

## Forslag

til

### Lov om ændring af lov om påligningen af indkomst- og formueskat til staten.

(Lejeværdiregler m. v.).

Fremsat den 2. marts 1977 af *ministeren for skatter og afgifter*.

#### § 1.

I lov om påligningen af indkomst- og formueskat til staten, jfr. lovbekendtgørelse af 17. februar 1977, foretages følgende ændringer:

**1. §§ 15 A-15 F** 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 statsskatteloven. For ejendomme, der kun indeholder én selvstændig lejlighed, som tjener til bolig for ejeren, fastsættes lejeværdien efter § 15 H ved anvendelse af beregningsgrundlag som omhandlet i §§ 15 B-15 G. Benyttes en væsentlig del af ejendommen til ejerens erhvervsvirksomhed, ansættes lejeværdien af den del, der benyttes til bolig for ejeren, dog efter et skøn.

**§ 15 B.** For ejendomme, der er vurderet ved 15. almindelige vurdering eller en senere vurdering før 16. almindelige vurdering, beregnes lejeværdien på grundlag af 138 pct. af ejendomsværdien ved den sidste vurdering, der er foretaget inden 16. almindelige vurdering.

*Stk. 2.* Er der siden den vurdering, som skal lægges til grund efter stk. 1, afholdt udgifter på mere end 25.000 kr. til forbedring af grund eller bygninger eller opførelse

Min. f. skatter og afgifter. Skd. 2. j. nr. 22-65/1977.

af nye bygninger, og indgår værdien af forbedringerne m. v. i en vurdering før 1. januar 1978, beregnes lejeværdien dog på grundlag af 80 pct. af ejendomsværdien ved den sidste vurdering, der er foretaget inden 1. januar 1978.

**§ 15 C.** For ejendomme, der første gang er vurderet ved 16. almindelige vurdering eller en senere vurdering før 1. januar 1978, beregnes lejeværdien på grundlag af 80 pct. af ejendomsværdien ved den sidste vurdering, der er foretaget inden 1. januar 1978.

**§ 15 D.** Er der for ejendomme som nævnt i §§ 15 B eller 15 C inden udgangen af indkomståret 1978 afholdt udgifter på mere end 25.000 kr. til forbedring af grund eller bygninger eller opførelse af nye bygninger, og indgår værdien af forbedringerne m. v. ikke i en vurdering før 1. januar 1978, forhøjes det i §§ 15 B og 15 C nævnte beregningsgrundlag med 64 pct. af udgifterne.

**§ 15 E.** For ejendomme, for hvilke der ikke den 1. januar 1978 var ansat nogen ejendomsværdi, herunder for grunden, beregnes lejeværdien på grundlag af 64 pct. af anskaffelsessummen med tillæg af eventuelle udgifter som nævnt i § 15 D.

**§ 15 F.** §§ 15 B-15 E gælder også ved beregning af lejeværdien for stuehus med tilhørende grund og have til landbrugsejen-

domme m. v., for hvilke vurderingsrådet efter § 33, stk. 4, i lov om vurdering af landets faste ejendomme fordeler ejendomsværdien og grundværdien på ejendommens stuehus m. v. og på den øvrige ejendom. Lejeværdien skal dog kun beregnes af den del af ejendomsværdien, der er henført til stuehuset m. v.

*Stk. 2.* § 15 B, stk. 2, anvendes kun, hvis de nævnte udgifter vedrører stuehuset m. v. Ved forhøjelse efter § 15 D tages der alene hensyn til de udgifter, der vedrører stuehuset m. v., og ved anvendelse af § 15 E regnes med anskaffelsessummen og eventuelle udgifter vedrørende stuehuset m. v.

*Stk. 3.* Hvis en væsentlig del af stuehuset m. v. benyttes til ejerens erhvervsvirksomhed, gælder § 15 A, 3. pkt.

**§ 15 G.** Er den skattepligtige fyldt 67 år ved udløbet af 1978, nedsættes

1. de i § 15 B, stk. 1, nævnte 138 pct. til 100 pct.,
2. de i § 15 B, stk. 2, og § 15 C nævnte 80 pct. til 58 pct. og
3. de i §§ 15 D og 15 E nævnte 64 pct. til 46 pct.

*Stk. 2.* Stk. 1 anvendes også for en enke, som ikke opfylder aldersbetingelsen, hvis hun efter mandens død bliver boende i en ejendom, som har tilhørt en af ægtefællerne og før dødsfaldet omfattedes af disse beregningsregler på grund af den afdøde mands alder. Bestemmelsen i 1. pkt. gælder ikke, såfremt enken har indgået nyt ægteskab inden 1. januar 1978.

