

Lovforslag nr. L 156. Fremsat den 30. januar 1985 af ministeren for skatter og afgifter

Forslag

til

Lov om ændring af ligningsloven (Lejeværdi af bolig i egen ejendom)

§ 1

I lov om påligning af indkomst- og formueskat til staten (ligningsloven), jfr. lovbekendtgørelse nr. 374 af 11. juli 1984, som ændret ved § 2 i lov nr. 614 af 19. december 1984, og lov nr. 615 af samme dato, foretages følgende ændringer:

1. I § 15 G, stk. 1, ændres »646.300 kr.« til: »789.900 kr.«

2. § 15 G, stk. 3, affattes således:

»Stk. 3. Den lejeværdi, der er beregnet efter stk. 1, skal nedsættes i det omfang, den overstiger lejeværdien for det forudgående indkomstår med mere end 3.000 kr. Den lejeværdi, der er beregnet for de i stk. 2 nævnte skattepligtige, skal nedsættes i det omfang, den overstiger lejeværdien for det forudgående indkomstår med mere end 1.000 kr. Dog kan nedsættelse efter 1. eller 2. pkt. kun ske i det omfang, lejeværdien efter stk. 1 og stk. 2

overstiger det forudgående indkomstårs lejeværdi med mere end 20 pct.«

3. § 15 G, stk. 4, affattes således:

»Stk. 4. Ministeren for skatter og afgifter kan fastsætte nærmere regler om beregningen af den lejeværdi for indkomståret og for det forudgående indkomstår, der skal lægges til grund efter stk. 3 for følgende ejendomme:

1. Ejendomme, hvis beregningsgrundlag skal opgøres efter § 15 B, stk. 3, eller § 15 C.
2. Ejendomme, for hvilke lejeværdien nedsættes eller forhøjes efter § 15 H.
3. Ejendomme, som den skattepligtige ikke har ejet i hele indkomståret og hele det forudgående indkomstår, eller som ikke i hele denne periode har tjent til bolig for den skattepligtige.

§ 2

Loven har virkning for indkomståret 1985 og følgende indkomstår.

Bemærkninger til lovforslaget

1. Lovforslagets hovedindhold

Lovforslaget går ud på at ændre reglerne om den skattemæssige lejeværdi af ejerboliger for at undgå, at de forhøjelser af ejendomsværdierne, der konstateredes ved årsreguleringen pr. 1. april 1984, udløser pludselige og uforholdsmæssige store stigninger i lejeværdierne.

Ved den årlige regulering af enfamiliehusenes kontante ejendomsværdier pr. 1. april 1984 var den gennemsnitlige stigning i forhold til året før ca. 24 pct. Stigningerne var ret varierende fra område til område og for huse af forskellig størrelse. I de større byområder lå de gennemsnitlige stigningsprocenter for større enfamiliehuse højere end de 24 pct., navnlig i hovedstadsområdet, hvor der for disse huse forekom stigninger op til ca. 50 pct. De forhøjede ejendomsværdier skal benyttes ved beregning af den skattemæssige lejeværdi, der skal medregnes ved opgørelsen af den skattepligtige indkomst for 1985.

Lejeværdien beregnes efter de gældende regler på grundlag af den ejendomsværdi, der senest er fastsat forud for indkomstårets begyndelse. For skattepligtige, der ikke er fyldt 67 år inden udgangen af kalenderåret, udgør lejeværdien 2,5 pct. af ejendomsværdien, og for skattepligtige, der er fyldt 67 år, beregnes lejeværdien med 1,2 pct. Hvis ejendomsværdien ligger over en beløbsgrænse, der i 1985 er 818.300 kr., beregnes lejeværdien af den del af ejendomsværdien, der ligger over beløbsgrænsen dog med 7,5 pct., hvad enten den skattepligtige er under eller over 67 år.

De gældende regler om lejeværdiberegning sætter visse grænser for, hvor meget lejeværdien for de fleste ejerboliger kan stige fra det ene år til det andet. Det hindrer imidlertid ikke, at de nye ejendomsværdier vil bevirke, at lejeværdien i 1985 eller i løbet af få år i vid udstrækning vil blive forhøjet med samme procent som stigningen i ejendomsværdierne fra 1983 til 1984. For mange ejerboliger med forholdsvis høje ejendomsværdier, vil der i løbet af nogle år blive tale om stigninger, der i forhold til 1984-lejeværdierne er væsentlig større end de seneste procentvise forhøjelser af ejen-

domsværdierne. Det drejer sig om ejerboliger, der får en del af deres lejeværdi beregnet med den forhøjede lejeværdiprocent.

