

Til lovforslag nr. L 208. Betænkning afgivet af skatte- og afgiftsudvalget den 26. maj 1981

Betænkning

over

Forslag til lov om ændring af ligningsloven

(Afvikling af fradrag for ejendomsskat af ejerboliger)

Udvalget har behandlet lovforslaget i en række møder og har herunder stillet spørgsmål til ministeren for skatter og afgifter, som denne har besvaret skriftligt og i samråd. Nogle af ministerens svar er optrykt som bilag til betænkningen.

Endvidere er optrykt to notater fra ministeren for skatter og afgifter samt en redegørelse for den bygge- og boligpolitiske situation.

Ministeren for skatter og afgifter har stillet nedenstående ændringsforslag nr. 3, hvorom henvises til de ledsagende bemærkninger.

Udvalget har desuden modtaget mundtlige og/eller skriftlige henvendelser fra:

Centralforeningen af »Tolvmandsforeninger« og større landbrugere i Danmark, Grundejernes Landsorganisation og Parcelhusejernes Landsforening.

Ministeren for skatter og afgifter har over for udvalget oplyst:

Regeringen er opmærksom på, at forslag til lov om udskrivning af amtskommunal grundskyld for skatteårene 1982-85 (L 205), forslag til lov om ændring af lov om beskatning til kommunerne af faste ejendomme (Ejendomsskattelempelse for fredede ejendomme og forretningsejendomme samt for parcel- og rækkehusejendomme m. v., der tilhører almenyttige boligselskaber og andelsboligforeninger) (L 206) og forslag til lov om ændring af ligningsloven (Afvikling af fradrag for ejendomsskat af ejerboliger) (L 208) medfører en forskydning til ugunst for amtskommunerne samt for enkelte kommuner.

Imidlertid påvirker mange forhold bloktilskuddene, og der føres hvert år forhandlinger mellem stat, primærkommuner og amtskommuner, hvor krav kan fremføres om kompensation for ændringer i byrdefordelingen mellem parterne.

Selv om der efter gældende praksis ikke kompenseres automatisk for ændringer i skattelovgivningen, er regeringen indstillet på at inddrage konsekvenserne af disse forslag i forhandlingerne med henblik på at modvirke den omtalte forskydning i byrdefordelingen.

Ud over regulering som følge af pris- og lønudvikling kan ske regulering af de generelle tilskud under hensyn til den forventede udvikling i statens, kommunernes og amtskommunernes økonomi som helhed.

Det kan også blive nødvendigt at ændre indregningen af de afgiftspligtige grundværdier i nedadgående retning i det beskatningsgrundlag, der er udgangspunkt for skattegrundlagstilskuddet.

Heroverfor udtaler et mindretal (venstres, det konservative folkepartis og fremskridtspartiets medlemmer af udvalget), at uanset de oplysninger, indenrigsministeren tidligere har givet udvalget, og jfr. spørgsmål 29, der er optrykt som bilag til betænkningen, vedrørende lovforslagets indvirkning på bloktilskud til kommunerne, har regeringen ved betænkningssafgivelsen afgivet de foran anførte oplysninger, hvilket mindretallet tager til efterretning.

Herefter indstiller et *flertal* (socialdemokratiets, socialistisk folkepartis og det radikale venstres medlemmer af udvalget) lovforsla-

Bet. o. lovf. vedr. ligningsloven

get til *vedtagelse* med det af ministeren for skatter og afgifter stillede ændringsforslag.

Et *mindretal inden for flertallet* (socialistisk folkepartis medlem af udvalget) konstaterer, at det foreliggende lovforslag lignestiller ejere og lejere på et vigtigt område. Det er et mangearigt mål for socialistisk folkeparti, der hermed nås.

Samtidig må det konstateres, at lovforslaget forskyder byrdefordelingen mellem staten på den ene side og amtskommunerne og enkelte kommuner på den anden side i en uheldig retning. Det har været afgørende for mindretallets stillingtagen, at denne virkning kunne modvirkes. Med den tilkendegivelse fra regeringen, der er indeholdt i betænkningen, kan socialistisk folkeparti støtte lovforslagets gennemførelse.

Et *mindretal* (venstres og det konservative folkepartis medlemmer af udvalget) vil indstille lovforslaget til *forkastelse* ved 3. behandling. Mindretallet må konstatere, at der nu overføres et stort beløb fra ejerboligerne til de sociale boligselskaber. Mindretallet vil endvidere beklage, at den jævne familie, herunder pensionister, i ejerbolig pålægges en urimelig særbyrde.

Mindretallet vil endvidere pege på, at fradragsrettens afskaffelse sker på det dårligst mulige tidspunkt for boligbyggeriet. Lovforslagets gennemførelse vil gøre det yderligere vanskeligt at bevare et rimeligt antal arbejdspladser i boligsektoren. I øvrigt understreger mindretallet det principielt urimelige i at afskaffe et fradrag for faktisk betalte omkostninger, der er forbundet med det at bo i egen bolig og medfører et udvidet beskatningsgrundlag.

Et *andet mindretal* (fremskridtspartiets medlemmer af udvalget) indstiller lovforslaget til *forkastelse* ved 3. behandling.

Sporene skræmmer nemlig fra tidligere fradragsafskaffelser. De er altid kommet igennem med smiskende lokketoner om, at så kan beskatningsprocenterne lempes. Hver gang har det vist sig, at når skatteborgerne er blevet berøvet deres fradrag, er de efter få år blevet udsat for, at beskatningsprocenterne ikke er blevet lavere, men at skattetrykket tværtimod er blevet hårdere, fordi den samme skatteprocent på den større udskrivnings-

masse, som nedsatte fradrag indebærer, fører til, at der skal betales flere skattekrone. Det største eksempel herpå var naturligvis ophævelsen af den almindelige skattefradragsregel (det røde kabinets lov nr. 452 af 8. december 1967, som bevaredes af den umiddelbart derefter følgende VKR-regering).

Et *tredje mindretal* (centrum-demokraternes medlem af udvalget) indstiller lovforslaget til *forkastelse* ved 3. behandling.

Et *fjerde mindretal* (Danmarks retsforbunds medlem af udvalget) indstiller lovforslaget til *vedtagelse* med de af mindretallet under nr. 1, 2 og 4 stillede ændringsforslag.

Mindretallet lægger vægt på, at fradragsretten fjernes helt og fuldt for alle og med det samme. Mindretallet ser ikke noget problem i at fjerne fradragsretten for ejendomsskatter på én gang, når henses til, at man i sin tid fjernede fradraget for personskatter på én gang.

Mindretallet ser det også som en fordel at få fradragsretten væk med det samme af hensyn til forslag til lov om ændring af lov om beskatning til kommunerne af faste ejendomme (Ejendomsskattelempelse for fredede ejendomme og forretningsvejendomme samt for parcel- og rækkehusejendomme m. v., der tilhører almennyttige boligselskaber og andelsboligsforeninger) (L 206).

Ændringsforslag

Til § 1

Af et *mindretal* (Flygaard (DR)):

1) I nr. 1 og 2 udgår »og 9«.

2) Nr. 3 affattes således:

»3. Efter § 14, stk. 7, indsættes som *stk. 8*:

»*Stk. 8.* Ved opgørelsen af den skattepligtige indkomst kan ikke fradrages ejendomsskatter.«

Af *ministeren for skatter og afgifter*, tiltrådt af et *flertal* (Bakholt (S), Camre (S), Erenbjerg (S), Thomas Have (S), Egon Jensen (S), Stavvad (S), Tastesen (S), Rahbæk Møller (SF) og Aase Olesen (RV)):

3) Nr. 3 affattes således:

»3. Efter § 14, stk. 7, indsættes som *stk. 8 og 9*:

»*Stk. 8.* Ved opgørelsen af den skattepligtige indkomst kan ikke fradrages ejendomsskatter for ejendomme, der indeholder én eller to selvstændige lejligheder, hvis ejendommen i indkomståret har tjent til bolig for ejeren, eller ejendomsskatter, som vedrører et stuehus med tilhørende grund og have, når stuehuset er beliggende på en ejendom, der benyttes til landbrug, gartneri, planteskole eller frugtplantage, og stuehuset i indkomståret har tjent til bolig for ejeren. Det samme gælder ejendomsskatter vedrørende en ubebygget grund, som er erhvervet med henblik på privat benyttelse og ikke senere er overgået til erhvervmæssig benyttelse.

