

Lovforslag nr. L 210. Fremsat den 25. marts 1999 af skatteministeren (Ole Stavad)

Forslag

til

Lov om ændring af vurderingsloven, ejendomsværdiskatteloven, ligningsloven og personskatteloven

(Mindre ejendomme i landzone m.v.)

§ 1

I lov om vurdering af landets faste ejendomme, jf. lovbekendtgørelse nr. 810 af 10. september 1996, som ændret ved § 12 i lov nr. 1098 af 29. december 1997 og § 9 i lov nr. 426 af 26. juni 1998, foretages følgende ændringer:

1. § 27 affattes således:

»§ 27. Skatteministeren fastsætter de nærmere regler for vederlæggelse af vurderingsmænd, vurderingsformænd, skyldrådsmedlemmer og skyldrådsformænd og for vederlæggelse af sagkyndige medhjælpere.«.

2. I § 33 indsættes som *stk. 8 og 9*:

»*Stk. 8.* For ejendomme over 5.000 m², der helt eller delvist er beliggende i landzone, og hvor vurderingsrådet ikke skal foretage en fordeling efter *stk. 4-7*, foretager vurderingsrådet en fordeling af ejendomsværdien på den del, der knytter sig til ejerboligdel, og på den øvrige del af ejendommen. Til ejerboligandelen medregnes værdien af et grundareal på 5.000 m². Den øvrige del af grundarealet medregnes til restejendommen.

Stk. 9. For ejendomme, der er samnoteret med en vindmølleparcel, jf. § 8, *stk. 1*, og hvor vurderingsrådet ikke skal foretage en fordeling efter *stk. 4-7*, foretager vurderingsrådet en fordeling af ejendomsværdien på henholdsvis den del, der

knytter sig til ejerboligen og den del, der knytter sig til vindmølleparcellen.«.

Stk. 8 bliver herefter *stk. 10*.

§ 2

I lov nr. 425 af 26. juni 1998 om en kommunal og amtskommunal ejendomsværdiskat (ejendomsværdiskatteloven), foretages følgende ændringer:

1. § 4, *stk. 1, nr. 9*, ophæves, og i stedet indsættes som nyt nr. 9-11:

»9) Ejendomme over 5.000 m², der helt eller delvist er beliggende i landzone, for hvilke ejendomsværdien efter vurderingslovens § 33, *stk. 8*, fordeles på den del, der tjener til bolig for ejeren og på den øvrige del af ejendommen.

10) Ejendomme, der er samnoteret med en vindmølleparcel, for hvilke ejendomsværdien efter vurderingslovens § 33, *stk. 9*, fordeles på den del, der knytter sig til ejerboligen og på den del, der knytter sig til vindmølleparcellen.

11) Ejendomme af den i nr. 1-5, 9 og 10, nævnte art, der er beliggende i udlandet, på Færøerne eller i Grønland.«.

2. I § 4, *stk. 2, 4. pkt.*, ændres »nr. 4 og 5« til: »nr. 4, 5, 9 og 10«.

3. I § 4, stk. 3, 1. pkt., ændres »stk.1, nr. 9« til: »stk. 1, nr. 11«.

4. I § 5, 1. pkt., ændres »§ 4, stk. 2-5« til: »§ 4, stk. 2-4«.

5. I § 7 ændres »§ 4, stk. 1, nr. 1-5, jf. nr. 9« til: »§ 4, stk. 1, nr. 1-5, 9 og 10, jf. nr.11«.

6. I § 9, stk. 2, 1. pkt. og 2. pkt., ændres »§§ 5-8« til: »stk. 1 og §§ 5-8«.

§ 3

I lov om påligning af indkomstskat til staten (ligningsloven), jf. lovbekendtgørelse nr. 819 af 3. november 1997, som ændret ved § 1 i lov nr. 426 af 26. juni 1998 og senest ved § 3 i lov nr. 1008 af 23. december 1998, § 3 i lov nr. 1026 af 23. december 1998, lov nr. 1032 af 23. december 1998 og § 33 i lov nr. 1033 af 23. december 1998 foretages følgende ændringer:

1. I § 14, stk. 2, 4. pkt., ændres »§ 4, stk. 1, nr. 6-8, jf. nr. 9« til: »§ 4, stk. 1, nr. 6-8, og § 4, stk. 1, nr. 9 og 10, jf. nr. 11«.

2. I § 15 J, stk. 1, 1. pkt., ændres »§ 4, stk. 1, nr. 1-5, jf. nr. 9« til: »§ 4, stk. 1, nr. 1-5, 9 og 10, jf. nr. 11«.

3. I § 15 J, stk. 3, 1. pkt., stk. 4., 1. pkt., og § 15 K, stk. 1, 2 pkt., udgår: »jf. nr. 9,«.

4. I § 15 K, stk. 2, indsættes efter »§ 4, stk. 1, nr. 5«: »jf. nr. 11«.

5. I § 15 P, stk. 1, 3. pkt., og stk. 2, 3. pkt., ændres »§ 4, stk. 1, nr. 1-5, jf. nr. 9« til: »§ 4, stk. 1, nr. 1-5, 9 og 10, jf. nr. 11«.

§ 4

I lov om indkomstbeskatning for personer m.v. (personskatteloven), jf. lovbekendtgørelse nr. 717 af 2. oktober 1998, som ændret ved § 8 i lov nr. 910 af 16. december 1998 og § 4 i lov nr. 1026 af 23. december 1998, foretages følgende ændring:

1. I § 4, stk. 1, nr. 6, ændres: »§ 4, stk. 1, nr. 1-5, jf. nr. 9« til: »§ 4, stk.1, nr. 1-5, 9 og 10, jf. nr. 11«.

§ 5

Stk. 1. Loven træder i kraft dagen efter bekendtgørelsen i Lovtidende og har virkning fra og med indkomståret 2000, jf. dog stk. 2.

Stk. 2. § 1 har virkning fra og med den 1. januar 2000.

Bemærkninger til lovforslaget

Almindelige bemærkninger

Lovforslagets formål og baggrund

1. Lovforslaget har for det første til formål at lempe ejendomsværdiskatten for ejendomme med store arealtilliggende, der helt eller delvist er beliggende i landzonen. Det foreslås, at kun en del af disse ejendommers grundareal, svarende til grundarealet for et større parcelhus i byzone, indgår i beregningsgrundlaget for ejendomsværdiskatten. Reglerne for beregning af ejendomskat foreslås ikke ændret.

I forbindelse med den årlige vurdering træffer vurderingsrådet bestemmelse om til hvilken benyttelse en fast ejendom kan henføres. Vurderingsrådene har i takt med strukturudviklingen i landbruget og efterspørgslen efter ejendomme i landzone med store arealtilliggende ved de seneste vurderinger truffet beslutning om, at en række mindre ejendomme med landbrugspligt ikke længere skal anses for at være landbrugsejendomme efter vurderingsloven. Den landbrugsmæssige benyttelse af disse ejendomme er typisk af vurderingsmyndighederne anset for at være helt underordnet i forhold til den beboelsesmæssige benyttelse.

De ejendomme, som vurderingsmyndighederne ikke længere anser for at være landbrug, er kendetegnet ved, at det er ejendomme med et grundareal, der er væsentligt større end det grundareal, der knytter sig til en parcelhusejendom i byzone, og som samtidig har store udhusarealer, typisk i form af gamle driftsbygninger.

Denne praksis er blevet kraftigt kritiseret i de senere år, og der har også været forslag fremme i Folketinget om, at ejendomme, hvorpå der er landbrugspligt, altid skal vurderes som landbrugsejendomme. Denne praksis er senest blevet kritiseret i forbindelse med behandlingen af beslutningsforslag nr. B 28 i indeværende samling.

Lovforslaget kommer efter den kritik, der har været fremme af vurderingen af de mindre ejendomme med landbrugspligt. Regeringen har i den forbindelse især hæftet sig ved den kritik, der går på, at ejerne af disse

ejendomme bliver særlig hårdt ramt ved beregningen af lejeværdien/ejendomsværdiskatten, da parcelhusgrunden for disse ejendomme er uforholdsmæssig stor.

Det foreslås derfor, at kun en del af grundarealet skal indgå ved beregningen af ejendomsværdiskatten. Der foreslås, at der skal indgå 5.000 m², hvilket er den normale minimumsgrænse for, at en ejendom kan være pålagt landbrugspligt. Det betyder, at det kun er værdien af grundarealets første 5.000 m², der indgår ved beregningen af lejeværdien.

Forslaget indebærer ikke en ændring af, at det er vurderingsrådene, der fastlægger anvendelsen af en fast ejendom. Det er væsentligt, at det er en myndighed tæt på borgeren, der i hvert enkelt tilfælde ud fra de konkrete forhold, fastlægger en ejendoms anvendelse. Det vil ikke være hensigtsmæssigt generelt at knytte disse skøn til landbrugspligten, da landbrugsloven alene regulerer muligheden for at erhverve og drive landbrugsvirksomhed og at fastholde jorden under landbrugspligten.