Disse stigninger i lejeværdierne sker samtidig med, at aftrapningen af fradraget for ejerboliger-nes ejendomsskat afsluttes, idet den sidste fjerdedel af ejendomsskattefradraget falder bort i 1985.

De forhøjede lejeværdier skyldes først og fremmest, at priserne på ejerboliger er steget, bl.a. som følge af de senere års rentefald. Det vil sammen med beskæringen af fradraget for ejendomsskatterne medføre, at indkomsskat og ejendomsskat af det typiske enfamiliehus efter gældende regler vil stige med ca. 27 pct. fra 1984 til 1985, medens den gennemsnitlige stigning i de skattepligtige indkomster kun anslås til ca. 5 pct.

En lignende sammenligning mellem indkomststigning og udviklingen i beskatningen af ejerboliger i perioden 1981 til 1985 viser, at medens de skattepligtige indkomster i gennemsnit er steget med ca. 36 pct., vil stigningen i indkomst- og ejendomsskat af et typisk enfamiliehus udgøre ca. 57 pct., når ejerne er under 67 år, og en noget højere procent, hvis ejerne er over 67 år.

På denne baggrund indeholder lovforslaget tre ændringer, der tilsigter at udjævne stigningerne i lejeværdierne og undgå uforholdsmæssigt store forhøjelser.

To af de foreslåede ændringer går ud på at fordele stigningen i lejeværdierne over flere år, således at stigningerne fra år til år begrænses.

Den ene ændring består i at sænke grænserne for, hvor meget lejeværdierne kan stige fra det ene år til det andet. Efter de gældende regler kan lejeværdierne som hovedregel ikke stige mere end 3.500 kr. fra det ene år til det andet. Dog kan lejeværdien blive 20 pct. højere end året før, selv om den derved stiger mere end de 3.500 kr. Beløbsgrænsen på de 3.500 kr. foreslås nu nedsat til 3.000 kr. for skatteydere under 67 år og til 1.000 kr. for de skatteydere, der får lejeværdi beregnet efter de særligt lempelige regler for personer over 67 år. Derimod foreslås den særlige 20 pct.'s grænse opretholdt.

Den anden ændring går ud på at lade de nævnte begrænsninger af lejeværdiernes årlige stigning omfatte alle ejerboliger. Det vil få betydning for nogle grupper af ejerboliger, der ikke omfattes af den gældende begrænsningsregel. Det drejer sig dels om ejendomme, som den skattepligtige ikke har ejet og beboet både i hele indkomståret og hele det forudgående indkomstår, dels om ejendomme, hvor grundlaget for lejeværdiens beregning er ændret i løbet af de to år bl.a. som følge af bebyggelse, større forbedringer og ændret anvendelse.

Fælles for disse to ændringer er, at lejeværdierne på længere sigt vil blive beregnet efter de gældende regler, men de foreslåede ændringer i de regler, der begrænser stigningerne fra år til år, vil i mange tilfælde udsætte det tidspunkt, hvor de forhøjede ejendomsværdier får fuld virkning på lejeværdierne.

Det tredje ændringsforslag går ud på at tilpasse reglerne om beregning af lejeværdi med den forhøjede procent på 7,5 pct. til de nye ejendomsværdier for at undgå uforholdsmæssigt store lejeværdistigninger for disse ejendomme.

Ligningsloven er senest ændret ved § 2 i lov nr. 614 af 19. december 1984 og lov nr. 615 af samme dato, jfr. Folketingstidende 1984-85, sp. 3159, 3401, 3908 og 4080, tillæg A, sp. 1789, tillæg B, sp. 00, og tillæg C, sp. 121.

2. Begrænsning af stigning i lejeværdi mellem to år.

Ifølge § 15 G, stk. 3, i ligningsloven skal den lejeværdi, der beregnes på basis af ejendomsværdien, nedsættes i det omfang, den overstiger lejeværdien for det forudgående indkomstår med mere end 3.500 kr.

