

Til lovforslag nr. L 119. Betænkning afgivet af skatte- og afgiftsudvalget den 20. maj 1983

Betænkning

over

Forslag til lov om ændring af ligningsloven

(Skattefrihed for visse boligtilskud samt fradrag for henlæggelse til vedligeholdelse af boliger m.m.)

Udvalget har behandlet lovforslaget i nogle møder og har herunder stillet spørgsmål til ministeren for skatter og afgifter og boligministeren, som disse har besvaret skriftligt.

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

Udvalget har modtaget mundtlige og/eller skriftlige henvendelser fra:

Foreningen af Statsautoriserede Revisorer,
Grundejernes Landsorganisation og
Landsforeningen for Ejere af Udlejningsejendomme.

Herefter indstiller et *flertal* (udvalget med undtagelse af socialdemokratiets og socialistisk folkepartis medlemmer) lovforslaget til *vedtagelse* med de af ministeren for skatter og afgifter stillede ændringsforslag.

Et *mindretal* (socialdemokratiets medlemmer af udvalget) vil redegøre for sin stilling til ændringsforslagene og lovforslaget ved 2. behandling.

Et *andet mindretal* (socialistisk folkepartis medlemmer af udvalget) indstiller lovforslaget til *vedtagelse uændret*.

Ændringsforslag

Af *ministeren for skatter og afgifter*, tiltrådt af et *flertal* (Hagen Hagensen (KF), Gammelgaard (KF), Anders Poulsen (V), Fogh Rasmussen (V), Emmert Andersen (CD), Stubkjær Pedersen (CD), Glistrup (FP),

Aase Olesen (RV) og Arne Bjerregaard (KrF)):

Til § 1

1) Nr. 8 affattes således:

»8. § 14 G affattes således:

»§ 14 G. Ejeren af en udlejningsejendom skal ikke medregne den del af lejeindtægten, der svarer til beløb, der skal afsættes efter lejelovens § 63 a eller efter boligreguleringslovens § 18 b, ved opgørelsen af den skattepligtige indkomst. Det samme gælder for den del af lejeindtægten, der svarer til beløb, som ejeren af en udlejningsejendom indsætter på en bunden konto for ejendommen i Grundejernes Investeringsfond, jfr. boligreguleringslovens § 18 a.

Stk. 2. Renter af beløb, der er bundet efter lejelovens § 63 a eller boligreguleringslovens § 18 a eller § 18 b, medregnes ikke ved opgørelsen af den skattepligtige indkomst.

Stk. 3. Beløb til vedligeholdelse og forbedring af ejendommen, som fradrages i den årlige indbetaling til ejendommens konto i Grundejernes Investeringsfond efter boligreguleringslovens § 22 a, stk. 2, og udgifter, der afholdes af beløb, der udbetales af kontoen efter lejelovens § 63 e eller boligreguleringslovens § 22 b, kan ikke fradrages ved opgørelsen af den skattepligtige indkomst eller medregnes ved opgørelsen af grundlaget for skattemæssige afskrivninger og til anskaffelsessummen ved opgørelse af skattepligtig fortjeneste ved afståelse af ejendommen. Udgifter til vedligeholdelse og forbedring af ejen-

dommen anses for fortrinsvis at være afholdt af de beløb, der er nævnt i l. pkt.

Stk. 4. Hvis de samlede udgifter til vedligeholdelse og forbedring af en udlejningsejendom, som ejeren har afholdt i et indkomstår, overstiger summen af de fratrukne og udbetalte beløb efter stk. 3 vedrørende samme indkomstår, anses de i stk. 3 nævnte beløb for fortrinsvis at være anvendt til forbedring af ejendommen.

Stk. 5. Hvis summen af de fratrukne og udbetalte beløb efter stk. 3 vedrørende et indkomstår overstiger de samlede udgifter til vedligeholdelse og forbedring af ejendommen i samme indkomstår, medregnes det overskydende beløb i ejerens skattepligtige indkomst for dette indkomstår. Det overskydende beløb nedsættes dog først med et beløb svarende til de udgifter, der er afholdt til forbedring af ejendommen efter den 1. januar 1983, i det omfang disse i de enkelte indkomstår har oversteget summen af de i stk. 3 nævnte beløb og ikke i tidligere indkomstår er anvendt til nedsættelse af overskydende beløb i disse eller senere indkomstår.

Stk. 6. Ministeren for skatter og afgifter kan bestemme, at der for ejendomme, der er omfattet af lejelovens § 63 a eller boligreguleringslovens §§ 18 a eller 18 b føres en særlig konto over beløb, der anvendes til ejendommens vedligeholdelse og forbedring og over de beløb, der er nævnt i stk. 3.