Lovforslaget indebærer heller ikke en ændring af de gældende regler for betaling af ejendomsskatter for disse ejendomme. Det er i vurderingsloven, bortset fra de særlige regler for landbrug og skovbrug, et grundlæggende princip, at grundværdien for alle ejendomme fastsættes til det beløb, som efter de gældende handelspriser antages at kunne opnås for den pågældende ejendom i ubebygget stand ved salg til en økonomisk god anvendelse. Det er denne værdi, der er grundlaget for ejendomsskattebetalingen. Regeringen har ikke fundet det rimeligt at fravige disse principper for ejendomme på landet, hvor vurderingsrådene har skønnet, at landbrugsdriften er underordnet for ejendommen i forhold til beboelseshensynet.

Endelig indebærer lovforslaget heller ikke ændringer af de gældende ejendomsavancebeskatningsregler for disse ejendomme.

Efter forslaget skal vurderingsrådene for ejendomme over 5.000 m² (0,5 hektar) fra og med år 2000-vurderingen foretage en fordeling af ejendomsværdien mellem den del af ejendommen, der skal indgå i be-

regningsgrundlaget for ejendomsværdiskatten, og den resterende del af ejendommen. Til ejerboligandelen medregnes alene som nævnt værdien af et grundareal på 5.000 m². Den øvrige del af grundarealet medregnes til restejeendommen.

2. Lovforslaget har derudover til formål på tilsvarende måde at lempe ejendomsværdiskatten for parcelhuse, der er samnoteret med vindmølleparceller.

I en periode frem til den 31. juli 1996 var det muligt for ejere af fast ejendom at købe et mindre areal fra en landbrugsejendom, hvor der var tilladelse til opførelse af en vindmølle. Det var dog en forudsætning for, at Miljøministeriet ville give tilladelse til opførelse af vindmøllen, at der matrikulært skete en samnotering med parcelhusgrunden.

Denne praksis er efterfølgende blevet ændret, således at der ikke længere gives tilladelse til køb af særskilte vindmølleparceller.

Denne samnoteringspraksis har medført, at en vindmølleparcel, der normalt ligger flere kilometer fra den øvrige faste ejendom, skal vurderes sammen med denne. Dette betyder, at ejendomsværdien og dermed den skattemæssige lejeværdi af egen bolig/ejendomsværdiskatten bliver højere for en ejendom med tilhørende vindmølleparcel end for en tilsvarende ejendom uden tilknyttet vindmølleareal.

Kritikken af samnoteringen af vindmølleparceller er især vokset efter at prisen på disse parceller er steget meget kraftigt de senere år. Told- og Skattestyrelsen vejledte således forud for 98-vurderingen vurderingsrådene om, at salgspriser på 150.000 kr. til 200.000 kr. ikke var usædvanlige.

Problemet er begrænset til de vindmølleparceller, der er samnoteret med andre ejerboliger end stuehuse til landbrugsejendomme.

Forslaget betyder, at i fremtiden vil der skulle betales ejendomsværdiskat af boligdelen, og ikke af vindmølleledelen. Efter forslaget skal vurderingsrådene for ejendomme med vindmølleparceller fra og med år 2000-vurderingen foretage en fordeling mellem den del af ejendomsværdien, der kan henføres til vindmølleparcellen, og den del af ejendomsværdien, der kan henføres til boligdelen. Reglerne for beregning af ejendomsskat for disse ejendomme foreslås ikke ændret.

Endelig indeholder lovforslaget yderligere enkelte mindre justeringer af vurderingsloven, ejendomsværdiskatteloven og ligningsloven. Disse er nærmere omtalt i de specielle bemærkninger til lovforslaget.

De gældende regler

A. Ejendomme over 5.000 m²., der er helt eller delvist beliggende i landzone

Efter de gældende regler skal ejeren af et parcelhus, der er helt eller delvist beliggende i landzone, betale lejeværdiskat/ejendomsværdiskat, efter de samme regler som ejeren af et parcelhus i byzone, selvom der ofte er knyttet et noget større grundareal til ejendommen. For landbrugsejendomme foretager vurderingsrådet en fordeling af ejendomsværdien på stuehuset med tilhørende grund og have og på den øvrige ejendom. For landbrugsejendomme indgår kun stuehusdelen i beregningsgrundlaget for lejeværdien/ejendomsværdiskatten.

I forbindelse med vurderingen af en fast ejendom skal vurderingsmyndighederne afgøre, hvordan en ejendom skal kategoriseres. For ejendomme, der er beliggende i landzone, drejer det sig typisk om, hvorvidt ejendommen skal kategoriseres som en beboelsesejendom (parcelhus) eller en landbrugsejendom.

Hvorvidt en ejendom anses for parcelhus eller landbrug er et konkret skøn, der afgøres af vurderingsmyndighederne. Det forhold, at ejendommen er købt som landbrugsejendom, har ikke afgørende betydning.

Følgende 3 kriterier har afgørende vægt i praksis ved afgørelse af, hvorvidt benyttelsen er landbrug eller beboelse:

- 1) Størrelsen af ejendommens arealtilliggende. Formodningen for, at en ejendom er en beboelsesejendom, vil være større for ejendomme med et beskedent arealtilliggende. Det er imidlertid ikke afgørende, om arealtilliggendet er over eller under 50.000 m².
- 2) Boligens karakter og værdimæssige dominans i forhold til den samlede ejendom. Mange mindre landbrugsejendomme erhverves primært til beboelsesformål. Efter erhvervelsen sker der ofte om/tilbygning i et sådant omfang, at ejendommen skifter karakter fra landbrugsejendom til beboelsesejendom.
- 3) Omfanget af den landbrugsmæssige udnyttelse af arealtilliggendet og eventuelle driftsbygninger. For ejendomme med et beskedent arealtilliggende tilsiger en intensiv udnyttelse af areal og driftsbygninger, at der er tale om en landbrugsejendom.

Derimod vil f.eks. bortforpagtning, tilplantning med juletræer eller udlægning til græsning for kreaturer eller får, betragtes som en så underordnet landbrugsmæssig anvendelse, at der ofte vil være tale om en beboelsesejendom.

Sammenfattende skal det bemærkes, at hvis den landbrugsmæssige benyttelse af ejendommen efter en konkret afvejning af disse kriterier er helt underordnet i forhold til beboelsesmomentet, må ejendommen karakteriseres som en beboelsesejendom.

Det skøn, der udøves af vurderingsmyndighederne, svarer ikke til de regler, der gælder for landbrugspligt efter landbrugsloven.

Efter landbrugsloven er der en nedre grænse for, hvor store arealer, der kan påhvile en landbrugspligt. Hvis arealet nedbringes under 5.000 m² ophæves landbrugspligten. Hvis arealet er mindre end 20.000 m² ophæves landbrugspligten, medmindre ejeren ønsker den opretholdt.

Derudover har Fødevareministeriet pligt til at foretage notering i matriklen, såfremt mindst 20.000 m² eller derover anvendes til landbrug m.v. Endvidere kan der efter ansøgning foretages notering af gartnerier, specielt væksthushavener, uanset at ejendommens jordtilliggende er under 20.000 m².

Forskellen mellem de to regelsæt skyldes, at det er forskellige hensyn, der er de bærende elementer på de to lovområder. Landbrugsloven regulerer muligheden for at drive landbrugsvirksomhed og at fastholde jorden under landbrugspligten, mens vurderingsloven ser på den faktiske brug af den pågældende ejendom.

Når det har så stor betydning, om ejendommen vurderes som landbrug eller som et parcelhus, er det en følge af, at en kategorisering som landbrugsejendom på en række områder indebærer en væsentlig lempeligere beskatning, end hvis ejendommen kategoriseres som parcelhus. Det skyldes de særlige vurderingsregler for landbrug.

Hvis ejendommen overgår til vurdering som parcelhus, vil der derfor bl.a. ske en kraftig stigning i grundværdien og dermed i ejendomsskatten.

Der vil normalt også ske en stigning i lejeværdibeskatningen. Af hensyn til lejeværdibeskatningen af landbrugsejendomme foretager vurderingsmyndighederne en fordeling af ejendomsværdien på henholdsvis stuehuset og restejeendommen. Lejeværdien beregnes herefter af den del af ejendomsværdien, der falder på stuehuset. Såfremt ejendommen fremover betragtes som et parcelhus, vil lejeværdien blive beregnet af den fulde ejendomsværdi. For den mindre landbrugsejendom vil en vurdering som parcelhus dermed betyde, at al jorden omfattes af lejeværdibeskatningen mod før kun den del af jorden, der måtte betragtes som hørende til stuehuset.