Dog kan den beregnede lejeværdi kun nedsættes så meget, at den svarer til det forudgående års lejeværdi forhøjet med 20 pct. For skattepligtige under 67 år, der får lejeværdien beregnet med 2,5 pct., medfører denne bestemmelse, at lejeværdien kun kan stige med 3.500 kr., hvis beregningsgrundlaget for det forudgående år var 700.000 kr. eller derunder. Lejeværdien af de 700.000 kr. er 17.500 kr., og 20 pct. heraf er netop 3.500 kr. Er beregningsgrundlaget i sammenligningsåret højere end de 700.000 kr., f.eks. 800.000 kr., bliver den beregnede lejeværdi 20.000 kr. og en stigning på 3.500 kr ville bringe indkomstårets lejeværdi op på 23.500 kr. En 20 pct.'s forhøjelse bringer derimod lejeværdien op på 24.000 kr., og indkomstårets lejeværdi kan derfor ikke nedsættes yderligere. For skattepligtige, der er over 67 år, vil 20 pct.'s grænsen kun få betydning for lejeværdien i 1985, hvis

grundlaget for 1984-lejeværdien er højere end ca. 907.000 kr.

Begrænsningsreglen i denne udformning giver efter regeringens opfattelse ikke tilstrækkeligt værn mod de nævnte stigninger i lejeværdierne for indkomståret 1985, der er en følge af de relativt kraftige stigninger i ejendomsværdierne.

Det foreslås derfor, at beløbsgrænsen for skattepligtige over 67 år m.v. nedsættes til 1.000 kr., således at de nævnte skattepligtige vil få en mærkbar begrænsning af stigninger i lejeværdien.

Det vil bevirke, at den årlige lejeværdistigning for disse skattepligtige begrænses til 1.000 kr., hvis beregningsgrundlaget i sammenligningsåret er lavere end ca. 417.000 kr. og til 20 pct., dersom ejendomsværdien ligger over denne beløbsgrænse.

Da en stigning i lejeværdien for skattepligtige under 67 år, der ejer mindre ejendomme, i mange tilfælde kan være forholdsvis belastende, foreslås det, at beløbsgrænsen for disse skattepligtige nedsættes til 3.000 kr.

Det vil betyde, at stigningen for ejerboliger, hvis lejeværdi for indkomståret 1984 beregnes af en ejendomsværdi på 600.000 kr. eller derunder, i indkomståret 1985 begrænses til højst 3.000 kr. For ejerboliger med ejendomsværdier over 600.000 kr. kan stigningen i lejeværdien blive større end 3.000 kr., men ikke over 20 pct. af lejeværdien for det forudgående år.

Virkningerne af de foran omtalte forslag til ændringer af begrænsningsreglerne er belyst ved nogle eksempler på lejeværdiberegning for enfamiliehuse med ejendomsværdi af forskellig størrelse. Eksemplerne, der er anført i vedføjede bilag, omfatter i tabel 1 lejeværdierne for skattepligtige over 67 år, og i tabel 2 lejeværdierne for skattepligtige under 67 år. I alle eksemplerne er udgangspunktet nogle udvalgte ejendomsværdier fra 1983, der varierer fra 200.000 kr. til 1 mill. kr. og benyttes ved beregningen af 1984-lejeværdien. Desuden er disse lejeværdier anført. Ved beregningen af 1985-lejeværdierne er det forudsat, at alle ejendomsværdierne er steget med 30 pct. fra 1983 til 1984. På basis af de således forhøjede ejendomsværdier er 1985-lejeværdierne beregnet. De anførte beløb viser først den beregnede 1985-lejeværdi uden begrænsning i lejeværdiens stigning. Det er desuden anført, hvad 1985-lejeværdien vil blive, når de gældende begrænsningsregler (3.500 kr./20 pct.) anvendes, og når man i stedet benytter de nu foreslåede begrænsningsregler (1.000 kr./20 pct. for ejere over 67 år og 3.000 kr./20 pct. for ejere under 67 år).

3. Ejendomme, der foreslås omfattet af reglen om nedsættelse

Ifølge § 15 G, stk. 4, i ligningsloven gælder nedsættelsesreglen i stk. 3 ikke for ejendomme, for hvilke lejeværdien for et af eller begge de sammenlignede indkomstår opgøres efter særlige regler.

For det første gælder reglen i stk. 3 ikke for ejendomme, som den skattepligtige ikke har ejet og beboet i begge sammenligningsårene.