Stk. 7. Ministeren for skatter og afgifter kan fastsætte bestemmelser om, at Grundejernes Investeringsfond skal give skattemyndighederne underretning om ind- og udbetalinger af beløb på ejendommens konto efter lejelovens § 63 a og boligreguleringslovens §§ 18 a og 18 b samt om kontoens indestående. I denne forbindelse kan ministeren for skatter og afgifter fastsætte bestemmelser om, at kontohaverne skal give Grundejernes Investeringsfond oplysninger om personnummer (CPR-nr.) eller arbejdsgivnummer efter kildeskatteordningen (CIR-nr.).««

2) Nr. 9 udgår.

3) Nr. 10 affattes således:

»10. § 14 H ophæves.«

4) Efter nr. 10 indsættes som nyt nummer:

»01. I § 14 I indsættes efter »§ 18 a«: »og § 18 b og i lejelovens § 63 a.«

Til § 2

5) Paragraffen affattes således:

»§ 2

Stk. 1 Loven træder i kraft dagen efter bekendtgørelsen i Lovtidende.

Stk. 2. § 1, nr. 1, 2, 3, 4, 5, 6 og 01, har virkning fra den 1. januar 1983.

Stk. 3. § 1, nr. 8, har virkning fra den 1. januar 1981 for afsætninger efter boligreguleringslovens § 18 a og fra den 1. januar 1983 for afsætninger efter lejelovens § 63 a og boligreguleringslovens § 18 b.

Stk. 4. § 1, nr. 10, har virkning fra den 1. januar 1981.

Stk. 5. § 7 G i ligningsloven, som affattet ved denne lovs § 1, nr. 3, har dog virkning fra den 17. marts 1982, i det omfang beløbet hidrører fra et tilskud i henhold til saneringslovens § 64 c.«

Bemærkninger

Til nr. 1

Det oprindeligt fremsatte lovforslag gik ud på, at ligningslovens § 14 G skulle ændres sådan, at beløb, der ifølge boligreguleringslovens § 18 b skal indbetales til Grundejernes Investeringsfond, i lighed med, hvad der gælder for hensættelser efter den eksisterende bestemmelse i boligreguleringslovens § 18 a, skulle kunne fradrages i indbetalingsåret. Hensatte beløb skulle tages til indtægt, når de blev udbetalt, når ejendommen afhændes, og som hovedregel også, når ejeren afdør ved døden.

Lovforslaget tilsigtede derimod ikke at ændre ved de almindelige principper om opgørelsen af den skattepligtige indkomst. Den del af huslejen, der skal indbetales til Grundejernes Investeringsfond, skulle derfor på normal vis medregnes ved opgørelsen af den skattepligtige indkomst. Udgifter, der afholdes på ejendommen, kunne kun trækkes fra i det omfang, de udgør fradragsberettigede driftsudgifter efter statsskatteoven.

Der var i det oprindelige lovforslag heller ikke påtænkt særlige skattemæssige regler i

forbindelse med hensættelserne efter lejelovens § 63 a.

Ændringsforslaget går derimod ud på, at ejeren af en udlejningsejendom ikke skal medregne den del af lejeindtægten, der svarer til beløb, der skal afsættes efter lejelovens § 63 a eller efter boligreguleringslovens § 18 b, ved opgørelsen af den skattepligtige indkomst. Da det således foreslås, at den del af huslejen, der skal indbetales til Grundejernes Investeringsfond, gøres skattefri, er der ikke længere behov for regler, hvorefter indbetalingerne til Grundejernes Investeringsfond skal kunne trækkes fra ved indkomstopgørelsen. Efter forslaget skal der heller ikke ske beskatning, når beløbene udbetales fra kontoen.

Efter boligreguleringslovens § 18 a kan ejere af visse udlejningsejendomme binde det beløb til udvendig vedligeholdelse af ejendommen, enhver husejer skal afsætte i henhold til boligreguleringslovens § 18, på en konto i Grundejernes Investeringsfond. Sker afsætning til vedligeholdelse efter § 18 a, skal udlejeren ud over den normale hensættelse til ejendommens konto for udvendig vedligeholdelse efter boligreguleringslovens § 18 afsætte 14 kr. pr. m² bruttoetageareal årligt. Det årlige beløb forøges den 1. januar 1986 med 1 kr. pr. m² og svarer fra dette tidspunkt til de beløb der skal afsættes efter boligreguleringslovens § 18 b. Ordningen er valgfri, og der kan ikke komme yderligere ejendomme ind under ordningen.