Stigningen på lejeværdiområdet slår normalt først igennem senere på grund af lejeværdibegrænsningsreglerne. Med overgangen fra år 2000 til ejendoms-

værdiskat forsvinder disse begrænsningsregler for andre end pensionister, og stigningen i ejendomsværdien slår herefter fuldt igennem.

B. Ejendomme, der er samnoteret med vindmølleparceller

Frem til den 31. juli 1996 var det en forudsætning for at få Miljøministeriets tilladelse til køb af en vindmølleparcel, at vindmølleparcellen blev samnoteret med anden fast ejendom, som køberen havde.

Efter vurderingsloven skal arealer, der i forening udgør en samlet fast ejendom, vurderes samlet. Ved en samlet fast ejendom forstås efter udstykningsloven

- 1) ét matrikelnummer eller
- 2) flere matrikelnumre, der ifølge notering i matriklen skal holdes forenet

Ved beregningen af lejeværdien/ejendomsværdiskatten er det kun i de tilfælde, hvor der er foretaget en ejerboligfordeling efter vurderingsloven, at det ikke er den fulde ejendomsværdi, der indgår i lejeværdiberegningsgrundlaget. Der er ikke særskilt hjemmel til at foretage en ejerboligfordeling for ejendomme med vindmølleparceller.

Det betyder for ejerboliger, bortset fra stuehuse til landbrugsejendomme, at værdien af vindmølleparcellen normalt skal indgå i lejeværdiberegningsgrundlaget.

For landbrugsejendomme, der selv disponerer over en vindmølleparcel, vil lejeværdien af egen bolig ikke blive påvirket, da der efter vurderingsloven skal ske en ejerboligfordeling på den del af ejendommen, der kan henføres til stuehuset med tilhørende have og den øvrige del af ejendommen.

For ejerboliger med samnoteret vindmølleparcel kan der dog på samme måde som for andre ejendomme foretages en ejerboligfordeling, når den del af ejendomsværdien, der kan henføres til den erhvervs-mæssige benyttede del, udgør 25 pct. eller mere. Dette vil dog kun sjældent være tilfældet.

Lovforslagets indhold

A. Ejendomme over 5.000 m², der er helt eller delvist beliggende i landzone

Det foreslås for ejendomme over 5.000 m², der er helt eller delvist beliggende i landzone, at kun en del af ejendommens grundareal skal indgå i beskatningsgrundlaget for ejendomsværdiskatten.

Det sker ved at vurderingsrådene for disse ejendomme, ligesom for landbrugsejendomme, skal foretage en fordeling af ejendomsværdien på den del, der er knyttet til boligdelen og restejeendommen. Når vurderingsmyndighederne foretager denne fordeling skal

der efter forslaget i ejerboligdelen alene indgå grundværdien af de første 5.000 m².

Hvis der på ejendommen er driftsbygninger, skal vurderingsmyndighederne ligeledes skønne, om disse bygninger er knyttet til ejerboligen eller til restejeendommen. På tilsvarende vis skal vurderingsmyndighederne tage højde for, om en evt. herlighedsværdi m.v., der er knyttet til ejendommen, er knyttet til ejerboligdelen eller til restejeendommen.

Forslaget omfatter samtlige ejendomme over 5.000 m², der er helt eller delvist beliggende i landzone, og hvor vurderingsmyndighederne ikke i forvejen har foretaget en ejerboligfordeling. Det betyder, at både ejendomme med landbrugspligt og uden landbrugspligt er omfattet af de foreslåede ændringer. De foreslåede ændringer omfatter således alle »beboelseslandbrug« og parcelhuse med store grundarealer, der er helt eller delvist beliggende i landzonen. Derimod omfatter forslaget ikke de erhvervsjeendomme, der er beliggende i landzone, og for hvilke vurderingsmyndighederne i forvejen foretager en konkret ejerboligfordeling.

Når regeringen ikke har valgt at knytte det nye regelsæt til landbrugspligten skyldes det, at det for ejendomme, der er mindre end 20.000 m², efter landbrugsloven frit kan vælges, om landbrugspligten skal oprettholdes eller ej. Hvis ændringerne derfor blev knyttet alene til ejendomme med landbrugspligt, kunne reglerne komme til at virke mere eller mindre tilfældige. Det virker heller ikke hensigtsmæssigt, at nogenlunde ens ejendomme, der er vurderet som parcelhuse, skal behandles forskelligt alt efter, om der er landbrugspligt på ejendommen, eller om der ikke er landbrugspligt på ejendommen. Med den arealafgrænsning, der er valgt, vil forslaget dog primært omfatte tidligere landbrugsejendomme.

Grænsen på de 5.000 m² svarer til den normale minimumsgrænse for, at der er pålagt landbrugspligt.

Forslaget betyder ikke, at der sker ændringer i grundværdibeskatningen for disse ejendomme. Ejere af ejendomme over 5.000 m² vil fortsat af vurderingsmyndighederne få ejendommens grundværdi ansat efter grundens værdi i handel og vandel, og ikke efter den for landbrugsejendomme gældende særlige »bondedgårdsregel«.

B. Ejendomme, der er samvurderet med vindmølleparceller

Det foreslås for ejendomme, der er samvurderet med vindmølleparceller, at kun den del af ejendommens grundareal, der er knyttet til beboelsesdelen,

skal indgå i beskatningsgrundlaget for ejendomsværdiskatten.

Det sker ved at vurderingsmyndighederne for disse ejendomme foretager en fordeling mellem den del af ejendommen, der er knyttet til boligdelen og den del af ejendommen, der er knyttet til vindmølleparcellen.

Forslaget omfatter kun de ejendomme, hvor der ikke i forvejen foretages en fordeling af ejendomsværdien efter de gældende regler for landbrugsejendomme, skovbrugsejendomme og andre erhvervsjeendomme. Forslaget omfatter således kun de ejendomme med vindmølleparceller, hvor den erhvervsmæssige andel af ejendommen på grund af vindmølleparcellen er for lille til at vurderingsmyndighederne skal foretage en ejerboligfordeling.

Forslaget betyder således alene, at vurderingsmyndighederne for ejendomme med vindmølleparceller altid skal foretage en ejerboligfordeling uanset ejendommens erhvervsandel, og dermed sker der i vurderingsmæssig forstand en ligestilling mellem alle ejere af vindmølleparceller.

Provenumæssige konsekvenser.

Det foreslås, at ejendomme med et grundareal over 5.000 m² helt eller delvist beliggende i landzone får friholdt grundareal ud over 5.000 m² for ejendomsværdibeskatning, således at der til ejerboligdelen alene indgår grundværdi af 5.000 m².

Ifølge vurderingsstatistikken er der knap 46.000 ejendomme vurderet som parcelhuse med et grundareal over 5.000 m² (½ ha).

Det gennemsnitlige grundareal for disse ejendomme er ca. 19.000 m², dvs. gennemsnitlig 14.000 m² friholdes for ejendomsværdibeskatning. Med en gennemsnitlig grundpris på ca. 5,50 kr./m² vil den gennemsnitlige lempelse i ejendomsværdiskat udgøre i størrelsesordenen 615 kr. pr. ejendom (14.000 m² * 5,50 kr./m² * 8 ‰).

Idet knap 46.000 ejendomme omfattes af forslaget, vil det samlede årlige provenutab udgøre ca. 29 mill. kr. Antages det endvidere, at der de næste 4 år omvurderes i alt ca. 8.000 ejendomme fra landbrugsejendomme til parcelhuse, skønnes det årlige provenutab i løbet af 4 år at stige til ca. 33 mill. kr.

Endvidere foreslås grundlaget for ejendomsværdiskat nedsat med den del af værdien af de øvrige bygninger mv., som ikke er tilknyttet boligdelen, og som derfor medregnes til restejeendommen.

Det skønnes med stor usikkerhed, at der på ca. halvdelen af de omfattede ejendomme vil være bygninger mv., som kun delvist medregnes til boligdelen. Antages det, at der friholdes værdier for ca. 50.000 kr. for

F. t. l. vedr. vurderingsloven m.v.

ejendomsværdibeskatning på disse ejendomme, skønnes det årlige provenutab herved at udgøre ca. 9 mill. kr. i 2000. Provenutabet skønnes i løbet af 4 år at stige til knap 13 mill. kr. i takt med, at flere ejendomme omvurderes.

Endelig foreslås det for parcelhuse med samnoterede vindmølleparceller, at vindmølledelelen ikke medregnes til grundlaget for ejendomsværdiskat.

Antages det, at det drejer sig om ca. 2.000 samnoterede vindmølleparceller med en gennemsnitlig grund-

værdi på ca. 150.000 kr., vil værdien af det friholdte areal udgøre ca. 300 mill. kr. Med en ejendomsværdibeskatning på 8 % vil provenutabet vedr. vindmølleparcellerne med stor usikkerhed udgøre ca. 2,5 mill. kr. årligt.