Hvis den skattepligtige således har erhvervet ejendommen i 1984, vil lejeværdien for indkomståret 1985 ikke blive nedsat, hvilket kan resultere i en relativt høj lejeværdi for dette år.

Det kan ikke udelukkes, at købere af ejendomme i 1984 ikke har været opmærksomme på, at lejeværdien for 1985 vil blive af betragtelig størrelse. Dette gælder især købere, der har erhvervet ejendommen, før der blev udsendt meddelelse om årsreguleringen pr. 1. april 1984. Udsendelsen ske i forbindelse med udsendelsen af årsopgørelsen for 1983, dvs. i oktober/november 1984.

Hvis den skattepligtige endvidere har ejet ejendommen i 1984, men sælger den i 1985, vil den forholdsvis opgjorte lejeværdi for indkomståret 1985 ikke blive begrænset. Såfremt ejendommen sælges i slutningen af 1985, kan der opstå situationer, hvor den forholdsvis opgjorte (men ikke efter stk. 3 nedsatte) lejeværdi vil udgøre et større beløb end den efter stk. 3 nedsatte lejeværdi gældende for hele indkomståret.

De gældende regler vil således medføre en væsentlig stigning i lejeværdien for skattepligtige, som i de kommende år afhænder deres ejendom. En sådan væsentlig stigning vil ikke mindst føles urimelig for familier, som skal sælge ejendom på grund af arbejdsløshed, sygdom eller jobskifte.

For det andet gælder reglen i stk. 3 ikke for ejendomme, hvis beregningsgrundlag i et af de sammenlignede indkomstår opgøres efter § 15 B, stk. 3, i ligningsloven.

Hvis der således i indkomståret 1984 er afholdt udgifter på mere end 200.000 kr. til forbedringer af grund eller bygninger eller opførelse af nye bygninger, og beregningsgrundlaget derfor er blevet forhøjet med 80 pct. af de afholdte udgifter, vil der ikke ske nedsættelse af lejeværdien for indkomståret 1985.

Der vil ej heller ske nedsættelse af lejeværdien for indkomståret 1985, såfremt de nævnte udgifter afholdes i løbet af 1985.

Efter de gældende regler sker der således ikke nedsættelse af nogen del af lejeværdien. Stigningen i den del af ejendommens lejeværdi, der ikke kan

henføres til de omhandlede forbedringer m.v., vil således ske fuldt ud netop på grund af, at forbedringerne m.v. er foretaget.

De gældende regler vil således for så vidt modvirke iværksættelse af tilbygnings- og forbedringsarbejder m.v.

For det tredje gælder reglen i stk. 3 ikke for ejendomme, hvis beregningsgrundlag opgøres efter § 15 C i ligningsloven.

I tilfælde, hvor en skattepligtig f.eks. har erhvervet en uvurderet ejendom i 1984 og tillige anvendt denne til beboelse i 1985, kan der forekomme en relativt høj lejeværdi for indkomståret 1985.

Dette gælder i de situationer, hvor der er erhvervet en uvurderet ejendom før den 1. april 1984. Beregningsgrundlaget for indkomståret 1984 vil være 70 pct. af anskaffelsessummen, mens beregningsgrundlaget for indkomståret 1985 vil være kontantejendomsværdien pr. 1. april 1984. Den beregnede lejeværdi for 1985 vil efter de gældende regler ikke blive nedsat.

Det kan som nævnt ovenfor ikke udelukkes, at købere af ejendomme før den 1. april 1984 ikke har været opmærksomme på, at lejeværdien for 1985 vil blive af betragtelig størrelse.

Hvis der ikke er sket vurdering af ejendommen pr. 1. april 1984, f.eks. fordi denne først er færdigbygget på et senere tidspunkt, vil der alt andet lige ikke ske stigning i lejeværdien mellem indkomstårene 1984 og 1985, udover den stigning der kan henføres til den afvigende tid, ejendommen har været ejet og har tjent til beboelse. Dette skyldes, at beregningsgrundlaget i begge indkomstår skal opgøres efter § 15 C.

For det fjerde gælder reglen i stk. 3 ikke for ejendomme, for hvilke lejeværdien forhøjes eller nedsættes efter § 15 H i ligningsloven.

Forhøjelse eller nedsættelse efter § 15 H sker forholdsmæssigt, hvis ejendommen i indkomståret har tjent til bolig for ejeren i et andet omfang end forudsat ved den vurdering m.v. eller vurderingsfordeling, der danner grundlag for lejeværdiberegningen.

