

Lovforslag nr. L 157. Fremsat den 19. december 1997 af skatteministeren (Carsten Koch)

## Forslag

til

### Lov om ændring af ligningsloven

(Ændret princip for regulering af lejeværdiens progressionsgrænse)

#### § 1

I lov om påligningen af indkomstskat til staten (ligningsloven), jf. lovbekendtgørelse nr. 819 af 3. november 1997, foretages følgende ændring:

1. § 15 E, stk. 1, affattes således:

»Lejeværdien for ejendommen beregnes som 2,0 pct. af den del af det efter § 15 B eller § 15 C opgjorte beregningsgrundlag, der ikke overstiger et grundbeløb på 2.150.000 kr., og 6 pct. af resten. For fritidsboliger, bortset fra sommerhuse, som efter tilladelse anvendes som helårsbolig, forhøjes de i 1. pkt. nævnte 2,0 pct. til 2,5 pct. Grundbeløbet reguleres årligt i forhold til et ejerboligværdiindeks, der sættes til 100 pr. 1. januar 1998. Årets ejerboligværdiindeks beregnes og offentliggøres af Told- og Skattesty-

relsen. Udviklingen i indekset beregnes som et vægtet gennemsnit af udviklingen i de vurderingsmæssigt ansatte ejendomsværdier på ejerboliger siden vurderingen pr. 1. januar 1998, jf. lov om vurdering af landets faste ejendomme. Ved vægtningen indgår enfamilieshuse med 75 pct., sommerhuse med 15 pct. og ejerlejligheder med 10 pct. Ved reguleringen forhøjes eller nedsættes grundbeløbet med samme procent som den, hvormed årets indekstal beregnet med én decimal afviger fra 100. Det således regulerede grundbeløb afrundes opad til nærmeste kronebeløb, der kan deles med 1000.«.

#### § 2

Loven træder i kraft dagen efter bekendtgørelsen i Lovtidende og har virkning fra og med indkomståret 1998.

## Bemærkninger til lovforslaget

### *Almindelige bemærkninger*

Lovforslaget går ud på at justere progressionsgrænsen for lejeværdien således, at denne beløbsmæssigt svarer til det niveau, der ville være opnået, såfremt den havde været reguleret efter prisudviklingen på ejerboligmarkedet siden 1994. Endvidere foreslås, at progressionsgrænsen fremover reguleres efter prisudviklingen på ejerboligmarkedet i modsætning til den generelle årslønsudvikling, som hidtil har været udgangspunktet for de årlige reguleringer. Dermed undgås de store udsving i antallet af boliger, som ligger over progressionsgrænsen.

Efter statsskattelovens § 4 er lejeværdien af egen bolig en skattepligtig indkomst. Værdien ansættes til det beløb, som ville kunne opnås i leje ved udlejning. Lejeværdien ansættes skønsmæssigt.

Reglerne om lejeværdi m.v. er nærmere reguleret i ligningslovens §§ 15 A-C og §§ 15 E-K. For langt de fleste ejerboliger svares der lejeværdi med en procentdel af ejendommens vurdering pr. 1. januar i indkomståret. Det fremgår af ligningslovens § 15 E, stk. 1, at der svares lejeværdi med 2 pct. af den del af beregningsgrundlaget, som ikke overstiger et grundbeløb på 1.200.000 kr., og 6 pct. af resten. Efter ligningslovens § 15 E, stk. 3, kan lejeværdien ikke stige med mere end 3.500 kr. på et år, den kan dog altid stige med 20 pct. Grundbeløbet, som reguleres efter personskattelovens § 20, udgør i 1997 1.544.400 kr. og vil med gældende regulering udgøre 1.586.400 kr. i 1998.

Lejeværdi beregnes således efter en progressiv skala med to trin. Grundbeløbet kaldes derfor også progressionsgrænsen.

Reguleringen efter personskattelovens § 20 medfører, at grundbeløbet reguleres efter årslønsudviklingen for arbejders og funktionærers bruttolønninger.

Reguleringsordningen har givet anledning til store udsving i antallet af boliger over progressionsgrænsen.