**§ 15 H.** For følgende ejendomme fastsættes lejeværdien til  $2\frac{3}{4}$  pct. af den del af det i §§ 15 B-15 G omhandlede beregningsgrundlag, der ikke overstiger 615.000 kr., og 5 pct. af den del af beregningsgrundlaget, der overstiger dette beløb:

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

byggearbejdet til kommunalbestyrelsen eller amtsrådet.

- 2) Enfamilieshuse, der ligger i en kommune, hvor byggetilladelse eller anmeldelse ikke kræves, medmindre det godtgøres, at byggeriet er påbegyndt senest den 8. december 1969.
- 3) Andre enfamilieshuse, der har skiftet ejer efter den 8. december 1969. Den omstændighed, at et enfamilieshus overtages til hensidde i uskiftet bo af eller ved skifte af et dødsbo udlægges til den længstlevende ægtefælle, medfører dog ikke, at reglerne i dette stykke skal anvendes.
- 4) Ejerlejligheder.

*Stk. 2.* For skattepligtige som nævnt i § 15 G nedsættes de i stk. 1 nævnte  $2\frac{3}{4}$  pct. til 2 pct.

*Stk. 3.* For følgende ejendomme fastsættes lejeværdien til 2 pct. af den del af det i §§ 15 B-15 G omhandlede beregningsgrundlag, der ikke overstiger 615.000 kr., og 5 pct. af den del af beregningsgrundlaget, der overstiger dette beløb:

- 1) Enfamilieshuse, der ikke er omfattet af stk. 1.
- 2) De i § 15 F nævnte stuehuse.“

**2.** I § 15 G, der bliver § 15 I, ændres i *stk. 3* „§ 15 E“ til: „§ 15 D“, og „bekostninger“ ændres (2 steder) til: „udgifter“. Endvidere ændres i *stk. 7* „§ 15 C“ til „§ 15 F“.

**3.** I § 15 H, der bliver § 15 J, ændres i *stk. 2*, „§ 15 E og § 15 G, stk. 3, 2. pkt.“ til: „§ 15 D og § 15 I, stk. 3, 2. pkt.“, „§ 15 F og § 15 G, stk. 3, 3. pkt.“ ændres til: „§ 15 E og § 15 I, stk. 3, 3. pkt.“, og „bekostninger“ ændres (2 steder) til: „udgifter“.

## § 2.

Loven har virkning for indkomståret 1978.

### Bemærkninger til lovforslaget.

Formålet med lovforslaget er at fastsætte regler for beskatningen af værdi af bolig i egen ejendom for indkomståret 1978.

De gældende regler herom findes i ligningslovens §§ 15 A-G og er fastsat ved lov nr. 107 af 9. april 1975. Denne lov er omtalt i folketingstidende 1974-75 sp. 51, 517, 2216 og 2490 samt i tillæg A sp. 91, tillæg B sp. 113 og tillæg C sp. 145. Ligningsloven er senest ændret ved lov nr. 611 af 17. december 1976 (Vedligeholdelsesfradrag) og lov nr. 614 af 17. december 1976 (Udvidet fremførsel af underskud m. v.). Lov nr. 611 er omtalt i folketingstidende 1976-77 sp. 68, 362, 3180 og 3324 samt tillæg A sp. 209, tillæg B sp. 89 og tillæg C sp. 103.

Ifølge de gældende regler beregnes lejeværdi og standardfradrag for ejerboliger for indkomstårene 1975-77 på grundlag af ejendomsværdierne ved den seneste vurdering forud for kalenderåret. I 1975-77 svarer disse ejendomsværdier til prisforholdene ved 15. almindelige vurdering pr. 1. april 1973. Forinden lejeværdi og standardfradrag beregnes, forhøjes ejendomsværdierne med følgende procenttillæg:

For indkomståret 1975: forhøjes med 15 pct.

For indkomståret 1976: forhøjes med 25 pct.

For indkomståret 1977: forhøjes med 35 pct.

For personer, som ved udgangen af de pågældende kalenderår er fyldt 67 år, beregnes lejeværdi og standardfradrag dog af ejendomsværdierne ved 15. almindelige vurdering uden noget procenttillæg.

Reglerne for beregning af lejeværdi og standardfradrag for indkomstårene 1975-77 er i øvrigt følgende:

For enfamiliehuse erhvervet inden 9. december 1969 beregnes lejeværdien med 2 pct. af ejendomsværdien ved 15. almindelige vurdering forhøjet med de nævnte procenttillæg. For den del af den forhøjede ejendomsværdi, der overstiger 600.000 kr., udgør lejeværdien dog 5 pct.