Den forholdsvis forhøjelse eller nedsættelse foretages i tilfælde, hvor der er tale om en ændret benyttelse af ejendommen, f.eks. ved en større grad af erhvervsmæssig benyttelse af ejendommen, eller hvor ejerboligens tilstand i løbet af indkomståret er ændret f.eks. på grund af forbedringer.

Hvis der efter § 15 H sker en forholdsmæssig ændring af lejeværdien for indkomståret 1984, vil der således ikke ske en nedsættelse af lejeværdien efter stk. 3 for indkomståret 1985.

Dette gælder også i de tilfælde, hvor ejerboligens omfang i 1984 og 1985 faktisk har været det samme, men hvor der for indkomståret 1984 er sket ændring af lejeværdien efter § 15 H, og det ændrede omfang af ejerboligen vedrørende lejeværdien for 1985 har givet sig udslag i et ændret beregningsgrundlag.

Hvis der for indkomståret 1985 sker nedsættelse eller forhøjelse efter § 15 H, vil lejeværdien for dette år ej heller blive nedsat efter stk. 3.

Konkluderende medfører de gældende regler, at en del skattepligtige ikke vil være omfattet af nedsættelsesreglen i stk. 3, uanset at de pågældende må antages at have ligeså stort behov for begrænsning af boligudgifterne som de skattepligtige, der er omfattet af begrænsningsreglen.

Dette gælder især skattepligtige, der i 1984 har købt deres første ejendom typisk ved fraflytning fra lejeboliger. I sådanne situationer vil de pågældendes rådighedsbeløb ofte være ret begrænset, og en relativt høj lejeværdi vil skabe økonomiske problemer for dem. Dette gælder specielt i en situation, hvor lønudviklingen er mærkbart begrænset.

Tilsvarende vil de gældende regler efter regeringens opfattelse i 1985 og 1986 have en uønsket mobilitets- og aktivitetshæmmende virkning.

Det foreslås derfor, at den gældende bestemmelse i stk. 4 ophæves, således at der også gives nedsættelse i disse tilfælde. Det er nødvendigt for at kunne gennemføre nedsættelsesberegning ud fra ikke sammenlignelige indkomstår, at der foretages relativt komplicerede beregninger. Der må udregnes hypotetiske lejeværdier for indkomståret eller det forudgående indkomstår, således at der fremkommer sammenlignelige størrelser.

For at undgå en yderligere komplicering af selve lovgivningen om lejeværdi af bolig i egen ejendom foreslås det, at ministeren for skatter og afgifter fastsætter de nærmere regler om beregningen af nedsættelsen i disse tilfælde.

Som eksempel herpå kan nævnes, at hvis den skattepligtige ikke har ejet ejendommen i hele det foregående indkomstår, eller denne ikke har tjent ham til bolig i hele denne periode, skal nedsættelsen efter stk. 3 beregnes ud fra den lejeværdi, den skattepligtige ville have haft, hvis han havde ejet ejendommen, og denne havde tjent ham til bolig i hele det forudgående indkomstår.

4. Progressionsgrænsen

Som allerede nævnt beregnes lejeværdien ved hjælp af en progressiv to-trinsskala efter ejendomsværdiens størrelse. På det første trin beregnes leje-

værdien i 1985 af ejendomsværdier på indtil 818.300 kr. med 2,5 pct., hvis ejeren er under 67 år., og med 1,2 pct., hvis ejeren er over 67 år. Hvis ejendomsværdien er højere end de 818.300 kr., beregnes lejeværdien i alle tilfælde med 7,5 pct. af den del af ejendomsværdien, der ligger over beløbsgrænsen.

Den beløbsgrænse, der skiller de to trin i lejeværdiskalaen – den såkaldte progressionsgrænse – er fastsat i ligningslovens § 15 G som et grundbeløb på 646.300 kr. Det er ligesom grundbeløbene for personfradrag og en række andre beløb fastsat i 1981-prisniveau, og disse beløb reguleres hvert år på samme måde efter reguleringstallet i udskrivningslovens § 4. I virkeligheden har selve grundbeløbet aldrig været anvendt ved lejeværdiberegningen, idet denne skala første gang blev anvendt i 1982, og da bragte den daværende pristalsregulering straks progressionsgrænsen op på 700.000 kr. Siden da er den efterhånden forhøjet til 802.100 kr. i 1984 og til 818.300 kr. i 1985.