I perioden fra 1987 til 1994 faldt ejendomsværdierne således med ca. 7 pct., medens progressionsgrænsen i samme periode steg fra 1.200.000 kr. til

1.483.200 kr. svarende til ca. 24 pct. Antallet af boliger over progressionsgrænsen faldt derfor i denne periode med næsten 25.000.

De store stigninger i ejendomsværdierne siden 1994 har ikke været modsvaret af tilsvarende stigninger i årslønsudviklingen. Dermed er antallet af boliger over progressionsgrænsen igen blevet forøget med et betydeligt antal almindelige ejerboliger.

Regeringen ønsker ikke at afskaffe den høje lejeværdiprocent for de meget dyre huse.

Regeringen ønsker derimod at neutralisere virkningen af den uhensigtsmæssige regulering af progressionsgrænsen og skifte til et reguleringsprincip, der sigter på, at generelle ændringer - stigninger såvel som fald - i prisniveauet for ejerboliger ikke medfører ændringer i antallet af ejendomme omfattet af den høje lejeværdisats.

Derfor foreslås, at beløbsgrænsen reguleres med ejendomsprisstigningen siden 1994 på ca. 45 pct. til 2.150.000 kr. i 1998 og årligt reguleres i takt med den gennemsnitlige ændring i ejerboligernes værdi. Herved bortfalder et merprovenu af den progressive lejeværdi, som alene skyldes, at progressionsgrænsen er blevet reguleret efter lønudviklingen i stedet for huspriserne. De berørte ejendomme skønnes herefter at blive belastet med samme lejeværdiskat i 1998 som i 1997.

### *Provenumæssige konsekvenser*

Lovforslaget skønnes at medføre bortfald af merprovenu fra den progressive lejeværdi på ca. 130 mill. kr. for indkomståret 1998, når der tages hensyn til begrænsningsreglerne for stigningen i lejeværdi. Den kommunale andel skønnes at udgøre ca. 90 mill. kr. For finansåret 1998 skønnes mindreindtægten at udgøre 65 mill. kr., medens den resterende del fremkommer som overskydende skat eller mindre restskat i finansåret 1999.

### *Erhvervsøkonomiske konsekvenser*

Forslaget skønnes ikke at have erhvervsøkonomiske konsekvenser.

*Miljømæssige og EU-retlige konsekvenser*

Forslaget har hverken miljømæssige konsekvenser eller EU-retlige aspekter.

*Administrative konsekvenser*

Forskudsopgørelserne for 1998 er udsendt på grundlag af de hidtidige beregningsregler. Den berørte personkreds har fået en forskudsopgørelse, hvor den beregnede lejeværdi er baseret på en for lav progressionsgrænse.

Told-Skat vil, når lovforslaget er vedtaget, for hurtigst muligt at give husejerne klarhed om deres situation, udsende en korrigeret forskudsopgørelse til de berørte husejere.

Gennemførelse af lovforslaget vil for Told-Skat medføre engangsudgifter i 1998 på i alt 0,9 mill. kr. Heraf vedrører 0,2 mill. kr. information og 0,7 mill. kr. omkostninger til udsendelse af ændrede forskudsopgørelser til den berørte personkreds.

Derudover skønnes lovforslaget ikke at have administrative konsekvenser.

*Bemærkninger til lovforslagets enkelte bestemmelser**Til § 1*

Efter forslaget forhøjes grænsen for beregning af den progressive lejeværdi (progressionsgrænsen) til 2.150.000 kr. i 1998.

Endvidere foreslås den fremtidige regulering af progressionsgrænsen ændret til at afhænge af den fremtidige udvikling i ejerboligernes værdi. Herved tilsigtes, at antallet af boliger, som berøres af den progressive lejeværdi, holdes nogenlunde konstant.

Udviklingen i ejerboligernes værdi foreslås beregnet af Told- og Skattestyrelsen på baggrund af vurderingen pr. 1. januar i indkomståret i forhold til året før.