Det samlede provenutab af forslaget skønnes således i alt at udgøre ca. 40 mill. kr. i år 2000 stigende til ca. 48 mill. kr., jf. tabel 1.

Tabel 1. Provenutab ved lovforslag om ændret ejendomsværdibeskatning for mindre ejendomme helt eller delvist beliggende i landzone ved friholdt grundareal ud over 5.000 m². 2000-2004.

	2000	2001	2002	2003	2004
	mill. kr.				
Friholdt areal ud over 5.000 m²	29	31	32	33	33
Friholdte bygninger mv.	9	11	12	12	13
Samnoterede vindmølleparceller	2	2	2	2	2
I alt	40	44	46	47	48

Provenutabet vedrører alene kommuner og amter med hhv. 2/3 og 1/3. De kommunale skatteforskydninger kan indgå i forhandlingerne om den kommunale økonomi. Forslaget skønnes at have fuld finansårseffekt i 2000.

I tabel 2 er vist, hvorledes friholdelsen af grundareal ud over 5.000 m² virker på forskellige ejendomsstørrelser.

Tabel 2. Lovforslagets virkning på ejendomsværdiskatten for mindre ejendomme helt eller delvist beliggende i landzone ved friholdt grundareal ud over 5.000 m². År 2000.¹⁾

Areal, m ²	Antal ejendomme	Gns. værdi af friholdt areal pr. ejendom	Gns. sparet ejendomsværdiskat pr. ejendom
		kr.	kr.
5.000 - 10.000	17.153	10.950	85
10.000 - 20.000	13.864	53.000	425
20.000 - 30.000	6.542	107.150	860
30.000 - 40.000	3.625	163.300	1.305
40.000 - 50.000	2.451	219.200	1.755
Over 50.000	2.120	360.600	2.885
I alt	45.755	76.870	615

1) Ekskl. friholdte bygninger mv.

Over 2/3 af ejendommene har et grundareal mellem ½ og 2 ha. Disse ejendomme sparer i gennemsnit 240 kr. i ejendomsværdiskat. I den modsatte ende af skalaen sparer godt 2.000 ejendomme over 5 ha gennemsnitligt knap 3.000 kr. i ejendomsværdiskat. Hertil kommer en gennemsnitlig besparelse på ca. 400 kr.

for ejendomme, hvor der friholdes bygninger, beplantninger mv., der ikke er knyttet til ejerboligdelen.

Administrative konsekvenser

Forslaget skønnes at medføre engangsudgifter i Told og Skat på ca. 0,3 mill. kr., hovedsagelig til til-

retning af edb-systemer. Hertil kan der komme merudgifter til kommunerne.

Administrative konsekvenser for erhvervslivet

Forslaget har ingen administrative konsekvenser for erhvervslivet

Erhvervsøkonomiske konsekvenser

Forslaget har ingen økonomiske konsekvenser for erhvervslivet.

Miljømæssige konsekvenser

Forslaget har ikke miljømæssige konsekvenser.

Forholdet til EU-retten

Lovforslaget indeholder ikke EU-retlige aspekter.

Sammenfatning af økonomiske og administrative konsekvenser.

	Positive konsekvenser	Negative konsekvenser
Økonomiske konsekvenser for stat, amter og kommuner	Ingen	Indkomstårvirkning: 40 mill. kr. Heraf amtskommuner ca. 13 mill. kr. og kommuner ca. 27 mill. kr. Finansårvirkning: 40 mill. kr.
Administrative konsekvenser for stat, amter og kommuner	Ingen	Engangsudgifter i Told og Skat på ca. 0,3 mill. kr., hovedsagelig til tilretning af edb-systemer. Hertil kan der komme merudgifter til kommunerne.
Økonomiske konsekvenser for erhvervslivet	Ingen	Ingen
Administrative konsekvenser for erhvervslivet	Ingen	Ingen
Miljømæssige konsekvenser	Ingen	Ingen
Økonomiske konsekvenser for borgerne	Skattelettelse på ca. 40 mill. kr. i 2000 stigende til ca. 48 mill. kr. i 2004, primært for ejere af ejendomme helt eller delvist beliggende i landzone med et grundareal over 5.000 m ² .	Ingen
Forholdet til EU-retten	Lovforslaget indeholder ikke EU-retlige aspekter	

Høring

Udkast til lovforslaget har været sendt til høring hos Finansministeriet, Justitsministeriet, Økonomiministeriet, Erhvervsministeriet, Miljø- og Energiministeriet, Fødevarerministeriet, Indenrigsministeriet, Boligministeriet, Kommunernes Landsforening, Københavns Kommune, Frederiksberg Kommune, Advokatrådet, Foreningen af Statsautoriserede Revisorer, For-

eningen af Registrerede Revisorer, Erhvervenes Skatsekretariat, Arbejderbevægelsens Erhvervsråd, Finansrådet, Realkreditrådet, Landbrugsrådet, De danske Landboforeninger, Dansk Vindmølleforening, Dansk Landbrugs Realkreditfond, Skattechefforeningen, Skatterevisorforeningen, Skyldrådsforeningen, Grundejernes Landsorganisation, Dansk Ejendoms-mæglerforening, Parcelhusejernes Landsorganisation.

Organisation/myndighed	Bemærkninger i høringssvar	Kommentar til bemærkninger
Advokatrådet	Har ikke bemærkninger	
Arbejderbevægelsens Erhvervsråd	Har ikke afgivet bemærkninger	
Dansk ejendomsmæglerforening	Har ikke afgivet bemærkninger	
Dansk Landbrugs Realkreditfond	Har ikke bemærkninger	
Dansk Vindmølleforening	<p>Foreningen er som helhed tilfreds med den måde, som ændringen sker på med hensyn til vurdering af vindmølleparceller samnoteret med parcelhuse.</p> <p>Foreningen gør dog opmærksom på, at vindmølleparceller ikke tidligere end 1998 har været vurderet med den uheldige virkning som dette lovforslag netop tager højde for.</p> <p>Da skatteligningen for 1998 ikke er påbegyndt endnu vil det for foreningen at se ikke give praktiske problemer, at loven får virkning fra indkomståret 1998 for vindmøller.</p>	<p>Ændringen forudsætter at vurderingsmyndighederne foretager en fordeling af ejendomme med vindmølleparceller mellem parcelhusdelen og boligdelen. Dette kan tidligst ske i forbindelse med år 2000 vurderingen.</p> <p>Det foreslåede ikrafttrædelsestidspunkt er derfor fastholdt.</p>
De Danske Landboforeninger	Der henvises til Landbrugsrådets bemærkninger.	
Erhvervenes Skattesekretariat	<p>Foreslår, at beliggenhed i landzone i erstattes af »beliggenhed helt eller delvis i landzone«. Herved ønskes tilkendegivet, at bestemmelsen eksempelvis omfatter ejendomme, hvor bygningerne og en del af grundarealet er beliggende i byzonen i en landsby, medens resten af grundarealet er beliggende i landzone.</p> <p>Det foreslås at tydeliggøre, at lovforslaget omfatter såvel parcelhuse som sommerhuse/fritidsejendomme med store grundarealer.</p>	<p>Lovforslaget er ændret i overensstemmelse med forslaget.</p> <p>Lovforslagets bemærkninger er tydeliggjort som foreslået.</p>
Finansrådet	Har ikke afgivet bemærkninger	
Foreningen af Registrerede Revisorer	Har ikke afgivet bemærkninger	
Foreningen af Statsautoriserede Revisorer	<p>Det foreslås at fastsætte grænsen på 5.000 m² i lovforslaget til 1.400 m².</p> <p>Endvidere bemærkes, at den grænse på 50.000 m², der nævnes i lovforslaget almindelige bemærkningen i forbindelse med gennemgangen af vurderingspraksis skulle være 5.000 m² istedet for 50.000 m².</p>	<p>Dette spørgsmål er overvejet nærmere, og man har valgt at bruge minimumsgrænsen for landbrugspligt istedet for 1.400 m² i ejendomsavancebeskatningsloven.</p> <p>Der er tale om en gengivelse af Landsskatteretspraksis. De 50.000 m² svarer til en grænse på 5 hektar.</p>
Frederiksberg Kommune	Har ikke bemærkninger	