For enfamiliehuse erhvervet efter 8. december 1969 samt for ejerlejligheder beregnes lejeværdien med  $2\frac{3}{4}$  pct. af ejendomsværdien ved 15. almindelige vurdering forhøjet med de nævnte procenttillæg. For den del af den forhøjede ejendomsværdi, der overstiger 600.000 kr., udgør lejeværdien dog 5 pct.

For landbrugets stuehuse udgør lejeværdien 2 pct. af ejendomsværdien ved 15. almindelige vurdering forhøjet med de nævnte procenttillæg. For den del af den forhøjede ejendomsværdi, der overstiger 600.000 kr., udgør lejeværdien dog 5 pct.

Standardfradraget, der ikke beregnes for ejerlejligheder og landbrugets stuehuse, udgør for enfamiliehuse 1 pct. af det beløb, hvoraf lejeværdien beregnes. Fradraget udgør dog mindst 400 kr. og højst 2.000 kr.

For skattepligtige, der er fyldt 67 år ved udløbet af de pågældende kalenderår, beregnes lejeværdi og standardfradrag som nævnt af ejendomsværdien ved 15. almindelige vurdering uden noget procenttillæg. Lejeværdien udgør 2 pct. af ejendomsværdien ved 15. almindelige vurdering, dog 5 pct. af den del af ejendomsværdien, der overstiger 600.000 kr.

Ved den 16. almindelige vurdering pr. 1. april 1977 forventes der ret kraftige stigninger i ejendomsværdierne for ejerboliger. Således anslås den gennemsnitlige stigning fra 15. til 16. almindelige vurdering til ca. 73 pct. for enfamiliehuse. Hvis lejeværdier og standardfradrag for 1978 skal beregnes af de nye ejendomsværdier, vil skatteydere med ejerbolig fra 1977 til 1978 komme ud for skatteforhøjelser, der gennemgående bliver ret høje i forhold til den afdæmpede indkomststigning, der er aftalt i forbindelse med augustforliget i 1976.

Lovforslaget går derfor ud på, at lejeværdi og standardfradrag også i 1978 skal beregnes på grundlag af ejendomsværdien ved 15. almindelige vurdering eller en senere omvurdering forud for 16. almindelige vurdering. Tillægget til disse ejendomsværdier, der i 1977 var 35 pct., foreslås i 1978 forhøjet til 38 pct., når ejeren er under 67 år.

Derved forhøjes beregningsgrundlaget for lejeværdi med ca. 2,2 pct. Lejeværdi og standardfradrag foreslås for indkomståret 1978 beregnet med samme procentsatser som for indkomstårene 1975-77. Dette bevirker, at lejeværdien i 1978 bliver ca. 2,2 pct. højere end i 1977, hvis beregningsgrundlaget er 600.000 kr. eller derunder. Derimod vil lejeværdien stige med mere end de 2,2 pct. for ejendomme, hvor beregningsgrundlaget ligger over 600.000 kr. For at undgå dette foreslås 600.000 kr.'s grænse forhøjet til 615.000 kr.

For ejere, der er fyldt 67 år ved udgangen af kalenderåret 1978, skal lejeværdien og standardfradrag ligesom for indkomstårene 1975-77 beregnes af ejendomsværdien ved 15. almindelige vurdering uden noget procenttillæg. Lejeværdi og standardfradrag foreslås for disse ejere beregnet med samme procentsatser, som for indkomstårene 1975-77. Med hensyn til beløbsgrænsen på de 600.000 kr. foreslås

samme forhøjelse heraf som for skatteydere under 67 år.