Før at stille husejere, der afsætter beløb efter § 18 a, på samme måde som husejere, der skal afsætte beløb efter § 18 b eller efter lejelovens § 63 a, foreslås det, at også den del af lejeindtægten, der svarer til beløb, der indbetales efter boligreguleringslovens § 18 a, skal være indkomstopgørelsen uvedkommen-

§ 18 a-indbetalinger indeholder imidlertid – som anført ovenfor – også afsætning til den almindelige konto for udvendig vedligeholdelse. Det beløb, der fritages for beskatning, vil derfor være større end for de ejendomme, der ikke er omfattet af denne særlige ordning. Det vil imidlertid være forbundet med store administrative vanskeligheder ved udbetalinger fra kontoen at sondre mellem beløb, der stammer fra de almindelige hensættelser til udvendig vedligeholdelse, og de beløb, der stammer fra de særlige afsætnin-

ger på 14 kr. pr. m². Hertil kommer, at afsætning efter boligreguleringslovens § 18 a kun har betydning for allerede virkende hensættelsesordninger. På denne baggrund foreslås det, at hele den del af lejeindtægten, der skal indbetales til Grundejernes Investeringsfond, bliver fritaget for beskatning.

De beløb, der henstår i Grundejernes Investeringsfond på konti efter lejelovens § 63 a og boligreguleringslovens §§ 18 a og 18 b, forrentes med højst 9 pct. årligt. Efter de gældende regler bliver renter, der tilskrives en konto efter boligreguleringslovens § 18 a, beskattet når beløbet udbetales fra kontoen. Som det er anført ovenfor, går den ordning, der foreslås i ændringsforslaget, bl.a. ud på, at udbetalinger fra kontiene, der stammer fra ubeskattede lejeindtægter, ikke skal beskattes ved udbetalingen. Udbetalingerne vil imidlertid stamme både fra de bundne lejeløb og fra renteindtægter. På samme måde, som det er anført ovenfor med hensyn til beløb, der indbetales efter boligreguleringslovens § 18 a, vil det være forbundet med store administrative vanskeligheder at sondre mellem udbetalinger fra de nævnte konti, der stammer fra rentebeløb, og udbetalingerne i øvrigt. Det foreslås derfor, at renterne af de hensatte beløb på alle de nævnte konti ikke skal beskattes, jfr. den foreslåede affattelse af ligningslovens § 14 G, stk. 2.

Er der inden den årlige indbetaling til Grundejernes Investeringsfond af beløb, der skal afsættes efter boligreguleringsloven, afholdt beløb til vedligeholdelse eller forbedring efter boligreguleringslovens §§ 18 b og 19, kan beløbet efter boligreguleringslovens § 22 a fradrages i den årlige indbetaling. Efter den foreslåede bestemmelse i § 14 G, stk. 3, skal disse beløb eller udgifter i øvrigt, i det omfang de afholdes af beløb, der er hensat i Grundejernes Investeringsfond, ikke kunne fradrages ved opgørelsen af den skattepligtige indkomst. De skal heller ikke medregnes i afskrivningsgrundlaget eller tillægges anskaffelsessummen ved opgørelse af en fortjeneste ved afståelse. Det foreslås endvidere, at udgifter til vedligeholdelse og forbedring af ejendommen fortrinsvis skal anses for at være afholdt af beløb, der kan trækkes fra efter boligreguleringslovens § 22 a, og beløb, der udbetales fra kontoen.

Det vil kunne forekomme, at de samlede udgifter til vedligeholdelse og forbedring af

ejendommen overstiger de beløb, der er nævnt i § 14 G, stk. 3. Det foreslås i § 14 G, stk. 4, at sådanne beløb skal anses for fortrinsvis at være medgået til forbedring af ejendommen.

For ejendomme, der er omfattet af boligreguleringslovens § 18 a, vil det også kunne forekomme, at de i § 14 G, stk. 3, nævnte beløb overstiger udgifterne til vedligeholdelse og forbedring. Dette vil navnlig forekomme, hvis ejeren i et af de første år, hvor ordningen gælder, afholder udgifter, der er større end de beløb, der skal afsættes efter boligreguleringslovens § 18 a. I så fald kan udgifterne modregnes i senere års indbetalinger til Grundejernes Investeringsfond. I disse efterfølgende år vil de beløb, der kan trækkes fra i indbetalingerne efter boligreguleringslovens § 22 a, derfor ofte være større end udgifterne i det pågældende år.