Organisation/myndighed	Bemærkninger i høringssvar	Kommentar til bemærkninger
Grundejernes Landsorganisation	Har ikke afgivet bemærkninger	
Kommunernes Landsforening	<p>I forbindelse med år 2000 vurderingen skal vurderingsmyndighederne foretage en fordeling på den del, der tjener til bolig for ejeren, og på den øvrige del af ejendommen. Ifølge bemærkningerne betyder lovforslaget kun administrative ændringer for Told og Skat's edb-systemer.</p> <p>Vurderingsmyndighederne skal dog til år 2000 vurderingen udtage de pågældende ejendomme til en nærmere gennemgang. Herved skal det for bygninger, herlighedsværdier m.v. vurderes, hvorvidt de knytter sig til beboelsedelen eller til restejendommen. Det er direkte nævnt i bemærkningerne, at en tidligere lade, der er ombygget til hobbyrum, skal indgå i boligdelen. En sådan fordeling lader sig selvfølgelig ikke gøre hverken fra Told og Skat's edb-systemer eller af vurderingssekretariaterne, men alene ved besigtigelser foretaget af vurderingsmyndighederne.</p> <p>Det bemærkes, at der kan være behov for at tilrette KMD's systemer.</p> <p>Det fremgår ikke af udkastet om ændringerne vil berøre fritagelsesbestemmelsen i ejendomsavancebeskatningslovens § 8, således at fritagelsen for avanceskat alene bliver på boligandelen eller om ejerboligværdien skal begrundes/specificeres på vurderingsmeddelelsen.</p> <p>Landforeningen finder, at lovforslaget ikke løser afgrænsningsproblemerne mellem benyttelseskode 05: landbrug og 01: beboelse. Det påregnes, at de kommunale vurderingssekretariater får merarbejde i forbindelse med udsøgning af ejendomme, værdifordeling, indberetning og godkendelsesprocedure til den første fordeling ved 2000-vurderingen. Dertil skal benyttelsen efterprøves og grundværdier tilpasses. Kommunerne har skønsmæssigt beregnet, at administrativ udarbejdelse af forslag kan tage ½ time for hver ejendom.</p>	<p>Bemærkningerne om de administrative konsekvenser er der taget højde for ved udarbejdelsen af lovforslagets administrative konsekvenser for kommunerne.</p> <p>Det er præciseret i bemærkningerne til lovforslaget, at ændringerne ikke berører fritagelsesbestemmelsen i ejendomsavancebeskatningslovens § 8.</p> <p>Det bemærkes, at lovforslaget ikke ændrer ved vurderingsrådernes nuværende praksis for sondring mellem parcelhus og landbrug. Det fremgår også af bemærkningerne.</p>
Københavns Kommune	Har ikke afgivet bemærkninger	

Organisation/myndighed	Bemærkninger i høringssvar	Kommentar til bemærkninger
Landbrugsrådet	<p>Landbrugsorganisationerne finder, at lovforslagets tekst burde være mere dækkende. Der foreslås ændring af ejendomsværdiskat for mindre ejendomme i landzone.</p> <p>De finder endvidere, at der burde fastsættes en grundværdi vedrørende boligandelen, således at det er muligt at fastsætte grundværdi for restejendommen. Herved vil det være muligt at fordele grundværdien mellem erhverv og privat i de situationer, hvor restejendommen anvendes erhvervsmæssigt. Det vil være en forenkling for skattemyndighederne og ejerne, at der foretages en sådan fordeling. Organisationerne har noteret sig at der ikke ønskes en ændring af grundværdibeskatningen, og bemærkningerne om opdeling af grundværdien er i overensstemmelse hermed.</p> <p>Vedrørende ansættelse af ejendomsværdi af boligdelen finder man, at der skal tages udgangspunkt i det faktiske areal, som vedrører boligdelen, såfremt dette er under 5.000 m². Tilsvarende bør der ved fastsættelsen af grundværdien for boligdelen, såfremt dette er under 5.000 m², tages udgangspunkt i det faktiske grundareal.</p> <p>Organisationerne finder, at det bør præciseres i lovteksten, at også bygningsværdien skal fordeles mellem boligdelen og resterende ejendom.</p> <p>Endvidere finder organisationerne, at ejendomsavancebeskatningsloven burde ændres således, at ejendomme, der er over 1400 m², og som kan udstykkes til selvstændig bebyggelse, fik ejerbolignedslag efter bestemmelser som i ejendomsavancebeskatningslovens § 9. Organisationerne finder dette burde gælde generelt uanset om ejendommene er omfattet af vurderingslovens § 33.</p> <p>Derudover ønskes præciseret hvad ophævelsen af ejendomsavancebeskatningslovens § 9, stk. 4, betyder.</p> <p>På samme måde som der ikke bør beregnes ejendomsværdiskat af vindmølleparceller, der er samvurderet med boligejendomme, finder organisationerne, at der heller ikke bør beregnes grundskyld af solgte rettigheder til at opstille vindmøller.</p>	<p>Lovforslagets tekst er ikke ændret som foreslået.</p> <p>Lovforslaget vedrører alene en ændring af ejendomsværdiskattegrundlaget. Det vil derfor være overflødigt også at lave en fordeling af grundværdierne.</p> <p>Iøvrigt er det ikke en fordeling mellem boligdel og erhvervsdel, der foretages efter lovforslaget. Derimod er det en fordeling mellem boligdel og restejendom.</p> <p>I forslaget er fastholdt at det drejer sig om et standardiseret areal på 5.000 m². Hvis der er erhvervs-ejendomme, der er mindre end denne størrelse, kan der dog alligevel blive foretaget en fordeling, hvis betingelserne i vurderingsloven for en sådan fordeling er opfyldt.</p> <p>Bestemmelsen er opbygget på samme måde som bestemmelsen i vurderingslovens § 33, stk. 5, hvorefter der foretages en sådan fordeling. En sådan ændring er derfor overflødig.</p> <p>Det er i lovforslaget præciseret, at reglerne i ejendomsavancebeskatningsloven ikke foreslås ændret. De forslag til ændring af denne som landbrugsorganisationerne nævner er der derfor ikke taget stilling til i forbindelse med dette forslag.</p> <p>Spørgsmålet vedrører ikke lovforslaget.</p> <p>I forslaget er der ikke taget stilling til i forbindelse med lovforslaget, da lovforslaget ikke omfatter ændringer af grundværdibeskatningen.</p>

Organisation/myndighed	Bemærkninger i høringssvar	Kommentar til bemærkninger
Skatteefforeningen	har ikke bemærkninger	
Skatterevisorforeningen	<p>Foreningen konstaterer, at lovforslaget i al sin enkelthed drejer sig om lettelse i ejendomsværdiskatten for de ejendomme, der har et jordtilliggende på mere end 5.000 m². I forslaget konkluderes, at ejere af disse ejendomme bliver særlig hårdt ramt af den kommende ejendomsværdiskat.</p> <p>Foreningen finder det virker lidt besynderligt, når der forud for denne regel skulle beregnes egen lejeværdi af hele ejendomsvurderingen.</p> <p>Der medregnes et areal på max. 5.000 m² i beregningsgrundlaget, hvor så resten af grundværdien friholdes.</p> <p>Hvad angår bygninger udover boligen, friholdes disse også, såfremt det af den værdimæssige dominans fremgår, at disse bygninger ikke har mest tilknytning til boligen, f.eks. tilhører en staldbygning med 2 hereford-kvier ikke boligdelen. Foreningen finder, at hvis dette ikke er hobby, hvad er det så ?</p> <p>Foreningen nævner et konkret eksempel fra en gårdslagtning:</p> <p>Bygningsparcellen efter frasalg af jord består af 38.000 m² jord, en lade i almindelig vedligeholdelsesstand, en velholdt bolig og to velholdte og veludstyrede hestestalde. Foreningen rejser spørgsmål, om det er rimeligt, at ejendomsværdiskatten skal nedsættes i dette tilfælde.</p> <p>Der spørges om, hvorfor man ikke på landbrugsbygninger kan udskille en tilægsparelværdi, som ikke er indeholdt i hverken grundlaget for ejendomsskatten eller ejendomsværdi på ejendomme, der er vurderet som landbrug.</p>	<p>Det bemærkes, at en række af de ejendomme, der er omfattet af lovforslaget, inden for de senere år af vurderingsmyndighederne er overført fra anvendelse som landbrug til anvendelse som parcelhus. Flere af disse ejendomme er omfattet af de nuværende begrænsningsregler for stigningen i lejeværdien. Disse regler bortfalder med overgangen til ejendomsværdiskatten.</p> <p>Den fordeling, der ifølge lovforslagets skal foretages, er ikke en fordeling mellem boligdelen og erhvervsdelen. Derimod foretages der en fordeling mellem den del af ejendommen, der er knyttet til boligdelen, og den del af ejendommen, der ikke er knyttet til boligdelen. Den er i den forbindelse, eksemplet med de to hereford-kvier skal ses. Selvom det muligvis er hobby-virksomhed er herefordkvierne ikke knyttet til ejendommens boligdel.</p> <p>Lovforslaget ændrer ikke ved de gældende regler for delsalg m.v. af landbrug.</p>

Organisation/myndighed	Bemærkninger i høringsvar	Kommentar til bemærkninger
Skyldrådsforeningen	<p>Foreslår, at vurderingslovens § 27 udvides, så det bliver muligt at fastsætte honorarer til næstformændene i skyldrådet.</p> <p>Forslaget skal ses i lyset af det forslag til tilsynsplan, der er til behandling i Ligningsrådet. Dette forslag pålægger skyldrådsnæstformanden yderligere pligter i forbindelse med samarbejdet med tilsynsmyndigheden, men også som en fortsættelse af foreningens drøftelser med skiftende skatteministre om skyldrådsnæstformandens pligter i skyldrådsformandens vurderingskreds.</p>	<p>Forslaget er ikke medtaget i lovforslaget.</p> <p>Det fremgår at bemærkningerne til lovforslaget, at der ikke med ændringen forudsættes ændringer i de nuværende honorarregler.</p>

Bemærkninger til de enkelte bestemmelser

Til § 1

Til nr. 1

Folketingets Finansudvalg har tilkendegivet, at antallet af tekstanmærkninger skal begrænses mest muligt. Den foreslåede ændring er en følge af denne henstilling.