Disse forslag til regler for beregning af lejeværdi og standardfradrag for indkomståret 1978 angiver hovedreglerne. Herudover bliver det nødvendigt at fastsætte nogle særregler, fordi der ved 15. almindelige vurdering ikke i alle tilfælde foreligger en ejendomsværdi, der svarer til ejendommens tilstand i 1978. Det gælder ejendomme, der enten er bebygget, eller hvor der er foretaget væsentlige forbedringer ved om- eller tilbygning på så sent et tidspunkt, at ny- eller ombygningen først er taget i betragtning ved 16. almindelige vurdering pr. 1. april 1977. For disse ejendomme foreslås lejeværdien og standardfradraget beregnet på grundlag af de nye ejendomsværdier ved 16. almindelige vurdering; men da det må antages, at ejendomsværdien ved 16. almindelige vurdering vil overstige ejendomsværdien ved 15. almindelige vurdering med mere end 38 pct., skal ejendomsværdien ved 16. almindelige vurdering efter forslaget føres tilbage til et niveau, som svarer til 138 pct. af ejendomsværdien ved 15. almindelige vurdering, når ejeren er under 67 år, og til 100 pct. af ejendomsværdien ved 15. almindelige vurdering, når ejeren er over 67 år. Da den gennemsnitlige stigning i enfamilieshusenes ejendomsværdi som foran nævnt skønnes at komme til at ligge omkring 73 pct., foreslås beregningsgrundlaget nedsat til  $138:173 \times 100 =$  (efter afrunding) 80 pct. af ejendomsværdien ved 16. almindelige vurdering, når skatteyderen er under 67 år. Det svarer til en nedsættelse af ejendomsværdien ved 16. almindelige vurdering med 20 pct., før selve lejeværdien og standardfradraget beregnes med de procentsatser og beløbsgrænser, som i øvrigt benyttes. Hvis ejeren ved udgangen af kalenderåret 1978 er fyldt 67 år, foreslås beregningsgrundlaget nedsat til  $100:173 \times 100 =$  (efter afrunding) 58 pct. af ejendomsværdien ved 16. almindelige vurdering. Det svarer til, at ejendomsværdien ved 16. almindelige vurdering nedsættes med 42 pct., forinden lejeværdi og standardfradrag beregnes.

Også for de ejerboliger, som er udstykket så sent, at de først er medtaget ved 16. almindelige vurdering, skal grundlaget for beregning af lejeværdi og standardfradrag være ejendomsværdierne ved 16. almindelige vurdering. Forinden lejeværdi og standardfradrag beregnes, nedsættes beregningsgrundlaget til 80 pct. af ejendomsværdierne ved 16. almindelige vurdering, når ejeren er under 67 år, og til 58 pct., når ejeren er over 67 år.

Hvis der ved begyndelsen af et kalenderår ikke er fastsat nogen ejendomsværdi, beregnes lejeværdi og standardfradrag efter de gældende regler på grund-

lag af 80 pct. af anskaffelsessummen. Efter forslaget skal anskaffelsessummen fortsat lægges til grund for beregning af lejeværdi og standardfradrag, når der ikke foreligger nogen ejendomsværdi. Men forinden lejeværdi og standardfradrag beregnes, skal anskaffelsessummen føres tilbage til prisniveauet ved 15. almindelige vurdering forhøjet med 38 pct., når ejeren er under 67 år. Hvis ejeren er fyldt 67 år, skal anskaffelsessummen føres tilbage til prisniveauet ved 15. almindelige vurdering. Disse tilbageføringer foreslås foretaget ved, at de hidtidige 80 pct. af anskaffelsessummen, når skatteyderen er under 67 år, nedsættes til 64 pct. af anskaffelsessummen, forinden lejeværdi og standardfradrag beregnes. Er ejeren fyldt 67 år, nedsættes de 80 pct. af anskaffelsessummen til 46 pct. af anskaffelsessummen.

Selvom en ejendom er vurderet ved 15. almindelige vurdering eller en senere omvurdering, kan der senere være udført nybygninger, til- og ombygninger m. v., som ikke er taget i betragtning ved en ejendomsvurdering før 1. januar 1978. Hvis udgifterne til disse forbedringer af ejendommen overstiger 25.000 kr., foreslås lejeværdi og standardfradrag beregnet med udgangspunkt i ejendomsværdien ved 15. almindelige vurdering eller en senere omvurdering før 16. almindelige vurdering efter de foran omtalte regler. Forinden lejeværdi og standardfradrag udregnes, skal beregningsgrundlaget dog forhøjes med et tillæg for de forbedringsudgifter, der ikke indgår i en ejendomsvurdering fra før 1. januar 1978. Dette tillæg udgør efter forslaget 64 pct. af forbedringsudgiften, når skatteyderen er under 67 år, og 46 pct. af forbedringsudgiften, når skatteyderen er over 67 år.

Er ejendommen bebygget eller i væsentlig omfang forbedret på så sent et tidspunkt, at lejeværdi og standardfradrag efter de foran beskrevne regler skal beregnes med udgangspunkt i ejendomsværdien ved 16. almindelige vurdering eller en senere omvurdering, kan der efter forslaget også blive tale om at forhøje beregningsgrundlaget med et tillæg for forbedringsudgifter. Et sådant tillæg skal medregnes, hvis forbedringsudgiften er på over 25.000 kr. og er foretaget så sent, at den ikke indgår i en ejendomsværdi, der er fastsat ved en vurdering foretaget før 1. januar 1978. I så fald udgør tillægget til beregningsgrundlaget ligeledes 64 pct. af forbedringsudgiften, når skatteyderen er under 67 år, og 46 pct. af forbedringsudgiften, når skatteyderen er over 67 år.