Stk. 9. Reglen i stk. 8, 1. punktum, gælder ikke i det omfang, ejendommen eller stuehuset er benyttet erhvervmæssigt i indkomståret, idet der dog herved bortses fra uvæsentlig erhvervmæssig benyttelse.«

Af mindretallet under nr. 1:

Til § 2

4) I paragraffen udgår 2. pkt.

Bemærkninger

Til nr. 1 og 4

Forslagene er af rent teknisk karakter og er en følge af ændringsforslag nr. 2 om at fjerne fradragsretten for ejendomsskatter med det samme.

Til nr. 2

Ændringsforslaget har til formål at fjerne fradragsretten for ejendomsskatter for alle helt og fuldt med det samme.

Til nr. 3

Folketingets skatte- og afgiftsudvalg har påpeget, at reglerne i det foreliggende lovforslag kan give anledning til utilsigtede virkninger for ejerboliger, f. eks. sommerhuse, der stilles til udlejning i en del af året, således at ejeren kun har adgang til at benytte

ejendommen en begrænset del af året, f. eks. i den egentlige ferieperiode.

De gældende regler om den skattemæssige behandling af sommerhuse er i korthed følgende:

På indtægtssiden medregnes lejeværdi af egen bolig svarende til en 12 måneders benyttelse om året, når ejeren har sommerhuset til disposition, selv om han ikke gør brug af sin beboelsesret, og selv om huset ikke må anvendes hele året til beboelse. Ved ejendomsvurderingen er der taget hensyn til sådan begrænset anvendelighed.

Lejeværdi skal medregnes, når ejeren har huset til disposition, selv om han samtidig annoncerer huset til udlejning eller har overladt udlejningen til et bureau, medmindre det kan godtgøres, at ejeren som følge af kontrakt eller aftale med bureauet har været helt afskåret fra at benytte sommerhuset i ledige perioder.

For sommerhuse, der udlejes en del af året, men ellers benyttes af ejeren, kan foretages en egentlig regnskabsmæssig opgørelse. I så fald medregnes på indtægtssiden den opnåede lejeindtægt, og lejeværdi af egen bolig beregnes ikke for den pågældende periode.

Ved udlejning en del af året kan fradrages udgifter afholdt til vedligeholdelse af indbo og inventar, og der kan endvidere foretages skattemæssige afskrivninger efter afskrivningslovens afsnit II om driftsmidler, der anvendes både til erhvervmæssige og til private formål. Fradrag godkendes med så stor en del af den afholdte vedligeholdelsesudgift henholdsvis det beregnede afskrivningsbeløb, som svarer til den erhvervmæssige andel af inventarets og indboets benyttelse i det pågældende indkomstår. Herudover kan fradrages udgifter direkte forbundet med udlejningen såsom udgifter til annoncering, mægler eller udlejningsbureau samt udgifter til lys og gas for udlejningsperioden.

Sådan regnskabsmæssig opgørelse skal anvendes af ejere, der ved indgivelse af selvangivelsen for indkomståret 1977 eller et senere indkomstår har anvendt denne opgørelsesmåde.

Ejere, der ikke har anvendt den foran omtalte regnskabsmæssige opgørelse, kan i stedet foretage et fradrag på 40 pct. af den modtagne leje, herunder eventuel særskilt betaling for f. eks. el, gas, varme, telefon og

lignende. Den del af lejerens betaling, der eventuelt tilkommer et udlejningsbureau som salær, skal ikke medregnes i udlejerens indkomst og skal heller ikke medtages ved beregningen af 40 pct.-fradraget. Fradraget skal dække samtlige de med udlejningen forbundne udgifter og tillige modsvare egen lejeværdi i udlejningsperioden. Egen lejeværdi skal derfor medregnes for 12 måneder. Ejendomsskatter, renter og standardfradrag kan fradrages ved siden af 40 pct.-fradraget.

Ejere, der anvender 40 pct.-fradraget, kan senere overgå til at foretage regnskabsmæssig opgørelse.

For ejendomme, der udelukkende benyttes til erhvervmæssig udlejning, kan 40 pct.-fradraget ikke benyttes.

Lovforslagets regel om, at ejendomsskatter vedrørende visse ejendomme og stuehuse ikke kan fradrages i det omfang, ejendommen tjener til bolig for ejeren, indebærer, at ejeren for f. eks. et halvt eller trekvart år uden for feriesæsonen kunne stille ejendommen til rådighed for udlejning på sådanne vilkår, at han selv var afskåret fra at benytte ejendommen i denne periode.

Virkningen heraf ville efter lovforslagets regel være, at ejeren opnåede fradrag for ejendomsskatterne vedrørende den pågældende del af året, uanset at udlejning måske slet ikke havde fundet sted, f. eks. fordi ejeren krav om leje var sat urealistisk højt.

Efter ændringsforslaget vil der kun være fradraget for den del af ejendomsskatterne, som forholdsmæssigt svarer til den del af året, hvor udlejning faktisk har fundet sted, idet det herved forudsættes – som efter lovforslagets regler – at udlejningen ikke har været af uvæsentligt omfang, dvs. omfattet mindre end svarende til 10 pct. af ejendommen i indkomståret.

Tilsvarende problemer, som foran er beskrevet for sommerhuse, der udlejes eller stilles til rådighed for udlejning i en del af indkomståret, kan også forekomme for andre ejerboliger, f. eks. enfamilieshuse, ejerlejligheder og stuehuse. I overensstemmelse hermed er ændringsforslaget udformet således, at fradraget for ejendomsskatter for alle de pågældende ejerboliger kun gives i det omfang, ejendommen faktisk har været anvendt erhvervmæssigt, herunder til udlejning.

Bakholt (S) Camre (S) Erenbjerg (S) Stavad (S) Thomas Have (S) Egon Jensen (S)

Tastesen (S) fmd. Aase Olesen (RV) Brixtofte (V) Ellemann-Jensen (V)

Hagen Hagensen (KF) nfm. Gammelgaard (KF) Bollmann (CD) Rahbæk Møller (SF)

Flygaard (DR) Glensgård (FP) Glistrup (FP)

Partierne VS og KrF havde ikke medlemmer i udvalget.

Udvalgets spørgsmål til ministeren for skatter og afgifter og dennes svar herpå

Spørgsmål 12:

Hvilke forskydninger medfører den samlede aftale (punkt 1-10) i byrdefordelingen mellem de 6 hovedgrupper, som består af lav-, mellem- og højindkomstfamilier i henholdsvis ejer- og lejebolig, forudsat at statens, kommunernes og amtskommunernes provenutab ved punkt 1-9 skal dækkes ind ved forhøjede udskrivningsprocenter?

Svar:

I nedenstående oversigt 1 og 2 er i eksempler belyst de skattemæssige forskydninger, som aftalen af 8. april 1981 vil medføre for seks typiske husstande, bestående af tre husstande i ejerbolig og tre husstande i lejerbolig. De tre husstande i hver kategori er henholdsvis lav-, mellem- og højindkomstfamilier med følgende bruttoindkomster i 1982 og 1985:

lavindkomst	110.000 kr.
mellemindkomst	170.000 kr.
højindkomst	225.000 kr.

Disse indkomster indtjenes af en person i

hver husstand. For hver af de seks husstande belyses forskydningerne i indkomst- og ejendomsskatter ved at sammenligne beskatningen ifølge aftalen med en beskatning efter »gældende regler«: Dette sammenligningsgrundlag består af de gældende regler for 1981 tilpasset til pris- og indkomstforholdene i 1982 på følgende måde:

- 1) indkomstskattens udskrivningsregler pristasreguleres frem til 1982 efter gældende regler og udskrivningsprocenterne er de samme som i 1981,
- 2) lejeværdi af ejerbolig beregnes af ejendomsværdien ved 17. alm. vurdering uden nedslag for kontantvurdering med samme procentsatser som i 1981, og
- 3) grundskylden til amts- og primærkommunerne beregnes således, at den samlede udskrivning bliver ca. 15 pct. højere end i 1981.

Der er i eksemplerne benyttet gennemsnitlige udskrivningsprocenter og grundskyldpromiller for hele landet.

De benyttede grundskyldpromiller er anført i følgende oversigt:

	Grundskyldpromiller					
	Begge sammenligningsgrundlagene			Aftale		
	Primærkommuner	Amtskommuner	I alt	Primærkommuner	Amtskommuner	I alt
	%	%	%	%	%	%
1982	10,0	10,7	20,7	12,3	13,0	25,3
1985	10,0	10,7	20,7	9,5	10,0	19,5

Disse grundskyldpromiller svarer til de promiller, der er anvendt i beregningerne i tabel 2 i svaret på spørgsmål 10-11.