Progressionsgrænsen kan således endeligt fastlægges i løbet af juni måned i indkomståret på grundlag af optællingen af vurderingsresultater for vurderingen pr. 1. januar i indkomståret. Fastlæggelsen sker

ved at regulere de 2.150.000 kr. (1998) med den gennemsnitlige udvikling i vurderingerne for identiske ejendomme siden vurderingen pr. 1. januar 1998. Der indgår kun ejendomme, der er identiske mellem to vurderinger, da det er værdiudviklingen, som skal afspejles. Med identiske ejendomme menes ejendomme, der ikke har undergået væsentlige ændringer med hensyn til matrikulære areal, nybyggeri m.v. Reguleringen foretages via et ejerboligværdiindeks, der beregnes og offentliggøres af Told- og Skattestyrelsen. Beregningen sker som et vægtet gennemsnit af udviklingen i de vurderingsmæssigt ansatte ejendomsværdier på ejerboliger siden vurderingen pr. 1. januar 1998, jf. lov om vurdering af landets faste ejendomme. Af administrative årsager foreslås, at kun visse typer af ejerboliger, hvorpå der beregnes lejeværdi, indgår i vægtningen. Ved vægtningen foreslås, at enfamiliehuse indgår med 75 pct., sommerhuse med 15 pct. og ejerlejligheder med 10 pct., idet dette nogenlunde afspejler sammensætningen af ejerboliger med lejeværdi. Værdiudviklingen for de enkelte ejerboligkategorier beregnes for de identiske ejerboliger i Told-Skats optælling af vurderingerne som et vejet gennemsnit, hvor den enkelte ejendoms værdistigning indgår vægtet med ejendommens værdi, hvilket svarer til den samlede stigning i ejendoms-værdi for den pågældende kategori.

De ejendomstyper, som benyttes i vægtningen, kan defineres ved hjælp af Told- og Skattestyrelsens benyttelseskoder og typebeskrivelser i vurderingstatisikken:

Enfamiliehuse: Benyttelseskode 01, beboelse med 1 lejlighed, gruppen »i alt«.

Sommerhuse: Benyttelseskode 08, vejet gennemsnit af sommerhuse med

areal hhv. indtil/ over 3000 kvm.

Ejerlejligheder: Benyttelseskode 21, frie ejerlejligheder med beboelse i etageboligbebyggelse.

## Eksempel

	Ejendomsværdi 1998 i mia. kr.	Ejendomsværdi 1999 i mia. kr.	Værdistigning	Vægt	Vægtet udvikling
Enfamiliehuse	800	896	12,00%	75%	9,0000%
Sommerhuse	64	68	6,25%	15%	0,9375%
Ejerlejligheder	68	74	8,82%	10%	0,8820%
I alt					10,8195%

De 10,8195 pct. afrundes til 10,8 pct.

I ovenstående eksempel vil værdiindekset for 1999 blive 110,8.

I lighed med, hvad der hidtil er sket via personskattelovens § 20, foreslås, at grundbeløbet forhøjes eller nedsættes med samme procent som den, hvorved årets indekstal beregnet med én decimal afviger fra 100. Det således regulerede grundbeløb afrundes opad til nærmeste kronebeløb, der kan deles med 1000.

Progressionsgrænsen, der har betydning for den endelige skatteberegning, kan først fastslås i løbet af indkomståret. Dette svarer til princippet for grundla-

get for lejeværdien - ejendomsværdien - der også først foreligger i løbet af indkomståret. Ved forskudsregistreringen foreligger den endelige progressionsgrænse ikke. Told- og Skattestyrelsen har dog mulighed for at udarbejde et skøn for progressionsgrænsen til brug ved forskudsregistreringen.

#### *Til § 2*

Det foreslås, at loven skal træde i kraft dagen efter offentliggørelsen i Lovtidende, og at den skal have virkning fra og med indkomståret 1998.