Også i de tilfælde, hvor lejeværdi og standardfradrag beregnes på grundlag af anskaffelsessummen og udgifter til forbedring, skal beregningen foretages ved hjælp af de samme procentsatser og beløbsgrænser, som efter den foreslåede hovedregel.

Virkningerne af de foreslåede regler for beregning af lejeværdi og standardfradrag for 1978 er i vedføjede bilag 1 belyst ved hjælp af nogle eksempler på enfamiliehuse med ejendomsværdi af forskellig størrelse. For skatteydere under 67 år er det her beregnet, hvor meget lejeværdi minus standardfradrag udgør i 1977 efter de gældende regler og vil udgøre i 1978 efter forslaget, når beregningsgrundlaget er ejendomsværdien ved 15. almindelige vurdering forhøjet med 35 pct. i 1977 og med 38 pct. i 1978, og når 600.000 kr.'s grænsen forhøjes til 615.000 kr. Endvidere er stigningen i lejeværdi minus standardfradrag fra 1977 til 1978 beregnet.

Disse stigninger, der i eksemplerne varierer fra 30 kr. til 713 kr., vil indgå i de skattepligtige indkomster for 1978 og derfor medføre skattestigninger, der i almindelighed vil udgøre fra ca. 40 til 65 pct. af stigningen i lejeværdi ÷ standardfradrag, alt efter hvor store skattepligtige indkomster de enkelte huskere har.

De provenumæssige virkninger af de foreslåede regler for beregning af lejeværdi og standardfradrag for ejerboliger i indkomståret 1978 kan kun anslås rent skønsmæssigt.

Det kan anslås, at indkomstskattens provenu vil stige med ca. 70 mill. kr. fra 1977 til 1978, dersom lejeværdi og standardfradrag i 1978 beregnes efter de foreslåede regler i stedet for efter de for 1977 gældende regler. Af den nævnte provenustigning vil ca. 40 mill. kr. tilfalde staten og ca. 30 mill. kr. kommunerne. Provenuberegningen er foretaget på helårsbasis for en skønnet bestand af ejerboliger ved udgangen af 1977.

I forslaget til finanslov for finansåret 1977-78 er indkomstskatten af personer som nævnt i anmærkningerne til § 1.1.01. Skatter på indkomst og formue m. v. budgetteret under forudsætning af, at lejeværdierne i 1978 beregnes af ejendomsværdierne ved 16. almindelige vurdering med de gældende procentsatser og de gældende beløbsgrænser.

Under disse forudsætninger blev det ved udarbejdelsen af finanslovsforslaget på grundlag af skøn over stigningen i ejendomsværdierne fra 15. til 16. almindelige vurdering anslået, at der fra 1977 til 1978 ville blive tale om en stigning i indkomstskatteprovenuet på ca. 710 mill. kr. Heraf ville ca. 420 mill. kr. være merprovenu for staten og ca. 290 mill. kr. merprovenu for kommunerne.

Set i forhold til de forudsætninger, som blev lagt til grund ved udarbejdelsen af finanslovsforslaget for 1977-78, betyder reglerne for beregning af lejeværdi og standardfradrag i det foreliggende lovforslag en provenunedgang for hele indkomståret 1978 på ca. 640 mill. kr. Heraf er ca. 380 mill. kr. provenuned-

gang for staten og ca. 260 mill. kr. provenunedgang for kommunerne. Kun en del af denne nedgang vil indtræde i finansåret 1977-78. Det drejer sig om omkring 110 mill. kr., hvoraf ca. 40 mill. kr. vedrører staten og ca. 70 mill. kr. kommunerne.

#### *Bemærkninger til de enkelte bestemmelser.*

##### *Til § 1, nr. 1.*

Den foreslåede § 15 A indeholder ingen realitetsændringer i forhold til § 15 A i den gældende lov. Det er imidlertid fundet hensigtsmæssigt i bestemmelsen at redegøre for den systematik, der anvendes i lovforslaget. Herefter fastsættes i §§ 15 B-15 G grundlaget for lejeværdiberegningen, medens § 15 H indeholder bestemmelserne om lejeværdiprocenterne.

Forslaget til § 15 B, stk. 1, indeholder lovforslagets hovedregel, hvorefter beregningsgrundlaget for lejeværdien skal være ejendomsværdien ved 15. almindelige vurdering med tillæg af 38 pct., jfr. de indledende bemærkninger.