1985-skattebeløb er beregnet i faste priser og derfor med samme skattesatser som 1982-skatte.

Der er i eksemplerne set helt bort fra ændringer i lønmodtagerfradrag og fradrag for udgifter til befordring mellem hjem og ar-

bejdsplads, fordi de foreslåede ændringer i disse fradrag næppe vil medføre systematiske ændringer i skattebyrdens fordeling på indkomster af forskellig størrelse.

Det antages endvidere, at ingen af de seks husstande er formueskattepligtige, således at aftalens pkt. 7 ikke får indflydelse på eksemplerne.

Ejerhusstandseksempler

Ejerhusstandene i oversigt 1 forudsættes at bo i parcelhuse, der ved 16. alm. vurdering blev vurderet til 300.000 kr. for lavindkomstfamilien, 450.000 kr. for mellemindkomstfamilien og 600.000 kr. for højindkomstfamilien. Af disse ejendomsværdier udgjorde grundværdierne henholdsvis 60.000 kr., 90.000 kr. og 120.000 kr. I forudsætningskema 1 er angivet sammenligningsgrundlaget, der er benyttet ved beregningerne af forskydningerne i lejeværdi og grundskyld.

Lejeværdiforskydningen er beregnet som forskellen mellem aftalens 2,5 pct. af ejendomsværdien ved 17. alm. vurdering kontant og de gældende reglers 1,7 pct. af ejendomsværdien ved 17. alm. vurdering nominelt.

Af oversigt 1 fremgår de skattemæssige forskydninger, der følger af aftaleskitsens punkter.

Eksempelvis får ejerhusstand 2 forøget skattebyrden i 1982 med 99 kr. som følge af den nye vurdering og ændrede lejeværdipcenter. Ændringen i fradragsretten for ejendomsskatter koster husstand 2 747 kr. i 1982, men til gengæld bliver ejendomsskatterne 547 kr. lavere. Endelig medfører forlængelsen af proportionalsskattestrækket i 1982 en skattelettelse på 146 kr. Den samlede virkning af aftaleskitsen for ejerhusstand 2 bliver således en samlet merskat i 1982 på 153 kr. På lignende vis er virkningerne i 1985 beregnet for de tre husstande (i faste 1982-priser).

Lejerhusstandseksempler

For lejerhusstandene i oversigt 2 får aftaleskitsen kun direkte skattemæssig betydning med hensyn til ændringer i proportionalsskattestrækket.

Indirekte får aftalen betydning for husstandenes husleje, idet det i eksemplerne forudsættes, at ændringerne i ejendomsskatterne slår fuldt igennem på huslejerne.

Husstand 1 antages at bo i lav-tæt socialt boligbyggeri, hvor grundværdien ved 16. alm. vurdering var 60.000 kr. Ifølge L 206 skal

grundskylden for disse boliger nedsættes med 45 pct. i 1982, og dette medfører i forhold til gældende regler en huslejenedsættelse på 1.226 kr. I 1985 er nedsættelsen aftrappet, og huslejenedsættelsen i oversigt 1 fremkommer som virkning af sænkningen af grundskyldpromillerne og grundværdiernes ændring til kontantværdi.

Hustand 2 og 3 antages at bo i en almindelig udlejningsejendom med 6 lejligheder og med en samlet grundværdi på 75.000 kr. ved 16. alm. vurdering. Under forudsætning af omkostningsbestemt husleje, slår sænkningen af grundskyldpromillerne igennem på huslejen og medfører en huslejenedsættelse i 1982 på 76 kr. og i 1985 på 147 kr. (faste 1982-priser).

De foran viste tendenser til mærkbare forskydninger til gunst for lejere, især i tæt-lavt byggeri, og til ugunst for husejere med høje indkomster og store ejendomsværdier genfindes også ved realistiske variationer af forudsætningerne angående sammenligningsgrundlaget (dvs. fortolkningen af, hvad der ligger i begrebet videreførelse af gældende regler i 1982-85).

Imidlertid bliver alle udsving noget mindre, hvis man alternativt forudsætter, at »gældende regler« havde medført en opregulering af lejeværdibeskatningen med 10 pct. i løbende priser fra 1981 til 1982, idet man i konsekvens heraf må regne med, at april-aftalens punkter medfører en stigning i indkomstskatten til finansiering af mindreprovenuet af lejeværdibeskatningen.

Sådanne forudsætninger ligger tæt ved den opfattelse om sikring af indkomstskattereglernes finanspolitiske neutralitet, der fandt udtryk i april-aftalens punkt 10. Lægges disse forudsætninger til grund for beregningerne, skal statskatteskalaens udskrivningsprocent forhøjes fra 91 til 91,3 og de gennemsnitlige kommunale personskatter med 0,06 pct. til 25,36 pct.

Med disse forhøjelser bliver marginalskatteprocenterne på de tre indkomstskattetrin:

	1. trin pct.	2. trin pct.	3. trin pct.
Marginalskatteprocent ved ændrede udskrivningsregler	44,17	58,78	69,73
Gældende regler	44,06	58,62	69,54

Virkningerne af denne ændring af sammenligningsgrundlaget og de dertil knyttede forhøjelser af indkomstskatternes udskrivningsprocenter er belyst i følgende oversigt. Beløbene i kolonne (1) angiver, hvor meget indkomstskatten beregnet med de gældende udskrivningsregler nedsættes som følge af, at sammenligningsgrundlagets lejeværdier nu er højere end de lejeværdier, der beregnes efter reglerne i det sammenligningsgrundlag, der er benyttet i oversigt 1. Disse skattnedsættelser kan sammenlignes med de skattestigninger som følge af ændring i lejeværdi, der er anført i oversigt 1, hvor sammenligningsgrundlagets lejeværdi er lavere end lejeværdierne ifølge aftalens punkt 6. Skattestigningerne i kolonne (2) viser, hvor meget indkomstskatterne herefter vil stige som følge af de

foran omtalte forhøjelser af udskrivningsprocenterne både for ejere og lejere. Beløbene i kolonne (3) viser summen af skatteændringerne i kolonne (1) og (2), der tilsammen angiver nettoforskydningerne i indkomstskatten som følge af den omtalte nedsættelse af lejeværdierne og den deraf afledede forhøjelse af udskrivningsprocenterne.

Endelig viser beløbene i kolonne (4) de samlede skatteændringer ifølge aftalen af 8. april, når man som her vælger et sammenligningsgrundlag, der tilnærmelsesvis sikrer finanspolitisk neutralitet. Kolonne (4) kan direkte sammenlignes med de kolonner, der i oversigt 1 er betegnet »Samlet skatteændring« og i oversigt 2 »Samlet ændring i skat og huseleje«.

Skattemæssige forskydninger i eksemplerne fra oversigt 1 og 2 som følge af ændret, men realistisk sammenligningsgrundlag

Sammenligningsår	Skatteændring p. gr. af ændret lejeværdi (1) kr.	Skattestigning p. gr. af nye udskrivningsregler (2) kr.	Forskydning i alt som følge af ændret sammenligningsgrundlag (3) kr.	Samlet skatteændring (4) kr.
------------------	--	---	--	------------------------------

Ejerhusstand

1	1982	÷ 259	61	÷ 198	÷ 129
	1985	÷ 259	63	÷ 196	70
2	1982	÷ 516	135	÷ 381	÷ 228
	1985	÷ 516	137	÷ 379	÷ 52
3	1982	÷ 816	209	÷ 607	÷ 143
	1985	÷ 816	213	÷ 603	554

Lejehusstand

1	1982	—	85	85	÷ 1.287
	1985	—	83	83	÷ 1.297
2	1982	—	181	181	÷ 41
	1985	—	180	180	÷ 551
3	1982	—	287	287	65
	1985	—	287	287	÷ 444

Anvendelsen af de alternative forudsætninger afsvækker billedet af omfordeling fra ejere til lejere noget, og bevirker specielt at husejere med jævne indkomster opnår prak-

tisk talt uændret stilling med og uden april-aftalens ændringer i ejendomsskatters fradragsret, grundskyldpromiller, lejeværdi og skatteskala.

