af Danske Ligningskommissioners henvendelse (F. 9 - bil. 1 B) skal man bemærke følgende:

I notatet fra Foreningen af Danske Ligningskommissioner fremhæves en række forhold ved lejeværdiberegningen, som foreningen mener er uforståelige for skatteyderne og som i høj grad vanskeliggør ligningsmyndighedernes arbejde.

Som det første nævnes skæringsdatoen den 8. december 1969. For ejendomme, som ejeren har erhvervet eller opført før denne dato og for landbrugets stuehuse, er lejeværdien efter lovforslaget fastsat til 2 pct. af de første 600.00 kr. For andre ejendomme og ejerlejligheder er procenten 2 3/4.

Man kan principelt tilslutte sig foreningens opfattelse af det hensigtsmæssige i, at der fastsættes ens lejeværdiprocenter for alle ejendomme.

Foreningen foreslår dernæst, at beregningsgrundlaget ved lejeværdiberegningen bør være den seneste vurdering inden indkomstårets udløb. Foreningen anfører, at den hidtidige anvendelse i lovgivningen af tekniske begreber for, hvilke ejendomsværdier der skal anvendes ved lejeværdiberegningen, i almindelighed ikke forstås af skatteyderne. Foreningen finder derfor, at lejeværdien bør beregnes af den sidst foretagne vurdering inden indkomstårets udløb, da denne er kendt af skatteyderne.

Efter lovforslaget er det, ligesom efter de gældende regler, den seneste vurdering forud for kalenderåret, der skal anvendes. Er ejendommen forbedret eller ombygget for mere end 25.000 kr. siden den nævnte vurdering skal der til ejendomsværdien lægges 80 pct. af de afholdte bekostninger. Hvor ejendommen er uvurderet ved kalenderårets begyndelse anvendes 80 pct. af anskaffelsessummen som beregningsgrundlag.

For alle vurderede ejendomme bestemmer lovforslaget, at de som grundlag ved lejeværdiberegningen skal anvende 15. almindelige vurdering. På dette punkt er der således tale om en væsentlig forenkling i forhold til de hidtidige lejeværdiregler, hvor beregningsgrundlaget enten var 13. almindelige vurdering eller 14. almindelige vurdering og undtagelsesvis 15. almindelige vurdering.

Foreningens forslag, hvorefter det bør være den sidste vurdering inden indkomstårets udløb, vil give et andet beregningsgrundlag end det, der følger af lovforslaget.

Den sidst foretagne vurdering vil enten være en almindelig vurdering eller en af de årsvurderinger, der finder sted hvert år pr. 1 april i tiden mellem de almindelige vurderinger. Undtagelsesvis vil der senere på året kunne foreligge en vurdering i henhold til vurderingslovens § 4 eller § 4 A.

Følges foreningens forslag vil grundlaget ved lejeværdiberegningen i 1977 for alle ejendomme blive 16. almindelige vurdering, idet denne foretages den 1. april 1977. Dette resultat er ikke foreneligt med boligforliget, der bestemmer, at grundlaget skal være 15. almindelige vurdering med tillæg af 35 pct.

Det må endvidere bemærkes, at man først sent i kalenderåret 1977 kender den procentvise stigning i ejendomsværdierne fra 15. almindelige vurdering til 16. almindelige vurdering. Da lejeværdien efter foreningens forslag i 1977 skal beregnes på grundlag af 16. almindelige vurdering, vil man derfor også først sent på året kende det beløb, der skal tages til indtægt, og dermed de skattemæssige vilkår for skatteydere med ejerbolig.

Samtidig med ændringen af beregningsgrundlaget til den sidste vurdering inden indkomstårets udløb foreslår foreningen at

ophæve de førnævnte regler for beregning af lejeværdi for uvurderede og forbedrede ejendomme.

Ved ophævelse af disse regler undgås de af foreningen fremhævede administrative besværligheder.

Med en sådan forenkling af lejeværdireglerne vil det også, som nævnt af foreningen, i videre omfang end i dag, være muligt via ejendomsskemaet at forsyne skatteyderen med oplysninger om lejeværdibeløb, standardfradrag samt pålignede ejendomsskatter.

Ophævelsen betyder samtidig at der i en periode på op til 9 måneder, fra den 1. april til 1. januar, på uvurderede ejendomme ikke vil blive beregnet nogen lejeværdi.

Hvor der på ejendommen er afholdt be-

kostninger efter den 1. april, vil disse uanset bekostningernes størrelse ikke som idag indgå i beregningsgrundlaget for det år.

Følges foreningens forslag om at anvende den sidst foretagne vurdering i indkomståret, og ophæves samtidig reglerne for beregning af lejeværdi på uvurderede og forbedrede ejendomme, tyder et noget usikkert skøn på, at forslaget vil medføre et samlet provenutab på 1975-slutskatten på omkring 10-15 mill. kr. En isoleret ophævelse af de særlige beregningsregler for lejeværdi på uvurderede og forbedrede ejendomme kan for indkomståret 1975 rent skønsmæssigt anslås til at give et provenutab på omkring 65-70 mill. kr. for stat og kommune. Heraf vil ca. 40 mill. kr. være provenutab for staten.

*Svend Jakobsen.*

/ Jens Rosman.