De benyttede reguleringsmetoder byggede tidligere på prisudviklingen og bygger nu på den forventede indkomstudvikling, men tager ikke hensyn til udviklingen i ejendomspriserne. Derfor vil de omtalte forholdsvis store stigninger i ejendomsværdierne fra 1983 til 1984 bevirke, at antallet af enfamiliehuse, hvis ejendomsværdi når over progressionsgrænsen, vil stige fra ca. 6.000 i 1984 til ca. 40.000 i 1985. Desuden vil samspillet mellem den svagt stigende progressionsgrænse og de betydeligt større stigninger i ejendomsværdierne medføre, at de ejerboliger, hvis ejendomsværdi kommer op over progressionsgrænsen, vil komme ud for ret kraftige stigninger i lejeværdien.

Nogle eksempler herpå er anført i vedføjede bilagstabel 3. Heraf fremgår, at en stigning i ejendomsværdien på 30 pct. bevirker, at 1984-lejeværdien forhøjes med mellem 50 og 85 pct. for ejerboliger, hvis ejendomsværdi overstiger den nuværende progressionsgrænse. Disse lejeværdistigninger er så store, at de ikke vil slå igennem straks. Både de gældende og de foreslåede regler om begrænsning af de årlige stigninger vil sikre, at lejeværdierne i disse tilfælde højst kan stige med 20 pct. fra det ene år til det andet. De nævnte, meget høje stigningsprocenter angiver det niveau, de forhøjede ejendomsværdier vil bringe lejeværdierne op på i løbet af en periode, der i de fleste tilfælde vil strække sig over 3-4 år.

For at begrænse stigningen i antallet af ejerboliger, hvis ejendomsværdi kommer op over progressionsgrænsen og for at begrænse de nævnte meget store forhøjelser af niveauet for deres lejeværdi,

foreslås det at forhøje progressionsgrænsen i 1985 fra 818.300 kr. til ca. 1 mill. kr. Denne forhøjelse vil bevirke, at antallet af enfamiliehuse, der delvis får deres lejeværdi beregnet med 7,5 pct., kun vil stige fra ca. 6.000 i 1984 til ca. 10.000 i 1985. Nogle eksempler i bilagets tabel 3 viser, at med den foreslåede progressionsgrænse vil en stigning i ejendomsværdien på 30 pct. medføre, at lejeværdierne i løbet af nogle år vil stige med 30-40 pct.

Forhøjelsen af progressionsgrænsen foreslås gennemført ved at forhøje grundbeløbet i ligningslovens § 15 G, stk. 1, fra 646.300 kr. til 789.900 kr. Reguleringsbestemmelsen i udskrivningslovens § 4 vil medføre, at det foreslåede beløb i 1985 forhøjes med 26,6 pct. til 1.000.100 kr.

5. Forslagets administrative konsekvenser

Forslagene forventes ikke at have væsentlige administrative konsekvenser. Dog må udregningen af de under 3 nævnte beregningsfaktorer forventes at medføre en vis meradministration for et meget begrænset antal skattepligtige.

6. Forslagets provenumæssige konsekvenser

Den gældende regel om begrænsning af de årlige stigninger i lejeværdien til 3.500 kr. eller 20 pct. skønnes i 1985 at medføre en begrænsning af den samlede lejeværdi på omkring 400 mill. kr. for ca. 150.000 husejere.

Den foreslåede ændring af begrænsningen for under 67-årige husejere fra 3.500 kr. til 3.000 kr. skønnes at reducere lejeværdien i 1985 for ca. 225.000 husejere med tilsammen ca. 75 mill. kr. Denne yderligere lejeværdibegrænsning vil bl.a. omfatte de husejere, som efter de gældende regler får begrænset lejeværdistigningen i 1985 til 3.500 kr. Lejeværdireduktionen på ca. 75 mill. kr. medfører et provenutab på 40-50 mill. kr. fordelt nogenlunde ligeligt mellem stat og kommune.