Oversigt 1: Ejerhusstande

Skattemæssige forskydninger¹⁾ som følge af aftaleskitse af 8. april 1981 for typiske husstande i ejerboliger (faste 1982-priser)

	Sammenligningsår	Marginalskatteprocent	Skatteændring som følge af ændring i:			Ændring i personskat kr.	Ændring i ejendoms-skat kr.	Samlet skatteændring kr.
			Lejeværdi kr.	Fradrag for ejendoms-skat kr.	Proportional-skattetræk kr.			
Ejerhusstand 1 ...	1982	44,06	50	369	0	419	÷ 350	69
	1985	44,06	50	1.012	0	1.062	÷ 796	266
Ejerhusstand 2 ...	1982	58,62	99	747	÷ 146	700	÷ 547	153
	1985	58,62	99	2.026	÷ 584	1.541	÷ 1.214	327
Ejerhusstand 3 ...	1982	69,54	157	1.177	÷ 146	1.188	÷ 724	464
	1985	69,54	157	3.195	÷ 584	2.768	÷ 1.611	1.157

¹⁾ ÷ = skattelettelse

Forudsætninger til oversigt 1: Ejerhusstande

Ejerhusstand	Marginalt indkomstskattetrin	Ejendomsværdi ¹⁾		Grundværdi ²⁾	
		16. alm. kr.	17. kont. kr.	17. alm. kr.	17. kont. kr.
1.....	1. trin	300.000	284.000	111.000	77.000
2.....	2. trin	450.000	426.000	167.000	115.000
3.....	3. trin	600.000	568.000	222.000	153.000

¹⁾ Stigning i ejendomsværdi fra 16. alm. til 17. alm. vurdering nominelt: 37 pct.
Kontantfaktor 69,1 pct.

²⁾ Stigning i grundværdi fra 16. alm. til 17. alm. vurdering nominelt: 85 pct.
Kontantfaktor 69,1 pct.

Oversigt 2: Lejerhusstande

Skattemæssige forskydninger¹⁾ som følge af aftaleskitse af 8. april 1981, for typiske husstande i lejerboliger (faste 1982-priser)

	Sammenligningsår	Marginalskatteprocent	Skatteændring som følge af ændring i:		Ændring i ejendomsskat (husleje) kr.	Samlet skatteændring i skat og husleje kr.
			Proportional-skattetræk kr.			
Lejerhusstand 1 ..	1982	58,62	÷ 146	÷ 1.226	÷ 1.372	
	1985	58,62	÷ 584	÷ 796	÷ 1.380	
Lejerhusstand 2 ..	1982	69,54	÷ 146	÷ 76	÷ 222	
	1985	69,54	÷ 584	÷ 147	÷ 731	
Lejerhusstand 3 ..	1982	69,54	÷ 146	÷ 76	÷ 222	
	1985	69,54	÷ 584	÷ 147	÷ 731	

¹⁾ ÷ = skattelettelse

Forudsætninger til oversigt 2: Lejerhusstande

Lejerhusstand	Marginalt indkomstskattetrin	Lejerboligtype ²⁾	Grundværdi		
			16. alm.	17. alm.	17. kont.
			1.000 kr.		
1.....	2. trin	Lav-tæt socialt	60	111	77
2.....	3. trin	Alm. udlejning	12,5	18,8	12,4
3.....	3. trin	Alm. udlejning	12,5	18,8	12,4

¹⁾ Stigning i grundværdi for lav-tæt socialt boligbyggeri fra 16. alm. til 17. alm. vurdering nominelt 85 pct. Kontantfaktor 69,1 pct.

Stigning i grundværdi for almindelige udlejningsejendomme fra 16. alm. til 17. alm. vurdering nominelt 50 pct. Kontantfaktor 65,9 pct.

²⁾ Grundværdien for den almindelige udlejningsejendom er 75.000 kr. ved 16. alm. vurdering. Fordelt på 6 lejligheder giver det 12.500 kr./lejlighed.

Spørgsmål 16:

Der ønskes en indekspøgørelse (1980 = 100) af den samlede virkning af L 208, L 205 og aftalerne vedrørende lejeværdiberegningen for perioden 1980–85 for de samme 12 parcelhuseksempler, som er angivet i L 208, bilag 2, idet indekspøgørelsen udarbejdes såvel i løbende som i faste priser, det sidste under forudsætning af en inflationsrate på 10 pct. årlig.

Svar:

I bilag 2 til lovforslag L 208 er virkningerne af den foreslåede begrænsning af fradragsretten for ejendomsskatter belyst ved nogle eksempler, der omfatter parcelhuse med grundværdier på henholdsvis 60.000 kr. og 120.000 kr. ved 16. alm. vurdering beliggende i kommuner, der udskriver grundskyld med forskellige grundskyldpromiller.

I vedhæftede tabeller 1–3 er den samlede virkning af den foreslåede begrænsning af fradragsretten for ejendomsskatter (L 208), de foreslåede amtskommunale grundskyldpromiller for årene 1982–85 (L 205) og de påtænkte lejeværdiregler for årene 1982–85 (jfr. pkt. 6 i aftalen af 8. april 1981) belyst for de samme parcelhuse som i bilag 2 til L 208. Virkningerne af de nævnte forslag er belyst med udgangspunkt i reglerne for 1980 og 1981.

Ved opstillingen af tabellerne 1–3 har man beregnet, hvad den pålignede grundskyld andrager, efter at den er nedsat med skatteværdien af det grundskyldbeløb, der kan fradrages ved indkomstopgørelsen, og efter at den er forøget med skatteværdien af lejeværdi minus standardfradrag. Beløbene for 1980 er sat lig 100.

For parcelhusene med grundværdier på 60.000 kr. ved 16. alm. vurdering er ejendomsværdien ved 16. alm. vurdering sat til 370.000 kr. Den tilsvarende værdi ved 17. alm. vurdering er sat til ca. 350.000 kr. opgjort til kontantværdi, svarende til, at kontantejendomsværdien ved 17. alm. vurdering for parcelhuse i gennemsnit skønnes at ville udgøre ca. 95 pct. af ejendomsværdierne ved 16. alm. vurdering.

For parcelhusene med grundværdier på 120.000 kr. ved 16. alm. vurdering er ejendomsværdien ved 16. alm. vurdering sat til 475.000 kr. Den tilsvarende værdi ved 17.

alm. vurdering er sat til ca. 450.000 kr. opgjort til kontantværdi, svarende til, at kontantejendomsværdien ved 17. alm. vurdering for parcelhuse i gennemsnit skønnes at ville udgøre ca. 95 pct. af ejendomsværdierne ved 16. alm. vurdering.

Ved beregningerne i tabellerne 1–3 er grundskylden for 1980 og 1981 beregnet på grundlag af grundværdierne ved 16. alm. vurdering. For 1982 er grundskylden beregnet på grundlag af kontantgrundværdierne pr. 1. april 1981. For 1983, 1984 og 1985 er grundskyldbeløbene beregnet på grundlag af kontantgrundværdierne henholdsvis pr. 1. april 1982, 1. april 1983 og 1. april 1984. Det er forudsat, at de årlige reguleringer af grundværdiansættelserne, som er foreslået i lovforslag L 197 om kontantvurdering m. v. første gang gennemføres pr. 1. april 1982 og alternativt andrager 10 pct. og 0 pct. om året.

Grundskylden til primærkommunerne er beregnet under tre forskellige forudsætninger, nemlig med en lav grundskyldpromille, dvs. 0, med en gennemsnitlig grundskyldpromille samt med en høj grundskyldpromille.

For 1982 er grundskyldpromillerne i eksemplerne fastsat således, at de vil indbringe samme grundskyldbeløb til primærkommunerne som i 1981, dersom kommunernes grundværdistigning ved 17. alm. vurdering svarer til landsgennemsnittet. For de følgende år forudsættes det, at primærkommunernes grundskyldpromiller nedsættes i takt med den amtskommunale grundskyldpromille.

De benyttede amtskommunale grundskyldpromiller udgør for 1980 og 1981 15 promille og for årene 1982–85 henholdsvis 13, 12, 11 og 10 promille, svarende til det i lovforslag L 205 foreslåede.

De benyttede samlede primær- og amtskommunale grundskyldpromiller kan herefter opgøres til:

Samlede primær- og amtskommunale grundskyldpromiller:

	promille
<i>1. Lav grundskyldpromille</i>	
1980.....	15
1981.....	15
1982.....	13
1983.....	12
1984.....	11
1985.....	10

II. Gennemsnitlig grundskyldpromille

1980.....	29
1981.....	29
1982.....	25
1983.....	23
1984.....	21
1985.....	20

III. Høj grundskyldpromille

1980.....	70
1981.....	70
1982.....	61
1983.....	56
1984.....	51
1985.....	47

For så vidt angår beregningen af grundskylden henvises i øvrigt til bilag 2 til lovforslag L 208.