Ifølge stk. 2 fraviges hovedreglen, når der er afholdt udgifter til forbedringer på mere end 25.000 kr. af grund eller bygninger eller til opførelse af nye bygninger, og disse udgifter er taget i betragtning ved 16. almindelige vurdering (eller en senere vurdering før 1. januar 1978). I disse tilfælde skal lejeværdien beregnes på grundlag af 80 pct. af ejendomsværdien ved den seneste vurdering før 1. januar 1978. Også for så vidt angår denne procentsats kan der henvises til de indledende bemærkninger.

I den foreslåede § 15 C er beregningsgrundlaget fastsat for de ejendomme, der første gang er vurderet ved 16. almindelige vurdering (eller en senere vurdering før 1. januar 1978). Grundlaget er også i disse tilfælde 80 pct. af ejendomsværdien ved 16. almindelige vurdering (eller en senere vurdering før 1. januar 1978).

Forslagets § 15 D er et supplement til reglerne i §§ 15 B og 15 C og bestemmer, at det beregningsgrundlag, som er fastsat i § 15 B eller § 15 C, skal forhøjes, såfremt ejendommen er bebygget, ombygget eller forbedret for mere end 25.000 kr. efter den senest foretagne vurdering. Tillægget til beregningsgrundlaget er 64 pct. af udgifterne ved de byggearbejder m. v., hvis værdi ikke indgår i beregningsgrundlaget.

I den foreslåede § 15 E er der fastsat regler om beregningsgrundlaget for de ejendomme, som (endnu) ikke er vurderet den 1. januar 1978. Det drejer sig navnlig om parceller, hvor udstykningen ikke er tilendebragt, og som endnu ikke er særskilt matrikulerede. Her foreslås det at lægge 64 pct. af anskaffelsessummen til grund.

Også med hensyn til den i § 15 D og § 15 E foreslåede procentsats kan der henvises til de indledende bemærkninger.

I forslaget § 15 F er reglerne om lejeværdien af landbrugets stuehuse optaget. Bortset fra, at der naturligvis for disse ejerboliger skal anvendes samme nye beregningsgrundlag, som er foreslået for enfamiliehusene, svarer reglerne i forslaget § 15 F i realiteten til de gældende regler om lejeværdi af stuehuse.

Ved reglerne i den foreslåede § 15 G om beregningsgrundlaget for ejere, der er fyldt 67 år inden udløbet af 1978, er det som nævnt i de indledende bemærkninger tilsigtet at neutralisere virkningerne af stigningen mellem 15. og 16. alm. vurdering i ejendomsværdien for enfamiliehuse, jfr. at der for denne persongruppe er regnet med ejendomsværdien ved 15. almindelige vurdering *uden* forhøjelse i indkomstårene 1975-77. Denne gennemsnitlige stigning i vurderingsniveauet for enfamiliehuse er som nævnt ca. 73 pct., og de foreslåede regler for personer over 67 år går ud på, at der, hvor 15. almindelige vurdering lægges til grund, regnes med denne ejendomsværdi uden forhøjelse. Hvor 16. almindelige vurdering lægges til grund, regnes der med 58 pct. af 16. almindelige vurdering eller en senere vurdering før 1. januar 1978, og hvor anskaffelsessummen (eller udgifterne ved en forbedring m. v.) lægges til grund, regnes der med 46 pct. af anskaffelsessummen m. v.

Den i § 15 G, stk. 2, foreslåede regel svarer til den gældende lov (§ 15 D, stk. 2).

Forslagets § 15 H indeholder regler om, hvilke lejeværdiprocenter der skal anvendes på beregningsgrundlaget for ejerboligerne. De foreslåede procenter svarer i realiteten ganske til de gældende regler, det vil sige, at der for ejerlejligheder og for enfamiliehuse, som er påbegyndt opført, eller som har skiftet ejer efter 8. december 1969, skal regnes med 2¾ pct., medens der for landbrugets stuehuse og for enfamiliehuse, der er påbegyndt opført før 9. december 1969 og ikke har skiftet ejer siden, skal regnes med 2 pct. For ejere, der er fyldt 67 år, skal der dog regnes med 2 pct. uanset opførelses- og anskaffelsestidspunkt.

De nævnte 2 eller 2¾ pct. skal efter de gældende regler anvendes på beregningsgrundlag op til 600.000 kr. Efter forslaget forhøjes denne beløbsgrænse til 615.000 kr. Lejeværdi af beløb, der overstiger disse grænser, skal beregnes med 5 pct.