Når ejeren således i et tidligere år har afholdt udgifter, der overstiger summen af det beløb, der kan trækkes fra efter boligreguleringslovens § 22 a, og af de beløb, der udbetales fra kontoen, kan det overskydende beløb trækkes fra ved opgørelsen af den skattepligtige indkomst i det omfang, der er tale om fradragsberettigede vedligeholdelsesudgifter, jfr. § 14 G, stk. 4. Dette gælder, selv om de fremtidige indbetalinger til Grundejernes Investeringsfond bliver formindsket med det beløb, der er fradraget ved opgørelsen af den skattepligtige indkomst. For at udligne den fordel, ejeren således har fået ved at kunne fradrage en udgift, der er afholdt af den del af lejeindtægten, der efter ændringsforslaget ikke skal beskattes, foreslås det i § 14, stk. 5, at der i indkomstår, hvor summen af de i stk. 3 nævnte beløb overstiger udgifterne til ejendommens vedligeholdelse og forbedring, skal finde beskatning sted. Beskatning finder dog kun sted i det omfang, der i tidligere år er givet fradrag for udgifter, der er afholdt af ubeskattede lejeindtægter.

For at lette ligningsmyndighedernes kontrol med ordningen foreslås det i § 14 G, stk. 6, at ministeren for skatter og afgifter skal kunne bestemme, at der for de ejendomme, der er omfattet af ordningen, føres en særlig konto over ejendommens samlede vedligeholdelses- og forbedringsudgifter og de beløb, der er nævnt i § 14 G, stk. 3.

Hensættelsesordningen har betydning for ca. 400.000 udlejningsboliger i områder med og uden huslejerregulering.

Ændringsforslaget vil medføre, at der fremkommer et provenutab i forhold til den ordning, der er forudsat i lovforslaget, hvor der alene sker en udsættelse af beskatningen af de bundne midler. Provenutabet fremkommer, dels fordi den del af hensættelserne ifølge boligreguleringslovens § 18 b, som anvendes til forbedringer, reelt bliver skattefri (i udbetalingsåret), dels fordi hensættelserne ifølge lejelovens § 63 a ikke beskattes (i indbetalingsåret).

Usikkerhed omkring provenutabets størrelse knytter sig såvel til den tidsmæssige fordeling af hensættelsernes anvendelse og fordelingen mellem anvendelse til vedligeholdelse og forbedringer.

De frigivne beløb fra fonden vil vokse i takt med de årlige hensættelser, der stiger fra 170 mill. kr. i 1983 til 510 mill. kr. i 1986. Provenutabet ved den skitserede ordning vil tilsvarende være stigende igennem en årrække og kan med et noget usikkert skøn anslås til ca. 25 mill. kr. i 1983, 50 mill. kr. i 1984 og 75 mill. kr. i 1985. Herefter må det antages, at provenutabet i løbet af nogle år vil vokse til en størrelsesorden på 150-175 mill. kr. årligt, efterhånden som de årlige hensættelser og udbetalinger nogenlunde afbalancerer hinanden.

Efter den nuværende § 14 G, stk. 7, kan ministeren for skatter og afgifter fastsætte nærmere bestemmelser om, at Grundejernes Investeringsfond skal give skattemyndighederne underretning om ind- og udbetalinger på ejendommens konto efter boligreguleringslovens § 18 a. Når den nu foreslåede ændring udvides til også at omfatte hensættelser efter § 18 b og lejelovens § 63 a og antallet af berørte udlejningsboliger stiger fra under 100 til ca. 400.000, må den nødvendige kontrol foretages ved hjælp af EDB. Af denne grund foreslås det, at ministeren kan fastsætte bestemmelser om, at der skal ske indberetning til Grundejernes Investeringsfond af personnummer (CPR-nr.) eller arbejdsgivernummer efter kildekatteordningen (CIR-nr.).

Til nr. 2, 3 og 4

Ændringsforslagene er en konsekvens af ændringsforslag nr. 1.

Til nr. 5

Ligningslovens § 14 G trådte i kraft den 1. januar 1981.

Indtil fremsættelsen af lovforslaget omfattede ligningslovens § 14 G kun beløb hensat efter boligreguleringslovens § 18 a. For at

undgå, at der ved udbetalingen fra en konto efter boligreguleringslovens § 18 a skal sondres mellem indbetalinger, der er sket i årene 1981 og 1982, og indbetalinger, der sker efter den 1. januar 1983, foreslås det, at den ordning, der er foreslået i ændringsforslagets nr. 1, skal have virkning fra den 1. januar 1981, hvor den oprindelige ordning i ligningslovens § 14 G, der gælder for de tilfælde, der er omfattet af boligreguleringslovens § 18 a, trådte i kraft.

Hagen Hagensen (KF) fmd. Gammelgaard (KF) Anders Poulsen (V) nfmd.

Fogh Rasmussen (V) Glistrup (FP) Arne Bjerregaard (KrF) Emmert Andersen (CD)

Stubkjær Pedersen (CD) Bakholt (S) Camre (S) Egon Jensen (S) Lykketoft (S)

Karl Nielsen (S) Tastesen (S) Aase Olesen (RV) Rahbæk Møller (SF)

Marianne Bentsen-Pedersen (SF)

Partiet VS havde ikke medlemmer i udvalget.