Ved beregningerne i tabellerne 1-3 er lejeværdi og standardfradrag for 1980 og 1981 beregnet på grundlag af ejendomsværdien ved 16. alm. vurdering forhøjet med 35 pct.

Lejeværdiprocenten udgør 1,7 pct. (ejerens forudsættes at være under 67 år og beregningsgrundlaget er under 1.000.000 kr.). Lejeværdien for 1982 er beregnet på grundlag af kontantejendomsværdien ved 17. alin. vurdering pr. 1. april 1981. Lejeværdiprocenten udgør 2,5 pct. (ejerens forudsættes at være under 67 år og beregningsgrundlaget er under 700.000 kr.). For 1983, 1984 og 1985 er lejeværdien beregnet på grundlag af kontantejendomsværdierne henholdsvis pr. 1. april 1982, 1. april 1983 og 1. april 1984. Det er forudsat, at de årlige reguleringer af ejendomsværdiansættelserne som foreslået i lovforslag L 197 om kontantvurdering m. v. første gang gennemføres pr. 1. april 1982 og alternativt andrager 10 pct. og 0 pct. om året. I årene 1983-85 udgør lejeværdiprocenten også 2,5 (ejerens forudsættes at være under 67 år og beregningsgrundlaget er under 700.000 kr.).

Standardfradraget udgør i alle årene 1 pct. af beregningsgrundlaget, dog mindst 400 kr. og højst 2.000 kr.

Tabel 1

Oversigt over udvikling i grundskyld ÷ skatteværdi af fradragsberettiget grundskyld + skatteværdi af (lejeværdi ÷ standardfradrag) 1980–85. 1980 = 100. *Lav grundskyldpromille.*
 Grundskyld ÷ skatteværdi af fradragsberettiget grundskyld + skatteværdi af (lejeværdi ÷ standardfradrag) 1980 = 100

	Årlig prisstigning 1. april 1981 – 1. april 1984: 10 pct.		Årlig prisstigning 1. april 1981 – 1. april 1984: 0 pct.	
	Ejers marginal- skattepct.: 45	Ejers marginal- skattepct.: 55	Ejers marginal- skattepct.: 45	Ejers margi- nalskattepct.: 55

Grundværdi ved 16. alm. vurdering 60.000 kr.

1980.....	100	100	100	100
1981.....	100	100	100	100
1982.....	108	108	108	108
1983.....	124	124	110	110
1984.....	140	141	111	112
1985.....	157	159	112	113

Grundværdi ved 16. alm. vurdering 120.000 kr.

1980.....	100	100	100	100
1981.....	100	100	100	100
1982.....	110	110	110	110
1983.....	125	126	112	113
1984.....	141	143	113	115
1985.....	158	161	114	116

Tabel 2

Oversigt over udvikling i grundskyld ÷ skatteværdi af fradragsberettiget grundskyld + skatteværdi af (lejeværdi ÷ standardfradrag) 1980-85. 1980 = 100. *Gennemsnitlig grundskyldpromille.*

Grundskyld ÷ skatteværdi af fradragsberettiget grundskyld + skatteværdi af (lejeværdi ÷ standardfradrag) 1980 = 100

	Årlig prisstigning 1. april 1981 - 1. april 1984: 10 pct.		Årlig prisstigning 1. april 1981 - 1. april 1984: 0 pct.	
	Ejers marginal- skattepct.: 45	Ejers marginal- skattepct.: 55	Ejers marginal- skattepct.: 45	Ejers margi- nalskattepct.: 55

Grundværdi ved 16. alm. vurdering 60.000 kr.

1980.....	100	100	100	100
1981.....	100	100	100	100
1982.....	111	111	111	111
1983.....	128	129	114	115
1984.....	145	149	115	117
1985.....	165	169	118	121

Grundværdi ved 16. alm. vurdering 120.000 kr.

1980.....	100	100	100	100
1981.....	100	100	100	100
1982.....	113	114	113	114
1983.....	130	132	117	118
1984.....	147	151	119	122
1985.....	168	174	122	126

Tabel 3

Oversigt over udvikling i grundskyld ÷ skatteværdi af fradragsberettiget grundskyld + skatteværdi af (lejeværdi ÷ standardfradrag) 1980-85. 1980 = 100. *Høj grundskyldpromille.*
 Grundskyld ÷ skatteværdi af fradragsberettiget grundskyld + skatteværdi af (lejeværdi ÷ standardfradrag) 1980 = 100

	Årlig prisstigning 1. april 1981 - 1. april 1984: 10 pct.		Årlig prisstigning 1. april 1981 - 1. april 1984: 0 pct.	
	Ejers marginal- skattepct.: 45	Ejers marginal- skattepct.: 55	Ejers marginal- skattepct.: 45	Ejers margi- nalskattepct.: 55

Grundværdi ved 16. alm. vurdering 60.000 kr.

1980.....	100	100	100	100
1981.....	100	100	100	100
1982.....	118	119	118	119
1983.....	136	140	122	125
1984.....	154	162	125	130
1985.....	175	185	127	134

Grundværdi ved 16. alm. vurdering 120.000 kr.

1980.....	100	100	100	100
1981.....	100	100	100	100
1982.....	120	122	120	122
1983.....	139	145	126	131
1984.....	158	168	129	137
1985.....	179	193	132	142

Spørgsmål 20:

Hvorledes påvirker forslaget gennemførelse boligbyggeriet?

Svar:

Boligministeriet har hertil oplyst:

»Boligbyggeriets omfang påvirkes på kort sigt først og fremmest af begyndelsesboligudgifternes højde i forhold til den disponible indkomst og forventningerne til den fremtidige udvikling i de to størrelser. Som følge heraf vil lovforslagets gennemførelse give nogle tendenser til reduktion i boligbyggeriet – især af det private parcelhusbyggeri.

Påbegyndelser af sidstnævnte type boligbyggeri androg i 1980 godt 11.400.

Oplysningerne om begyndelsesboligudgiften efter at der er taget højde for den skattemæssige behandling af udgifter i enfamiliehuse, foreligger ikke statistisk belyst. Der er derfor taget udgangspunkt i en størrelsesorden for begyndelsesboligudgiften efter skat, som beregnes af Kreditforeningen Danmark. Den seneste opgørelse viser en nettohusleje på omkring 49.000 kr. inklusive ejendomsskat, men eksklusive el, varme, forsikringer m. v. Beregningerne er foretaget for en ejendom, hvis prioriterede pris udgør 575.000 kr. Den grundværdi, der indgår i beregningerne andrager 129.000 kr.

Det er vanskeligt at omsætte bortfaldet af fradrag for skatterne til et overslag over den dertil svarende påvirkning af det private parcelhusbyggeri, først og fremmest som følge af, at en lang række spørgsmål såsom forventningerne til indkomstudvikling, prisudvikling og renteutvikling spiller en stor rolle. Hertil kommer den påtænkte anvendelse af den til forslaget knyttede provenuforbedring til en lempelse af indkomstskatten. Nettoeffekten i forhold til størrelsesordenen for den ovenfor anførte begyndelsesboligudgift vil derfor formentlig være uden nævneværdig selvstændig betydning for boligbyggeriet.«

Spørgsmål 21:

Hvorledes påvirkes en folkepensionist, der har udnyttet adgangen til at få ejendomsskatterne tinglyst som en prioritet, af forslaget gennemførelse? (Folkepensionisten har eksempelvis en skattepligtig indtægt med ejendomsskattefradraget på 40.000 kr., og grundskylden udgør 8.000 kr.).

Svar:

Indenrigsministeriet har herom oplyst:

»Ifølge loven om lån til betaling af ejendomsskatter for visse parcel- og rækkehuse er det bl. a. en betingelse for ydelse af sådanne lån, at ejerens økonomiske forhold efter kommunalbestyrelsens skøn taler for at yde lånet. Det er således kommunalbestyrelsen, der afgør, om en lånsøgers indtægt er af en sådan størrelse, at lånet ikke kan ydes.