Efter lovforslaget overføres tekstanmærkning nr. 100 under finanslovens § 9 om vederlæggelse af medlemmer af vurderingsråd og skyldråd m.v. til vurderingsloven.

I fremtiden vil det efter forslaget være skatteministeren, der fastsætter honorarerne for vurderingsmænd, vurderingsformænd, skyldrådsmedlemmer og skyldrådsformænd. Efter de gældende regler er som nævnt honorarstørrelsen blevet fastsat i finansloven. Honorarerne vil blive fastsat efter samme niveau og efter samme principper som hidtil.

Til nr. 2

Det foreslås for det første, at der for ejendomme over 5.000 m², der er helt eller delvist beliggende i landzone, og hvor vurderingsmyndighederne ikke i forvejen har foretaget en fordeling af ejendomsværdien og grundværdien efter vurderingslovens § 33, stk. 4-7, foretages en fordeling af ejendomsværdien mellem den del, der tjener til bolig for ejeren og den resterende del af ejendommen.

Ejendomme, hvor der i forvejen foretages en ejerboligfordeling, så som landbrugsejendomme, skovbrugsejendomme og andre blandede erhvervsjeendomme er således ikke omfattet af forslaget.

Forslaget omfatter ejendomme med landbrugspligt, der ikke opfylder kriterierne for at blive vurderet som landbrug, tidligere landbrug, sommerhuse/fritidshuse

og parcelhuse med store grundarealer beliggende i landzone.

Når vurderingsmyndighederne efter forslaget skal foretage en ejerboligfordeling for disse ejendomme skal alene 5.000 m² af ejendommens areal indgå i ejerboligdelen. Derudover skal vurderingsmyndighederne tage højde for, om de øvrige bygninger, beplantninger, herlighedsværdi m.v. er knyttet til beboelsedelen eller til restejeendommen.

Vurderingsmyndighederne skal ikke foretage nogen særlig opmåling af 5.000 m² af den enkelte ejendom. Der er alene tale om en standardiseret grundstørrelse, som indgår i grundlaget for ejendomsværdiskatten.

Hvis der f.eks. findes en tidligere lade på ejendommen, der er ombygget til hobbyrum, vil værdien af denne indgå i ejerboligdelen. Hvis der derimod på gården findes en tidligere staldbygning, hvor der er et par herefordkvier, vil værdien af denne ikke indgå i boligdelen.

Dernæst foreslås det, at der for ejendomme, der er samnoteret med en vindmølleparcel, og hvor vurderingsmyndighederne ikke i forvejen skal foretage en ejerboligfordeling, skal foretages en fordeling af ejendomsværdien mellem den del af værdien, der knytter sig til boligdelen, og den del, der knytter sig til vindmølleparcellen.

Ændringerne betyder, at der for alle ejere af vindmølleparceller skal foretages en ejerboligfordeling uanset vindmølleparcellens andel af ejendomsværdien.

Til § 2

Til nr. 1

Ejendomsværdiskatteloven foreslås ændret, således at det fremgår, at de ejendomme, der er omfattet af

vurderingslovens § 33, stk. 8 og 9, er omfattet af ejendomsværdiskatten.

Som følge af disse ændringer flyttes den nuværende bestemmelse i ejendomsværdiskattelovens § 4, stk. 1, nr. 9, til § 4, stk. 1, nr. 11, ligesom der samtidig foretages konsekvensændring af denne bestemmelse.

Til nr. 2

Det foreslås, at ejendomsværdiskatteloven ændres, således at det direkte fremgår, at det for de ejendomme i landzone over 5.000 m², hvor der er foretaget en fordeling efter vurderingslovens § 33, stk. 8, alene er ejerboligdelen, der indgår i beregningsgrundlaget for ejendomsværdiskatten.

På tilsvarende måde foreslås ejendomsværdiskatteloven ændret, således at det direkte fremgår, at det for ejendomme med vindmølleparceller, hvor der er foretaget en fordeling efter vurderingslovens § 33, stk. 9, alene er ejerboligdelen, der indgår i beregningsgrundlaget.

Til nr. 3 og 4

Der er tale om konsekvensændringer som følge af, at bestemmelsen i ejendomsværdiskattelovens § 4, stk. 1, nr. 9, flyttes til ejendomsværdiskattelovens § 4, stk. 1, nr. 11. Der henvises i øvrigt til bemærkningerne til § 2, nr. 1.

Til nr. 5

Efter de gældende regler for beregning af lejeværdi - der afløses af ejendomsværdiskatten fra år 2000 - sættes der grænser for, hvor meget lejeværdien kan stige fra år til år pga. stigninger i den offentlige ejendomsvurdering (idet lejeværdien beregnes som en vis procentdel af ejendomsvurderingen). For alderspensionister og efterlønsmodtagere m.v. indebærer reglerne, at lejeværdien ikke kan stige mere end 1.000 kr. fra det ene indkomstår til det andet. Dog kan lejeværdien altid stige 20 pct. minus 2.500 kr., selvom den derved stiger mere end 1.000 kr. For øvrige skatteydere kan lejeværdien ikke stige mere end 3.500 kr., dog altid med 20 pct., selvom den derved stiger mere end 3.500 kr.

Reglerne er bygget således op, at en kraftig stigning i vurderingen og dermed i lejeværdien fordeles over det år, hvor stigningen sker samt de efterfølgende år. Hvis vurderingen af en alderspensionists bolig eksempelvis stiger 400.000 kr. fra det ene år til det andet, stiger lejeværdien som udgangspunkt med 4.000 kr. Begrænsningsreglen betyder dog, at lejeværdistigningen begrænses til 1.000 kr. Næste år stiger lejeværdien igen 1.000 kr. og fremdeles, indtil stigningen i vurderingen i det første år er indhentet.

Ejendomsværdiskatteloven viderefører i § 9 begrænsningsreglen for alderspensionister og efterlønsmodtagere m.v., når lejeværdien afløses af ejendomsværdiskatten i år 2000. Ejendomsværdiskattelovens § 9 har imidlertid utilsigtet strammet begrænsningsreglen, idet ejendomsværdiskattelovens begrænsningsregel kun begrænser stigningen i ejendomsværdiskat i det år, hvor vurderingen af boligen stiger, mens vurderingsstigningen slår fuldt igennem på ejendomsværdiskatten i det følgende år.

Det foreslås derfor at ændre ejendomsværdiskattelovens § 9 således, at den bringes i overensstemmelse med den nuværende begrænsningsregel for lejeværdi, og således i overensstemmelse med ejendomsværdiskattelovens oprindelige intentioner.

Til § 3 og 4

Der er tale om konsekvensændringer. Der henvises til bemærkningerne til § 2, nr. 3 og 4.

Til § 5

Det foreslås, at de foreslåede lovændringer får virkning fra og med indkomståret 2000.

Ændringerne af vurderingsloven foreslås dog at have virkning fra og med den 1. januar 2000.

Det betyder, at vurderingsmyndighederne første gang skal foretage de foreslåede fordelinger for større ejendomme over 5.000 m², der helt eller delvist er beliggende i landzone, fra og med år 2000 vurderingen. Ligeledes skal vurderingsmyndighederne fra samme tidspunkt foretage en fordeling mellem vindmølleparcellen og boligdelen.

Ændringerne af ejendomsværdiskatteloven træder i kraft samtidig med selve ejendomsværdiskatteloven.

Lovforslaget sammenholdt med gældende lov

Gældende formulering

§ 27. Bestemmelser om vederlæggelse af vurderingsmænd, vurderingsformænd, skyldrådsmedlemmer og skyldrådsformænd fastsættes på finansloven. Bestemmelser om vederlæggelse af sagkyndige medhjælpere fastsættes af skatteministeren.

§ 33. I forbindelse med vurderingen træffer vurderingsrådet bestemmelse om, hvorvidt en ejendom helt eller delvis må anses for benyttet til landbrug, gartneri, planteskole eller frugtplantage, eller til hvilken benyttelse ejendommen i øvrigt henføres.