Den foreslåede ændring af reglen om begrænsning af den årlige lejeværdistigning for husejere over 67 år fra 3.500 kr. til 1.000 kr. skønnes at reducere lejeværdien i 1985 for ca. 60.000 husejere

over 67 år med tilsammen ca. 30 mill. kr. Dette skønnes at give et provenutab på godt 15 mill. kr. fordelt med ca. halvdelen på henholdsvis stat og kommune.

Nedsættelsen af grænsen for den maksimale stigning i lejeværdien mellem to år fra 3.500 kr. til henholdsvis 3.000 kr. og 1.000 kr. kan også give provenutab i 1986 og efterfølgende år. Det er imidlertid ikke muligt at skønne over disse provenutab, idet de vil være afhængig af den fremtidige udvikling i ejendomsvurderingerne.

Nogle ejerboliggrupper har ifølge ligningslovens § 15 G, stk. 4, hidtil ikke været omfattet af lejeværdibegrænsningen. Det gælder bl.a. ejendomme, som er blevet væsentligt ombygget eller omsat i det forudgående eller det løbende indkomstår. Det er forbundet med nogen usikkerhed at skønne over de provenumæssige konsekvenser ved at begrænse de årlige stigninger i lejeværdien for disse ejerboliggrupper. For 1985 skønnes det, at provenutabet vil være af størrelsesordenen 50 mill. kr. fordelt nogenlunde ligeligt mellem stat og kommune.

Den foreslåede forhøjelse af progressionsgrænsen fra 818.300 kr. til 1 mill. kr. ved lejeværdiberegningen i 1985 vil ikke få provenumæssige virkninger i 1985. Dette skyldes, at ejendomme med en ejendomsværdi pr. 1. april 1984 på mere end 818.300 kr. vil få stigningen i lejeværdien begrænset til 20 pct. både efter de gældende og de foreslåede regler. Derimod vil den højere progressionsgrænse bevirke, at det niveau, som lejeværdien i løbet af 3-4 år kan stige til, vil blive noget lavere end med den gældende progressionsgrænse. Hvor stor nedsættelsen vil blive, afhænger bl.a. af, hvordan ejendomsværdierne udvikler sig i de kommende år. Hvis man tænkte sig, at ejendomsværdierne i disse år ikke ændredes, ville forhøjelsen af progressionsgrænsen bevirke, at den samlede lejeværdi for enfamiliehuse med ejendomsværdier over 818.300 kr. i løbet af 3-4 år blev ca. 200 mill. kr. lavere, end hvis progressionsgrænsen stadig var 818.300 kr. Provenutabet herved vil være ca. 120 mill. kr. fordelt med ca. halvdelen på henholdsvis stat og kommune.

Bilag

Tabel 1.

Eksempler på lejeværdistigning fra 1984 til 1985 for ejere over 67 år, når ejendomsværdien stiger 30 pct. fra 1983 til 1984.

Ejendomsværdi 1983	Lejeværdi 1984	Lejeværdi 1985		
		uden begrænsning	med gældende begrænsning 3500 kr./20 pct.	med skærpet begrænsning 1000 kr./20 pct.
1.000 kr.	kr.	kr.	kr.	kr.
200	2.400	3.120	(3.120)	(3.120)
400	4.800	6.240	(6.240)	5.800
500	6.000	7.800	(7.800)	7.200
600	7.200	9.360	(9.360)	8.640
800	9.600	26.447	13.100	11.520
1.000	24.468	45.947	29.362	29.362

(Lejeværdibeløb i parentes betyder, at begrænsningsregler ikke nedsætter lejeværdien).

Tabel 2.

Eksempler på lejeværdistigning fra 1984 til 1985 for ejere under 67 år, når ejendomsværdien stiger 30 pct. fra 1983 til 1984.

Ejendomsværdi 1983	Lejeværdi 1984	Lejeværdi 1985		
		uden begrænsning	med gældende begrænsning 3500 kr./20 pct.	med skærpet begrænsning 3000 kr./20 pct.
1.000 kr.	kr.	kr.	kr.	kr.
200	5.000	6.500	(6.500)	(6.500)
400	10.000	13.000	(13.000)	(13.000)
500	12.500	16.250	16.000	15.500
600	15.000	19.500	18.500	18.000
800	20.000	37.085	24.000	24.000
1.000	34.895	56.585	41.874	41.874

(Lejeværdibeløb i parentes betyder, at begrænsningsregler ikke nedsætter lejeværdien).

Tabel 3.