Efter hvad der er indenrigsministeriet bekendt, ligger den i spørgsmålet nævnte indtægt væsentligt under den grænse, der i almindelighed er fastsat i kommunerne som betingelse for opnåelse af lån. Eksempelvis kan nævnes, at Københavns kommune med virkning fra og med 1982 har fastsat grænsen til 100.000 kr.«

Skatteydere, der på denne måde optager lån til betaling af deres ejendomsskatter, kan på det normale forfaldstidspunkt fratække ejendomsskatten.

En pensionist, der optager lån til betaling af ejendomsskat, og som efter fradrag af ejendomsskatter på 8.000 kr. har en skattepligtig indkomst på 40.000 kr., vil som følge af lovforslaget få en stigning i den skattepligtige indkomst, der når op på 8.000 kr., når fradragsretten for ejendomsskatter er helt ophævet i 1985. Den heraf følgende stigning i indkomstskatten vil til den tid andrage 3.365 kr.

Overgangen til 17. almindelige vurdering med den deraf følgende ændrede udskrivning af grundskyld vil ikke påvirke pensionistens disponible indkomst i 1985, da grundskylden tinglyses som prioritet i ejendommen.

Det bemærkes, at lånet til ejendomsskatterne forrentes med Nationalbankens diskonto + 3 pct. p. a. Renten tilskrives således, at den først skal betales ved lånets indfrielse.

Spørgsmål 29:

Hvordan vil den personlige kommuneskat påvirkes i f. eks. Albertslund, hvis lovforslaget vedtages og kommunen følger henstillingen om nedsættelse af grundskylden?

Er der planer om et særligt bloktilskud til kommuner af Albertslunds type?

Svar:

For så vidt angår spørgsmålet om, hvorledes den personlige indkomstskat påvirkes i

Albertslund kommune, kan indenrigsministeriet henholde sig til skrivelse herfra af 14. maj 1981 vedrørende skatte- og afgiftsudvalgets spørgsmål 18.¹⁾

En efterkommelse i Albertslund kommune af den besluttede henstilling til primærkommunerne om at følge samme linje i den kommunale grundbeskatning som i den amtskommunale udskrivning af grundskyld betyder ikke som antydnet i spørgsmålet en nedsettelse i grundskylden, men alene en nedsettelse af grundskyldpromillen, således at grundskyldprovenuet i 1982 er nogenlunde uændret i forhold til det tilsvarende provenu for 1981.

På denne baggrund har regeringen ikke til hensigt umiddelbart at ændre fordelingen af bloktilskuddene (tilskud efter objektive kriterier) som følge af en gennemførelse af lovforslaget og den nævnte henstilling.

Derimod agter regeringen at ændre indregningen af de afgiftspligtige grundværdier, som bl. a. er udgangspunktet for såvel skattegrundlagstilskuddet til amtskommunerne som kommunal udligning af beskatningsgrundlaget. Dette skyldes dels overgangen til kontantvurdering, dels det kommunale og amtskommunale forhold mellem indkomst- og grundbeskatning efter den 17. alm. vurdering.

Endelig skal man bemærke, at tilskuddet til særlig vanskeligt stillede kommuner bl. a. gives til kommuner med et højt beskatningsniveau.

Se svar på spørgsmål 18.

Spørgsmål 18:

»Der ønskes en belysning af den økonomiske påvirkning af den kommunale økonomi i en kommune med lav grundskyldpromille og i en kommune med høj grundskyld-

promille.«

Svar:

En afvikling af fradragsretten for ejendomsskatter af ejerboliger begyndende i 1982 vil have *dels* en umiddelbar virkning (dvs. allerede i 1982) for de enkelte kommuners indkomstskattegrundlag og *dels* en afledet modificerende virkning via de generelle tilskuds- og udligningsordninger, der først berøres af forslaget med 2 års forsinkelse.

Som anført i besvarelsen af udvalgets spørgsmål 7 er det på indeværende tidspunkt ikke muligt at skønne over ændringerne fra 1984 og frem til 1987 i de enkelte kommuners tilskud og tilsvær.

Beregningerne over de økonomiske konsekvenser for en kommune med lav grundskyldpromille (Dragør) og for en kommune med en høj grundskyldpromille (Albertslund) angiver således kun den umiddelbare virkning og ikke konsekvenserne på de to kommuners udligningsbidrag til de kommunale udligningsordninger.

Opgørelsen er endvidere baseret på følgende forudsætninger:

- Budgettal for 1981 er anvendt.
- Grundskyldprovenuet vedrørende ejerboliger antages at udgøre 50 pct. af det samlede grundskyldprovenu i begge kommuner.
- Grundskyldprovenuet forudsættes uændret i forhold til 1981, og den samlede udskrivning forudsættes holdt uændret.

På baggrund af disse forudsætninger er der i nedenstående oversigt foretaget en beregning af de to kommuners merprovenu af indkomstskat som følge af forslaget dels ved fradragsret for ejerboligers grundskyld med $\frac{1}{4}$, dels uden fradrag, samt hvilke nedsættelser i udskrivningsprocenten dette merprovenu kunne begrunde.

	Grundskyldpromille	Merprovenu af indkomstskat ved fradragsret med $\frac{1}{4}$ 1.000 kr.	Merprovenu af indkomstskat ved fuldstændig bortfald af fradragsret 1.000 kr.	Udskrivningspct. for 1981	Beregnet udskrivningspct. ved fradragsret med $\frac{1}{4}$	Beregnet udskrivningspct. ved fradragsretens fuldstændige bortfald
Dragør	6	365	1.463	18,6	18,55	18,39
Albertslund	55	1.544	6.174	21,0	20,88	20,54

Bilag 2

SKATTEDEPARTEMENTET

København, den 25. maj 1981

Notat om den skattemæssige behandling af sommerhuse i forbindelse med lovforslaget om afvikling af fradrag retten for ejendomsskat af ejerboliger (L 208)

1. De gældende regler om den skattemæssige behandling af sommerhuse er i korthed følgende:

På indtægtssiden medregnes lejeværdi af egen bolig svarende til en 12 måneders benyttelse om året, når ejeren har sommerhuset til disposition, selv om han ikke gør brug af sin beboelsesret, og selv om huset ikke må anvendes hele året til beboelse. Ved ejendomsvurderingen er der taget hensyn til sådan begrænset anvendelighed.

Lejeværdi skal medregnes, når ejeren har huset til disposition, selv om han samtidig annoncerer huset til udlejning eller har overladt udlejningen til et bureau, medmindre det kan godtgøres, at ejeren som følge af kontrakt eller aftale med bureauet har været helt afskåret fra at benytte sommerhuset i ledige perioder.

For sommerhuse, der udlejes en del af året, men ellers benyttes af ejeren, kan foretages en egentlig regnskabsmæssig opgørelse. I så fald medregnes på indtægtssiden den opnåede lejeindtægt, og lejeværdi af egen bolig beregnes ikke for den pågældende periode.

Ved udlejning en del af året kan fradrages udgifter afholdt til vedligeholdelse af indbo og inventar, og der kan endvidere foretages skattemæssige afskrivninger efter afskrivningslovens afsnit II om driftsmidler, der anvendes både til erhvervmæssige og til private formål. Fradrag godkendes med så stor en del af den afholdte vedligeholdelsesudgift henholdsvis det beregnede afskrivningsbeløb, som svarer til den erhvervmæssige andel af inventarets og indboets benyttelse i det pågældende indkomstår. Herudover kan fradrages udgifter direkte forbundet med udlejningen såsom udgifter til annoncering, mægler eller udlejningsbureau samt udgifter til lys og gas for udlejningsperioden.

Sådan regnskabsmæssig opgørelse skal anvendes af ejere, der ved indgivelse af selv-

angivelsen for indkomståret 1977 eller et senere indkomstår har anvendt denne opgørelsesmåde.

Ejere, der ikke har anvendt den foran omtalte regnskabsmæssige opgørelse, kan i stedet foretage et fradrag på 40 pct. af den modtagne leje, herunder eventuelt særskilt betaling for f. eks. el, gas, varme, telefon og lignende. Den del af lejerens betaling, der eventuelt tilkommer et udlejningsbureau som salær, skal ikke medregnes i udlejerens indkomst og skal heller ikke medtages ved beregningen af 40 pct.-fradraget. Fradraget skal dække samtlige de med udlejningen forbundne udgifter og tillige modsvare egen lejeværdi i udlejningsperioden. Egen lejeværdi skal derfor medregnes for 12 måneder. Ejendomsskatter, renter og standardfradrag kan fradrages ved siden af 40 pct.-fradraget.