#### *Til § 1, nr. 2 og 3.*

De foreslåede ændringer i den gældende lovs § 15 G om standardfradrag for en- og tofamiliehus og § 15 H om den formueskattepligtige værdi af ejerboliger er af rent redaktionel art og skyldes, at forslaget under § 1, nr. 1, bygger på en ændret systematik, hvor lejeværdireglerne er opdelt i flere paragraffer end i den gældende lov.

## Bilag 1.

## Eksempler på lejeværdi ÷ standardfradrag i 1977 og 1978.

## Ejere under 67 år.

| Ejendomsværdi ved<br>15. alm. vurdering                | Lejeværdi ÷ standard-<br>fradrag<br>gældende regler 1977 | Lejeværdi ÷ standard-<br>fradrag<br>lovforslag 1978 | Stigning i lejeværdi<br>÷ standardfradrag<br>fra 1977 til 1978 |
|--|--|---|--|
| (1)  | (2)  | (3)   | (4) = (3) ÷ (2)  |
| kr.  | kr.  | kr.   | kr.  |
| <i>Enfamiliehuse erhvervet før 9. december 1969.</i>   |  |   |  |
| 100.000  | 1.350  | 1.380   | 30   |
| 200.000  | 3.400  | 3.520   | 120  |
| 300.000  | 6.100  | 6.280   | 180  |
| 400.000  | 8.800  | 9.040   | 240  |
| 500.000  | 13.750   | 14.050  | 300  |
| 700.000  | 27.250   | 27.850  | 600  |
| <i>Enfamiliehuse erhvervet efter 8. december 1969.</i> |  |   |  |
| 100.000  | 2.363  | 2.415   | 52   |
| 200.000  | 5.425  | 5.590   | 165  |
| 300.000  | 9.138  | 9.385   | 247  |
| 400.000  | 12.850   | 13.180  | 330  |
| 500.000  | 18.250   | 18.663  | 413  |
| 700.000  | 31.750   | 32.463  | 713  |

## Den gældende ligningslovs §§ 15 A - 15 H.

**§ 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 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.** Lejeværdien af egen bolig beregnes på grundlag af ejendomsværdien ved den seneste vurdering forud for det pågældende kalenderår med tillæg af:

- 1) for indkomståret 1975 15 pct.,
- 2) for indkomståret 1976 25 pct. og
- 3) for indkomståret 1977 35 pct.

*Stk. 2.* For følgende ejendomme fastsættes lejeværdien til  $2\frac{3}{4}$  pct. af den del af den forhøjede ejendomsværdi, der ikke overstiger 600.000 kr., og 5 pct. af den del af den forhøjede ejendomsværdi, der overstiger dette beløb:

a) Enfamilieshuse, for hvilke der efter den 8. december 1969 i henhold til bygningslovgivningen er ansøgt om byggetilladelse eller er 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 hensiddent i uskiftet bo af eller ved skifte af

et dødsbo udlægges til en længstlevende ægtefælle, medfører dog ikke, at reglerne i dette stykke skal anvendes.

d) Ejerlejligheder.

*Stk. 3.* For enfamilieshuse, der ikke er omfattet af stk. 2, litra a-d, fastsættes lejeværdien til 2 pct. af den del af den forhøjede ejendomsværdi, der ikke overstiger 600.000 kr., og 5 pct. af den del af den forhøjede ejendomsværdi, der overstiger dette beløb.

**§ 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., med tillæg af:

- 1) for indkomståret 1975 15 pct.,
- 2) for indkomståret 1976 25 pct. og
- 3) for indkomståret 1977 35 pct.

*Stk. 2.* Lejeværdien af stuehuset udgør 2 pct. af den del af den således henførte ejendomsværdi, der ikke overstiger 600.000 kr., og 5 pct. af den del af den henførte ejendomsværdi, der overstiger dette beløb.

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

**§ 15 D.** Er den skattepligtige fyldt 67 år ved kalenderårets udløb, beregnes lejeværdien af ejendomsværdien ved den seneste vurdering forud for det pågældende kalenderår med 2 pct. af den del af ejendomsværdien, der ikke overstiger 600.000 kr., og 5 pct. af den del af ejendomsværdien, der overstiger dette beløb.



*Stk. 2.* Stk. 1 anvendes for en enke, som ikke opfylder aldersbetingelsen, hvis hun efter mandens død bliver boende i en ejendom, som har tilhørt en af ægtefællerne og før dødsfaldet omfattedes af disse beregningsregler på grund af den afdøde mands alder. Bestemmelsen i 1. pkt. gælder dog ikke, såfremt enken har indgået nyt ægteskab ved kalenderårets begyndelse.