Eksempler på lejeværdistigning fra 1984 til 1985 med gældende og foreslået progressionsgrænse beregnet for ejere under 67 år.

Ejendomsværdien forudsættes at stige med 30 pct. fra 1983 til 1984.

Ejendomsværdi 1983	Lejeværdi 1984	Lejeværdi 1985 med gæld. pro- gressionsgrænse på 818.300 kr.	Stigning 1984- 85	Lejeværdi 1985 med forh. pro- gressionsgrænse på 1.000.100 kr.	Stigning
1.000 kr.	kr.	kr.	pct.	kr.	pct.
700	17.500	27.335	56	22.750	30
800	20.000	37.085	85	27.995	40
900	27.395	46.835	71	37.745	38
1.000	34.895	56.585	62	47.495	36
1.200	49.895	76.085	52	66.995	34

Der er i disse eksempler set helt bort fra reglerne om begrænsning i lejeværdistigning fra år til år. Lejeværdibeløbene angiver således den endelige lejeværdi, der først fremkommer efter nogle år, når begrænsningsreglens virkning er ophørt.

Bilag

*I dette bilag er (med mindre skrift)
indsat den gældende formulering af de bestemmelser,
der berøres af lovforslaget*

I lov om påligning af indkomst- og formueskat til staten (ligningsloven), jfr. lovbe- kendtgørelse nr. 374 af 11. juli 1984, som senest ændret ved § 2 i lov nr. 614 af 19. december 1984 og lov nr. 615 af samme dato, foretages følgende ændringer:

1. I § 15 G, stk. 1, ændres »646.300 kr.« til: »789.900 kr.«

³⁰⁾ § 15 G. Lejeværdien beregnes som 2,5 pct. af den del af det efter §§ 15 B-15 F opgjorte beregningsgrundlag, der ikke overstiger et grundbeløb på 646.300 kr., og 7,5 pct. af resten. Grundbeløbet reguleres efter udskrivningslovens § 4.

2. § 15 G, stk. 3, affattes således:

»Stk. 3. Den lejeværdi, der er beregnet efter stk. 1, skal nedsættes i det omfang, den overstiger lejeværdien for det forudgående indkomstår med mere end 3.000 kr. Den lejeværdi, der er beregnet for de i stk. 2 nævnte skattepligtige, skal nedsættes i det omfang, den overstiger lejeværdien for det forudgående indkomstår med mere end 1.000 kr. Dog kan nedsættelse efter 1. eller 2. pkt. kun ske i det omfang, lejeværdien efter stk. 1 og stk. 2 overstiger det forudgående indkomstårs lejeværdi med mere end 20 pct.«

Stk. 3. Den lejeværdi, der er beregnet efter stk. 1 eller 2, skal nedsættes, i det omfang den overstiger lejeværdien for det forudgående indkomstår med mere end 3.500 kr. Dog

kan nedsættelse kun ske, i det omfang lejeværdien efter stk. 1 og 2 overstiger det forudgående indkomstårs lejeværdi med mere end 20 pct.

3. § 15 G, stk. 4, affattes således:

»Stk. 4. Ministeren for skatter og afgifter kan fastsætte nærmere regler om beregningen af den lejeværdi for indkomståret og for det forudgående indkomstår, der skal lægges til grund efter stk. 3 for følgende ejendomme:

1. Ejendomme, hvis beregningsgrundlag skal opgøres efter § 15 B, stk. 3, eller § 15 C.
2. Ejendomme, for hvilke lejeværdien nedsættes eller forhøjes efter § 15 H.
3. Ejendomme, som den skattepligtige ikke har ejet i hele indkomståret og hele det forudgående indkomstår, eller som ikke i hele denne periode har tjent til bolig for den skattepligtige.«

Stk. 4. Stk. 3 gælder dog ikke for følgende ejendomme:

1. Ejendomme, hvis beregningsgrundlag skal opgøres efter § 15 B, stk. 3, eller § 15 C.
2. Ejendomme, for hvilke lejeværdien nedsættes eller forhøjes efter § 15 H.
3. Ejendomme, som den skattepligtige ikke har ejet i hele indkomståret og hele det forudgående indkomstår, eller som ikke i hele denne periode har tjent ham til bolig. At ejendommen overtages til hensidten i uskiftet bo eller ved skifte af et dødsbo udlægges til den efterlevende ægtefælle, anses i denne forbindelse ikke for ejerskifte.