Ejere, der anvender 40 pct.-fradraget, kan senere overgå til at foretage regnskabsmæssig opgørelse.

For ejendomme, der udelukkende benyttes til erhvervmæssig udlejning, kan 40 pct.-fradraget ikke benyttes.

2. Folketingets skatte- og afgiftsudvalg har påpeget, at reglerne i det foreliggende lovforslag kan give anledning til utilsigtede virkninger for ejerboliger, f. eks. sommerhuse, der stilles til udlejning i en del af året, således at ejeren kun har adgang til at benytte ejendommen en begrænset del af året, f. eks. i den egentlige ferieperiode.

Lovforslagets regler om, at ejendomsskatter vedrørende visse ejendomme og stuehuse ikke kan fradrages, i det omfang ejendommen tjener til bolig for ejeren, indebærer, at ejeren for f. eks. et halvt eller trekvart år udenfor feriesæsonen kunne stille ejendommen til rådighed for udlejning på sådanne vilkår, at han selv var afskåret fra at benytte ejendommen i denne periode.

Bilag til bet. o. lovf. vedr. ligningsloven

Virningen heraf ville efter lovforslagets regel være, at ejeren opnåede fradrag for ejendomsskatterne vedrørende den pågældende del af året, uanset at udlejning måske slet ikke havde fundet sted, f. eks. fordi ejers krav om leje var sat urealistisk højt.

Efter ændringsforslaget vil der kun være fradragsret for den del af ejendomsskatterne, som forholdsmæssigt svarer til den del af året, hvor udlejning faktisk har fundet sted, idet det herved forudsættes – som efter lovforslagets regler – at udlejningen ikke har været af uvæsentligt omfang, dvs. omfattet mindre end svarende til 10 pct. af ejendommen i indkomståret.

3. Reglen om, at lejeværdi medregnes for en 12 måneders periode, kan forekomme inkonsekvent for ejendomme, f. eks. sommerhuse, der kun må benyttes til beboelse en del af året.

Imidlertid må det anføres, at den helårige lejeværdi opgøres på grundlag af ejendomsvurderingen, og der er ved vurderingen, der baseres på faktiske handelspriser, netop taget hensyn til eventuelle begrænsninger i benyttelsesadgangen. Størrelsen af det fulde årlige lejeværdibeløb afspejler således disse eventuelle begrænsninger.

I forbindelse med opgørelse af lejeværdien

i en delperiode kunne man hævde, at lejeværdi i f. eks. 1 måned for en ejendom, der kun må benyttes til beboelse i 6 måneder af året, skulle opgøres til en $\frac{1}{6}$ af den helårige lejeværdi. En sådan regel ville imidlertid forudsætte, at ligningsmyndighederne for hver enkelt ejendom nemt og hurtigt kunne skaffe sig pålidelige oplysninger om de konkrete regler for ejendommens benyttelse. Et sådant system kan næppe etableres på en hensigtsmæssig måde, og systemet ville formentlig blive meget vanskeligt forståeligt for de skattepligtige.

Hertil kommer, at en begrænsning i adgangen til at benytte f. eks. et sommerhus til beboelse ikke automatisk er en begrænsning i mulighederne for at benytte ejendommen til de formål, som ejeren lægger vægt på, f. eks. til 1-dagsophold i forbindelse med udflugter, jagt eller fiskeri.

4. Ejendomsskatter fastsættes på tilsvarende vis for et år ad gangen, og også her må det gælde, at det formentlig ikke vil være administrativt hensigtsmæssigt og næppe heller svare til de faktiske forhold i alle tilfælde, hvis man forsøger regler, der henfører de årlige ejendomsskatter af sommerhuse til en begrænset periode af året, f. eks. 6 måneder.

SKATTEDEPARTEMENTET

København, den 25. maj 1981

Notat om visse væsentlighedsgrænser ved beskatningen af ejendomme, der benyttes både som bolig for ejeren og til erhvervmæssig virksomhed

1. Efter reglen i ligningslovens § 15 H kan der i visse tilfælde ske korrektion af den beregnede lejeværdi, f. eks. ved en ændret benyttelse af ejendommen i forhold til det, der er lagt til grund ved en eventuel vurderingsfordeling. Efter denne bestemmelse bortses af administrative grunde fra uvæsentlige afvigelser.

I almindelighed anses en afvigelse bl. a. for uvæsentlig, hvis den svarer til *mindre end 10 pct.* af den forudsatte ejerbolig.

2. I bemærkningerne til lovforslag L 208 om afvikling af fradrag for ejendomsskat af ejerboliger er det side 4 anført, at der efter lovforslaget ved indrømmelse af fradragsret for ejendomsskatter skal bortses fra uvæsentlig erhvervmæssig anvendelse af en ejendom, der tillige tjener til bolig for ejeren. I almindelighed må en erhvervmæssig anvendelse anses for uvæsentlig, hvis den svarer til mindre end 10 pct. af den pågældende ejendom, jfr. den praksis, der findes ved lejeværdiberegningen for ejerens bolig i en blandet ejendom.

3. Normalt vil det være helt de samme momenter, der er afgørende for praktiseringen af disse to væsentlighedsgrænser, jfr. også at bemærkningerne til L 208 som nævnt henviser til den praksis, der findes efter ligningslovens § 15 H.

Hvis et enfamilieshus således har været anvendt erhvervmæssigt i et omfang, der svarer til 5 pct., bortses der fra den erhvervmæssige anvendelse såvel i relation til lejeværdiberegning som i relation til ejendomsskattefradrag.

Hvis omvendt et enfamilieshus anses for anvendt til erhvervmæssig virksomhed i et omfang, der svarer til 15 pct., skal der både

ved lejeværdiberegningen og ved beregning af ejendomsskattefradrag tages hensyn til den erhvervmæssige anvendelse. Det er herved forudsat, at de nævnte korrektioner af lejeværdi og ejendomsskattefradrag ikke andrager beløbsmæssigt uvæsentlige størrelser.

4. I enkelte forbindelser kan det forekomme, at uvæsentlighedsgrænsen på 10 pct. ved lejeværdiberegningen praktiseres på en lidt anden måde end uvæsentlighedsgrænsen på 10 pct. ved beregningen af fradraget for ejendomsskatter.

For det første kan der være tale om, at en afvigelse i benyttelsen for en ejendom, der er fordelingsvurderet, er uvæsentlig (under 10 pct.) i forhold til den ved fordelingsvurderingen forudsatte ejerbolig. Man kan f. eks. tænke sig en ejendom, hvor 50 pct. af værdien er henført til ejerboligen og 50 pct. til erhvervsdelen ved en vurderingsfordeling. I en situation, hvor ejerboligen f. eks. er øget fra 50 pct. til 53 pct. siden fordelingsvurderingen, vil der ikke være tale om en væsentlig afvigelse og følgelig ingen korrektion af den lejeværdi, der er beregnet på grundlag af fordelingsvurderingen. Imidlertid vil ejendommen være erhvervmæssigt benyttet for ca. 47 pct.s vedkommende, og der er derfor ingen tvivl om, at den erhvervmæssige benyttelse overstiger 10 pct., således at der skal indrømmes tilsvarende fradrag for ejendomsskatter.

For det andet kan man måske forestille sig situationer, hvor det forhold, at lejeværdien beregnes på grundlag af ejendomsvurderingen, medens ejendomsskatterne som hovedregel udskrives på grundværdierne, kan medføre en afvigende benyttelse af de to 10 pct.s-væsentlighedsgrænser, jfr. herved bemærkningerne til lovforslaget side 4, 2. spalte, 1. afsnit.

Bilag 3

BOLIGMINISTERIET

Redegørelse for den bygge- og boligpolitiske situation. Maj 1981

1. De aktuelle vanskeligheder på bygge- og boligområdet

Der er siden 1979 sket et brat fald i byggeriet, og dette fald er fortsat ind i 1981. Der kan ikke på nuværende tidspunkt spores tegn på fornyet opgang, og det må anses for usikkert, om bunden i byggeaktiviteten faktisk er nået.

På boligområdet er vanskelighederne knyttet til faldet i boligefterspørgslen, især efterspørgslen efter ejerboliger. Ejerboligerne udgør den dominerende del af boligmassen, nemlig ca. 55 pct. af alle boliger, og heri bor henimod $\frac{2}{3}$ af befolkningen. Samtidig begrænser faldet i boligefterspørgslen husstandenes muligheder for at skifte deres nuværende bolig ud med en bedre. Fraflytningen af lejeboligerne er midsket, og derved bliver det vanskeligt især for unge at komme ind på boligmarkedet, specielt da antallet af udlejningsboliger er gået ned i takt med udstykningen til ejerlejligheder.