**§ 15 E.** 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, beregnes lejeværdien på grundlag af de i §§ 15 B-15 D nævnte beløb med tillæg af 80 pct. af de afholdte bekostninger. For de i § 15 C nævnte stuehuse gælder 1. pkt. kun i det omfang, der er afholdt bekostninger vedrørende stuehuset m. v. Lejeværdien udgør de i §§ 15 B-15 D nævnte procentdele af de således opgjorte beløb.

**§ 15 F.** Var der ved kalenderårets begyndelse ikke ansat nogen ejendomsværdi for ejendommen, herunder for grunden, beregnes lejeværdien af et beløb svarende til 80 pct. af anskaffelsessummen, herunder de afholdte bekostninger, der er nævnt i § 15 E. For de i § 15 C nævnte stuehuse beregnes lejeværdien af et beløb svarende til 80 pct. af anskaffelsessummen for stuehuset m. v., herunder de afholdte bekostninger, der er nævnt i § 15 E. Lejeværdien udgør de i §§ 15 B-15 D nævnte procentdele af de således opgjorte beløb.

**§ 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, jfr. dog stk. 9.

*Stk. 2.* For enfamilieshuse er fradraget 1 pct. af det beløb, hvoraf lejeværdien beregnes for det pågældende år, jfr. dog stk. 4.

*Stk. 3.* For ejendomme med to selvstændige lejligheder er standardfradraget 1 pct. af ejendomsværdien ved den seneste vurdering forud for det pågældende kalenderår, jfr. dog stk. 4 og stk. 9. Er der foretaget de i § 15 E nævnte forbedringer, forøges ejendomsværdien med 80 pct. af de afholdte

bekostninger. Var der ved kalenderårets begyndelse ikke ansat nogen ejendomsværdi for ejendommen, herunder for grunden, beregnes fradraget med 1 pct. af et beløb svarende til 80 pct. af anskaffelsessummen, herunder de afholdte bekostninger.

*Stk. 4.* Fradraget, der beregnes særskilt for hver ejendom, udgør 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. 5.* Af udgifter vedrørende de nævnte ejendomme kan herudover alene fradrages renter af indestående prioriteter, reservefonds- og administrationsbidrag til realkreditinstitutter samt pålignede ejendomsskat-ter.

*Stk. 6.* Stk. 1-5 gælder, uanset om den skattepligtige har udlejet sin bolig i ejendommen en del af indkomståret.

*Stk. 7.* Reglerne om standardfradrag gælder ikke for bygninger, der er undergivet fredning i henhold til bygningsfredningsloven, eller for de stuehuse, der er nævnt i § 15 C.

*Stk. 8.* For ejerlejligheder, der tjener til bolig for ejeren, kan kun fradrages de udgifter, som er nævnt i stk. 5. Der indrømmes ikke standardfradrag.

*Stk. 9.* Ejere af de i stk. 1, 3 og 4 omhandlede ejendomme med to selvstændige lejligheder kan vælge i stedet for standardfradrag at foretage fradrag for de faktiske driftsudgifter vedrørende ejendommen. Valget træffes i forbindelse med indgivelse af selvangivelsen for det år, for hvilket de faktiske driftsudgifter ønskes fratrukket. Valget er bindende, således at den pågældende ejer for fremtiden ikke længere kan opnå standardfradrag, men skal fratække de faktiske driftsudgifter. Valget er ligeledes bindende for ægtefællen, såfremt denne får ejendommen overdraget ved salg eller gave, overtager denne i forbindelse med en bodeling ved bosondring, separation eller skilsmisse eller overtager den til hensiden i uskiftet bo.

**§ 15 H.** Ved opgørelsen af den skattepligtige formue medregnes en ejerlejlighed til den ansatte ejendomsværdi, jfr. § 14, nr. 1, i lov nr. 149 af 10. april 1922. Ved formueop-

gørelsen medregnes eller fradrages endvidere værdien af lejlighedsejerens andel i formue eller gæld, der tilhører eller påhviler den i lov om ejerlejligheder omhandlede ejerforening.

*Stk. 2.* De ejendomme, der er omhandlede i § 15 E og § 15 G, stk. 3, 2. pkt., skal ved formueopgørelsen medregnes til ejendoms-

værdien ved den seneste vurdering forud for det pågældende kalenderår med tillæg af 80 pct. af de afholdte bekostninger. De ejendomme, der er omhandlede i § 15 F og § 15 G, stk. 3, 3. pkt., skal medregnes med 80 pct. af anskaffelsessummen, herunder de afholdte bekostninger.