Stk. 2. Vurderingsrådet foretager de fordelinger af ejendomsværdi, grundværdi, eventuelt fradrag i grundværdien for forbedringer og eventuelt differencebeløb, som i øvrigt er fornødne til gennemførelsen af bestemmelser i loven om beskatning til kommunerne af faste ejendomme, loven om lån til betaling af ejendomsskatter, loven om ejendomsskyld til staten og loven om frigørelsesafgift m.v. af fast ejendom.

Stk. 3. Er en ejendom delvis jordrentepligtig, foretager vurderingsrådet fordeling af grundværdien og eventuelt fradrag i grundværdien for forbedringer på det jordrentepligtige areal og den øvrige del af arealet.

Stk. 4. I forbindelse med vurderingen af ejendomme, der er omfattet af stk. 1, foretager vurderingsrådet en fordeling af ejendomsværdien og grundværdien på henholdsvis stuehuset med tilhørende grund og have og på den øvrige ejendom.

Lovforslaget

§ 1

I lov om vurdering af landets faste ejendomme, jf. lovekendtgørelse nr. 810 af 10. september 1996, som ændret ved § 12 i lov nr. 1098 af 29. december 1997 og § 9 i lov nr. 426 af 26. juni 1998, foretages følgende ændringer:

1. § 27 affattes således:

»§ 27. Skatteministeren fastsætter de nærmere regler for vederlæggelse af vurderingsmænd, vurderingsformænd, skyldrådsmedlemmer og skyldrådsformænd og for vederlæggelse af sagkyndige medhjælpere.«.

2. I § 33 indsættes som *stk. 8 og 9*:

»Stk. 8. For ejendomme over 5.000 m², der helt eller delvist er beliggende i landzone, og hvor vurderingsrådet ikke skal foretage en fordeling efter stk. 4-7, foretager vurderingsrådet en fordeling af ejendomsværdien på den del, der knytter sig til ejerboligdel, og på den øvrige del af ejendommen. Til ejerboligandelen medregnes værdien af et grundareal på 5.000 m². Den øvrige del af grundarealet medregnes til restejendommen.

Stk. 9. For ejendomme, der er samnoteret med en vindmølleparcel, jf. § 8, stk. 1, og hvor vurderingsrådet ikke skal foretage en fordeling efter stk. 4-7, foretager vurderingsrådet en fordeling af ejendomsværdien på henholdsvis den del, der knytter sig til ejerboligen og den del, der knytter sig til vindmølleparcellen.«.

Stk. 8 bliver herefter stk. 10

*Gældende formulering**Lovforslaget*

Stk. 5. For ejendomme, som indeholder én eller to selvstændige lejligheder, og som, uden at være omfattet af stk. 4, både tjener til bolig for ejeren og benyttes erhvervmæssigt i væsentligt omfang, foretager vurderingsrådet fordeling af ejendomsværdien på den del, der tjener til bolig for ejeren, og på den øvrige ejendom.

Stk. 6. For ejendomme, som indeholder to selvstændige lejligheder, og som tjener til bolig for ejeren uden at være omfattet af stk. 4 eller 5, foretager vurderingsrådet fordeling af ejendomsværdien på de to selvstændige lejligheder.

Stk. 7. For skovbrugsejendomme foretages i forbindelse med vurderingen fordeling af ejendomsværdien på den del, der tjener til bolig for ejeren, og på den øvrige ejendom. For skovbrugsejendomme, som omfatter mindst 25 ha skov, og som ejes af andre end stat og kommune, foretages desuden en fordeling af ejendomsværdien på den del af ejendommen, der benyttes til skov, og på den øvrige del af ejendommen.

Stk. 8. Fordeling af grundværdien og fradraget i samme eller af ejendomsværdien foretages af vurderingsrådet i alle andre tilfælde, hvor lovgivningen forudsætter en sådan fordeling (f.eks. hvor brugeren af en del af en ejendom ifølge lovgivningen skal udrede skatterne af den pågældende del af ejendommen), og der inden vurderingen er fremsat begæring herom under meddelelse af de fornødne oplysninger.

§ 2

I lov nr. 425 af 26. juni 1998 om en kommunal og amtskommunal ejendomsværdiskat (ejendomsværdiskatteloven), foretages følgende ændringer:

§ 4. Ejendomsværdiskatten omfatter:

- 1) Ejendomme, som kun indeholder én selvstændig lejlighed.
- 2) Tofamilieshuse, for hvilke ejendomsværdien efter vurderingslovens § 33, stk. 6, fordeles på ejendommens to selvstændige lejligheder.

1. § 4, stk. 1, nr. 9, ophæves, og i stedet indsættes som nyt nr. 9-11:

- »9) Ejendomme over 5.000 m², der helt eller delvist er beliggende i landzone, for hvilke ejendomsværdien efter vurderingslovens § 33, stk. 8, fordeles på den del, der tjener til bolig for ejeren og på den øvrige del af ejendommen.

Gældende formulering

- 3) Stuehuse til landbrugsejendomme m.v. med tilhørende grund og have, for hvilke ejendomsværdien og grundværdien efter vurderingslovens § 33, stk. 4, fordeles på ejendommens stuehus m.v. og på den øvrige ejendom.
- 4) Skovbrugsejendomme, for hvilke ejendomsværdien efter vurderingslovens § 33, stk. 7, fordeles på den del af ejendommen, der tjener til bolig for ejeren, og på den øvrige ejendom.
- 5) Ejendomme, som indeholder en eller to selvstændige lejligheder, og som i væsentligt omfang benyttes erhvervsmæssigt, således at ejendomsværdien efter vurderingslovens § 33, stk. 5, fordeles på den del, der tjener til bolig for ejeren, og på den øvrige del af ejendommen.
- 6) En lejlighed, som en eller flere ejere bebor i en udlejningsejendom med 3 til 6 beboelseslejligheder, hvoraf højst en lejlighed er beboet af en eller flere ejere. Det er dog en betingelse, at ejeren inden den 1. juli i indkomståret eller senest 2 måneder efter erhvervelsen af ejendommen anmoder om en vurdering efter vurderingslovens § 33A. Det er endvidere en betingelse, at ejeren i forbindelse med indgivelsen af selvangivelsen for dette indkomstår vælger at lade den beboede lejlighed være omfattet af denne lov. Det foretagne valg omfatter såvel det pågældende indkomstår som senere indkomstår. Tilsvarende gælder for ejendomme erhvervet i indkomståret 1999 eller i tidligere indkomstår, hvis ejeren har ladet ejendommen overgå til standardiseret lejeværdiberegning, jf. ligningslovens § 15 C, if. Lovbekendtgørelse nr. 819 af 3. november 1997.

Lovforslaget

- 10) Ejendomme, der er samnoteret med en vindmølleparcel, for hvilke ejendomsværdien efter vurderingslovens § 33, stk. 9, fordeles på den del, der knytter sig til ejerboligen og på den del, der knytter sig til vindmølleparcellen.
- 11) Ejendomme af den i nr. 1-5, 9 og 10, nævnte art, der er beliggende i udlandet, på Færøerne eller i Grønland.«.

*Gældende formulering**Lovforslaget*

- 7) Lejligheder beboet af en eller flere ejere i udlejningsejendomme med 3 til 6 beboelseslejligheder, hvor mere end een lejlighed den 27. april 1994 var beboet af ejerne. Det er dog en betingelse, at ejendommen i indkomståret 1999 var undergivet en standardiseret lejeværdiberegning efter ligningslovens regler, som affattet ved lovbekendtgørelse nr. 819 af 3. november 1997, herunder at der er foretaget en vurdering efter vurderingslovens § 33 A. 1. pkt. finder kun anvendelse for det antal lejligheder, som den 27. april 1994 var beboet af en ejer. Hvis en lejlighed fraflyttes af en ejer i mere end to år, indgår denne lejlighed ikke længere i det antal af lejligheder, for hvilke 1. pkt. finder anvendelse.
- 8) Lejligheder i ejendomme til helårsbeboelse, som indeholder flere end to beboelseslejligheder, og som ejes og bebos af deltagerne i et boligsameje, et boliginteressentskab, et boligkommanditselskab eller et andet fællesskab, der ikke er selvstændigt skattesubjekt, og hvor der til deltagelsen er knyttet en brugsret til en beboelseslejlighed i ejendommen. Det er dog en betingelse, at ejendommen i indkomståret 1999 var undergivet en standardiseret lejeværdiberegning efter ligningslovens regler, jf. lovbekendtgørelse nr. 819 af 3. november 1997, herunder at der er foretaget en vurdering efter vurderingslovens § 33 A.
- 9) Ejendomme af den i nr. 1-5 nævnte art, der er beliggende i udlandet, på Færøerne eller i Grønland.