**Bilag**

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

**§ 1**

I lov om påligningen af indkomstskat til staten (ligningsloven), jf. lovbekendtgørelse nr. 819 af 3. november 1997, foretages følgende ændring:

1. § 15 E, stk. 1, affattes således:

»Lejeværdien for ejendommen beregnes som 2,0 pct. af den del af det efter § 15 B eller § 15 C opgjorte beregningsgrundlag, der ikke overstiger et grundbeløb på 2.150.000 kr., og 6 pct. af resten. For fritidsboliger, bortset fra sommerhuse, som efter tilladelse anvendes som helårsbolig, forhøjes de i 1. pkt. nævnte 2,0 pct. til 2,5 pct. Grundbeløbet reguleres årligt i forhold til et ejerboligværdiindeks, der sættes til 100 pr. 1. januar 1998. Årets ejerboligværdiindeks beregnes og offentliggøres af Told- og Skattestyrelsen. Udviklingen i indekset beregnes som et vægtet gennemsnit af udviklingen i de vurderingsmæssigt ansatte ejendomsværdier på ejerboliger siden vurderingen pr. 1. januar 1998, jf. lov om vurdering af landets faste ejendomme. Ved vægtningen indgår enfami-

lieshuse med 75 pct., sommerhuse med 15 pct. og ejerlejligheder med 10 pct. Ved reguleringen forhøjes eller nedsættes grundbeløbet med samme procent som den, hvormed årets indekstal beregnet med én decimal afviger fra 100. Det således regulerede grundbeløb afrundes opad til nærmeste kronebeløb, der kan deles med 1000.«

**§ 2**

Loven træder i kraft dagen efter bekendtgørelsen i Lovtidende og har virkning fra og med indkomståret 1998.

§ 15 E. Lejeværdien for ejendommen beregnes som 2,0 pct. af den del af det efter § 15 B eller § 15 C opgjorte beregningsgrundlag, der ikke overstiger et grundbeløb på 1.200.000 kr., og 6 pct. af resten. For fritidsboliger, bortset fra sommerhuse, som efter tilladelse anvendes som helårsbolig, forhøjes de i 1. pkt. nævnte 2,0 pct. til 2,5 pct. Grundbeløbet reguleres efter personskattelovens § 20.

Stk. 2. - - -

Skriftlig fremsættelse (19. december 1997)

**Skatteministeren (Carsten Koch):**

Jeg skal hermed tillade mig at fremsætte:

*Forslag til lov om ændring af ligningsloven.  
(Ændret princip for regulering af lejeværdiens  
progressionsgrænse).*

(Lovforslag nr. L 157).

Lovforslaget går ud på at justere progressionsgrænsen for lejeværdien, således at denne beløbsmæssigt svarer til det niveau, der ville være opnået, såfremt den havde været reguleret efter prisudviklingen på ejerboligmarkedet siden 1994. Endvidere foreslås, at progressionsgrænsen fremover reguleres efter prisudviklingen på ejerboligmarkedet i modsætning til den generelle årslønsudvikling, som hidtil har været udgangspunktet for de årlige reguleringer. Dermed undgås de store udsving i antallet af boliger, som ligger over progressionsgrænsen.

Regeringen ønsker ikke at afskaffe den høje lejeværdiprocent for de meget dyre huse.

Regeringen ønsker derimod at neutralisere virkningen af den u hensigtsmæssige regulering af progressionsgrænsen og skifte til et reguleringsprincip, der sigter på, at generelle ændringer - stigninger såvel som fald - i prisniveauet for ejerboliger ikke medfører ændringer i an-

tallet af ejendomme omfattet af den høje lejeværdisats.

Derfor foreslås, at beløbsgrænsen reguleres med ejendomsprisstigningen siden 1994 på ca. 45% til 2.150.000 kr. i 1998 og årligt reguleres i takt med den gennemsnitlige ændring i ejerboligernes værdi. Herved bortfalder et merprovenu af den progressive lejeværdi, som alene skyldes, at progressionsgrænsen er blevet reguleret efter lønudviklingen i stedet for huspriserne. De berørte ejendomme skønnes herefter at blive belastet med samme lejeværdiskat i 1998 som i 1997.

Forskudsopgørelserne for 1998 er udsendt på grundlag af de hidtidige beregningsregler. Den berørte personkreds har fået en forskudsopgørelse, hvor den beregnede lejeværdi er baseret på en for lav progressionsgrænse. Told og Skat vil, når lovforslaget er vedtaget, for hurtigst muligt at give husejerne klarhed om deres situation, udsende en korrigeret forskudsopgørelse til de berørte husejere.

Idet jeg i øvrigt henviser til bemærkningerne til lovforslaget, skal jeg anbefale lovforslaget til Folketingets velvillige behandling.