Et andet udtryk for vanskelighederne er, at antallet af ejerboliger på tvangsauktion er mere end fordoblet fra 1979 til 1980. Desuden er der et betydeligt antal »sorte huse«, dvs. nye huse, der står tomme uden at kunne afsættes.

Det påbegyndte byggeri – opgjort ved det påbegyndte antal m² i beboelses-, erhvervs- og offentlige bygninger – var i 1980 næsten 30 pct. mindre end i 1979. Blandt andet blev der kun påbegyndt godt 21.000 boliger i 1980 mod 31.000 boliger i 1979. I de første måneder af 1981 er der sket et yderligere fald i antallet af påbegyndte boliger efter de foreløbige tal at dømme.

Også beskæftigelsen ved den samlede bygge- og anlægsvirksomhed er reduceret. Ved den seneste tælling for februar 1981 var der således 26.000 færre beskæftiget ved bygge- og anlægsvirksomhed sammenlignet med samme tidspunkt året før. Det vil sige en nedgang på 15 pct. Hertil kommer, at aktivitetsfaldet på bygge- og anlægsområdet har

udløst et beskæftigelsesfald i industrien og i andre erhverv, der leverer varer og tjenester til byggeriet.

Foruden de beskæftigelsesmæssige virkninger inderbærer faldet i byggeaktiviteten en fortsat nedbrydning af store dele af byggesektorens produktionsapparat, både det fysiske kapitalapparat og organisationsapparatet, samt en opbremsning i den teknologiske udvikling. Dette vil ved en ny opgang i byggeaktiviteten let kunne udløse – det for 1960'erne kendte – et særligt pres på byggeriets lønninger og priser.

Faldet i efterspørgslen efter ejerboliger genspejles i prisudviklingen for disse. Trods en underliggende årlig inflationsrate på henimod 10 pct. er prisstigningstakten for ejerboliger fra 1979 gradvis afsvækket og er fra midten af 1980 vendt til et mindre prisfald. Herved er de merprisstigninger på ejerboliger, der forud i 1970'erne har kunnet konstateres i forhold til prisudviklingen på andre varer og tjenester, omtrentligt blevet udraderet.

2. Baggrunden for reduktionen af byggeriet

En række faktorer i det økonomiske forløb har medvirket til faldet i boligefterspørgslen, uden at de enkelte faktorerers betydning herfor kan fastlægges hver for sig. Der kan således peges på:

- store grupper blandt de erhvervsaktive har haft *fald i realindkomsten* og forventer formentlig dette fortsat de næste par år,
- *arbejdsløsheden* er vokset, og endnu flere er af og til udsat for at blive arbejdsløse,
- *de oliepriser*, som forbrugerne står overfor, er fra januar 1979 til marts 1981 blevet 3 gange større; hertil kan senest lægges, at stigningen i dollarkursen har udløst yderligere olieprisforhøjelser,
- den omtalte afsvækkelse af *prisudviklingen for ejerboliger* kan meget vel være selvforstærkende ved, at efterspørgslen afdæmpes yderligere i forventning om fortsatte pris-

fald for ejerboliger, set i forhold til den generelle prisudvikling,

- *forhøjelsen af renteniveauet*, så den effektive obligationsrente siden begyndelsen af 1980 har svinget mellem 18 og 20 pct.; dette har ført til særdeles høje begyndelsesudgifter ved erhvervelse af en ejerbolig.

Med baggrund i de høje begyndelsesboligudgifter for ejerboliger blev realkreditfinansieringen for privat nybyggeri i juli og oktober 1980 forbedret så vidtgående, som det er muligt med den nuværende traditionelle finansiering. Denne forbedrede finansiering har medført en reduktion af bruttoboligudgifterne i en størrelsesorden på op til 15 pct.

3. Udsigterne for det fremtidige byggeri

Som omtalt kan der endnu ikke spores tegn på en fornyet opgang i byggeriet, og det må fortsat anses for usikkert, om bunden i byggeaktiviteten er nået.

I denne forbindelse kan nævnes, at det seneste konjunkturbarometer fra Danmarks Statistik for bygge- og anlægsvirksomhed viser, at der også for april kvartal forventes et fald i beskæftigelsen og en formindskelse af erhvervets ordrebeholdning. I samme retning trækker oplysningerne om pengeinstitutternes nybevillgede og nyetablerede byggelån, når disse korrigeres for inflationens indflydelse.

På denne baggrund har de forskellige skøn over det påbegyndte boligbyggeri i 1981 på omkring 22.000 boliger karakter af at være maksimumsskøn. I disse skøn indgår kvoten for almennyttigt byggeri på 10.000 boliger og for privat andelsboligbyggeri på 700 boliger. Det må i denne sammenhæng nævnes, at der årligt nedlægges omkring 10.000 boliger.

Et opsving i boligbyggeriet kan ved uændret boligpolitik tænkes at indtræffe på to måder. En mulighed vil være, at efterspørgerne anser prisfaldet for ejerboliger for at være udtømt, og at dette udløser en stigning i ejerboligefterspørgslen. En forøgelse af ejerboligbyggeriet, der baserer sig herpå, må dog antages at blive af beskeden styrke.

Den anden mulighed, som tillige er en forudsætning for en varig fremgang i boligbyggeriet, vil under den nuværende boligfinansiering være, at der sker et generelt økonomisk opsving.

På basis af de ovenfor omtalte udsigter for byggeriet er der taget følgende initiativer på byggeområdet i den netop trufne aftale mellem socialdemokratiet, det radikale venstre, centrum-demokraterne og kristeligt folkeparti.

4. Bygge- og boligpolitiske initiativer

4.1. Omlægning af finansieringen af nybyggeriet

Boligfinansieringsudvalget fremskynder sit arbejde, således at der sigtes mod at fremlægge lovforslag i begyndelsen af folketingsåret 1981-82. Mindst en af udvalgets modeller skal være baseret på indeksfinansiering. Sigtede med en indeksfinansiering er at nedbringe de store startudgifter i nybyggeriet, idet disse som nævnt udgør en væsentlig baggrund for den ringe efterspørgsel efter nye boliger og dermed det lave antal påbegyndelser i nybyggeriet. Reguleringsordningen søges udformet således, at boligudgiften udgør en svagt fallende andel af indkomsten efter skat for en gennemsnitslønmodtager.

4.2. Varmesyn

Der er fremsat forslag til »Lov om begrænsning af energiforbruget i bygninger«. Grundlaget for ordningen er et varmesyn, som foretages af en energikonsulent. Betingelsen for at opnå tilskud er, at alle rimelige energibesparende foranstaltninger er gennemført. Som bevis herpå udstedes en *energiattest*, som udfærdiges af energikonsulenten. Fra 1. januar 1985 skal der være foretaget varmesyn af bygninger, der sælges. Tilskuddene, der begynder på et niveau på 30 pct. af udgifterne for lejerboliger (20 pct. for ejerboliger) trappes gradvis ned over en 3½-årig periode. Investeringen i boliger som følge af lovforslaget forventes at blive ca. 5 mia kr. (i 1980-priser inkl. moms). Herudover skal der gennemføres energibesparende foranstaltninger i *offentlige bygninger*. Investeringerne hertil skønnes at ville udgøre i alt 2-2,5 mia kr., der foreslås jævnt fordelt over en 6-årig periode frem til udgangen af 1987.

Beskæftigelseseffekten af sådanne investeringer i boliger og offentlige bygninger kan i alt anslås til ca. 28.500 mandår i den første 3½-årige periode.

Da tilskuddet til de private investeringer er størst i startperioden, vil den beskæftigel-

sesmæssige effekt ligeledes være størst i denne periode. Frem til udgangen af 1982 skønnes forslaget at give en beskæftigelsesmæssig effekt på 16.000 mandår.

Valutabesparelsen beregnes i årene efter 1984 til 0,6 mia kr. årligt.

Beregningerne ovenfor tager ikke hensyn til, at en del af investeringerne var blevet

foretaget under alle omstændigheder.

4.3. Almennyttigt og andelsboligbyggeri

De nuværende udvidede kvoter for byggeriet vil blive opretholdt. Kvoten for det almennyttige byggeri i 1982 vil blive 10.000 boliger, mens kvoten for andelsboliger forhøjes med 700 enheder.