Gældende formulering

Stk. 2. Som beregningsgrundlag anvendes den ejendomsværdi, der er ansat for den pågældende ejendom pr. 1. januar i indkomståret, jf. dog stk. 3. Ved opgørelsen af beregningsgrundlaget efter stk. 1, nr. 2, medregnes kun den del af ejendomsværdien, der er henført til ejerens lejlighed. Ved opgørelsen af beregningsgrundlaget efter stk. 1, nr. 3, medregnes kun den del af ejendomsværdien, der er henført til stuehuset m.v. Ved opgørelsen af beregningsgrundlaget efter stk. 1, nr. 4 og 5, medregnes kun den del af ejendomsværdien, der er henført til ejerens bolig. Som beregningsgrundlag for ejendomme som nævnt i stk. 1, nr. 6-8, anvendes den ejendomsværdi, der er ansat for den lejlighed, som ejeren, henholdsvis deltageren, bebor.

Stk. 3. Som beregningsgrundlag for ejendomme omfattet af stk. 1, nr. 9, anvendes handelsværdien af ejendommen pr. 1. januar i indkomståret. Stk. 4 finder dog tilsvarende anvendelse på ejendomme beliggende i udlandet. Stk. 2, 2.-4. pkt., finder endvidere tilsvarende anvendelse. Den skattepligtige skal ved indgivelsen af selvangivelse oplyse handelsværdien af ejendommen m.v. pr. 1. januar i det pågældende indkomstår.

Stk. 4. Anvender den skattepligtige et andet indkomstår end kalenderåret (forskudt indkomstår), beregnes ejendomsværdiskatten på grundlag af den ejendomsværdi, der er ansat pr. 1. januar i det kalenderår, som det forskudte indkomstår træder i stedet for.

§ 5. Ejendomsværdiskattesatsen er 10 promille af den del af det efter § 4, stk. 2-5, opgjorte beregningsgrundlag, der ikke overstiger et grundbeløb på 2.150.000 kr., og 30 promille af resten. Ejendomsværdiskatten opgøres for ejendommen.

§ 7. Har den skattepligtige senest den 1. juli 1998 erhvervet en ejendom som nævnt i § 4, stk. 1, nr. 1-5, jf. nr. 9, nedsættes den beregnede ejendomsværdiskat endvidere med et beløb svarende til 4 promille af beregningsgrundlaget efter § 4, stk. 2 og 3. Nedslaget kan maksimalt udgøre 1.200 kr. pr. selvstændig lejlighed. Nedslaget gives ikke til ejere af ejerlejligheder og fredede ejendomme omfattet af ligningslovens § 15 K. Nedslaget bortfalder ved ejerskifte. § 6, stk. 2, finder tilsvarende anvendelse.

Lovforslaget

2. I § 4, stk. 2, 4. pkt., ændres »nr. 4 og 5« til: »nr. 4, 5, 9 og 10«.

3. I § 4, stk. 3, 1. pkt., ændres »stk. 1, nr. 9« til: »stk. 1, nr. 11«.

4. I § 5, 1. pkt., ændres »§ 4, stk. 2-5« til: »§ 4, stk. 2-4«.

5. I § 7 ændres »§ 4, stk. 1, nr. 1-5, jf. nr. 9« til: »§ 4, stk. 1, nr. 1-5, 9 og 10, jf. nr. 11«.

Gældende formulering

§ 9. Den beregnede ejendomsværdiskat begrænses efter reglerne i stk. 2-6, for skattepligtige,

- 1) der inden udgangen af indkomståret er fyldt 67 år,
- 2) der inden udgangen af indkomståret er fyldt 60 år og efter lov om social pension modtager eller får forskud på førtidspension eller modtager invaliditetsydelse med bistands- eller plejetillæg,
- 3) der ved indkomstårets udgang modtager efterløn, jf. lov om arbejdsløshedsforsikring m.v., eller
- 4) hvis ægtefælle opfylder betingelserne i nr. 1, 2 eller 3, og ægtefællerne er samlevende ved indkomstårets udløb.

Stk. 2. Er ejendomsværdiskatten steget med mere end 500 kr. i forhold til ejendomsværdiskatten beregnet efter §§ 5-8 for det forudgående indkomstår for samme ejendom, nedsættes ejendomsværdiskatten med det overskydende beløb, jf. dog stk. 3-6. Nedsættelse kan højst ske til et beløb svarende til ejendomsværdiskatten beregnet efter §§ 5-8 for det forudgående indkomstår forhøjet med 20 pct. og nedsat med 900 kr. I det indkomstår, hvor den skattepligtige eller dennes ægtefælle fylder 67 år, anvendes som sammenligningsgrundlag det forudgående indkomstårs ejendomsværdiskat med nedsættelse efter § 8. Beregningen af nedsættelsen sker uden hensyn til §§ 10-12.

Stk. 3. Nedsættelse efter stk. 2 gives tilsvarende til en efterlevende ægtefælle, som ikke opfylder betingelserne for nedsættelse, hvis denne efter den anden ægtefælles død bliver boende i en ejendom, som har tilhørt en af ægtefællerne. Det er en betingelse, at ægtefællerne ikke var separerede ved dødsfaldet. Hvis den efterlevende ægtefælle indgår ægteskab, ophører retten til at indtræde i nedsættelse med virkning fra begyndelsen af det første påbegyndte indkomstår efter ægteskabets indgåelse.

Stk. 4. Stk. 2 og 3 gælder kun, hvis ejendommen ved vurderingen pr. 1. januar i året forud for indkomståret har været vurderet som helt eller delvis benyttet til beboelse for ejeren.

Lovforslaget

6. I § 9, stk. 2, 1. pkt. og 2. pkt., ændres »§§ 5-8« til: »stk. 1 og §§ 5-8«.

*Gældende formulering**Lovforslaget*

Stk. 5. Stk. 2 og 3 gælder ikke for ejerlejligheder, der i året forud for indkomståret er frigjort for lejemål.

Stk. 6. Stk. 2 og 3 gælder ikke for ejendomme, hvor der i året forud for indkomståret er foretaget ombygninger m.v., hvis forskelsværdien efter vurderingslovens § 5, stk. 3, pr. 1. januar i indkomståret overstiger forskelsværdien pr. 1. januar i ombygningsåret med mere end 100 pct. Hvis der ikke kan opgøres en forskelsværdi, træder ejerboligens ejendomsværdi i stedet for forskelsværdien. Ved opgørelsen af forskelsværdierne gælder § 4, stk. 4, for skattepligtige, der anvender et forskudt indkomstår.

§ 14. Ved opgørelsen af den skattepligtige indkomst kan fradrages beløb, som i indkomståret er anvendt til skatter og afgifter, bortset fra ejendomsværdiskatten, på fast ejendom og næring, til forpagtningsafgifter og lignende byrder, jf. dog stk. 2 og 3.

Stk. 2. Udgifter til ejendomsskatter på ejendomme, der indeholder en eller to selvstændige lejligheder, kan ikke fradrages, hvis ejendommen i indkomståret har tjent til bolig for ejeren. Fradrag indrømmes endvidere ikke for udgifter til ejendomsskatter, som vedrører et stuehus med tilhørende grund og have, hvis stuehuset i indkomståret har tjent til bolig for ejeren. Begrænsningen i 2. pkt. gælder, når stuehuset er beliggende på en ejendom, der benyttes til landbrug, gartneri, planteskole eller frugtplantage. Fradrag indrømmes tilsvarende ikke for ejendomme omfattet af ejendomsværdiskattelovens § 4, stk. 1, nr. 6-8, jf. nr. 9. Fradrag indrømmes heller ikke for udgifter til ejendomsskatter på ubebyggede grunde, der er erhvervet med henblik på privat benyttelse, og som ikke senere er overgået til erhvervmæssig benyttelse.

§ 3

I lov om påligning af indkomstskat til staten (ligningsloven), jf. lovbekendtgørelse nr. 819 af 3. november 1997, som ændret ved § 1 i lov nr. 426 af 26. juni 1998 og senest ved § 3 i lov nr. 1008 af 23. december 1998, § 3 i lov nr. 1026 af 23. december 1998, lov nr. 1032 af 23. december 1998, og § 33 i lov nr. 1033 af 23. december 1998 foretages følgende ændringer:

1. I § 14, stk. 2, 4. pkt., ændres »§ 4, stk. 1, nr. 6-8, jf. nr. 9« til: »§ 4, stk. 1, nr. 6-8, og § 4, stk. 1, nr. 9 og 10, jf. nr. 11«.

Gældende formulering

Stk. 3. Begrænsningen i stk. 2, 1.-4. pkt., gælder ikke i det omfang, ejendommen eller stuehuset er benyttet erhvervmæssigt i indkomståret. Der bortses dog fra uvæsentlig erhvervmæssig benyttelse.

15 J. Ved opgørelse af den skattepligtige indkomst kan ejere af ejendomme som nævnt i ejendomsværdiskattelovens § 4, stk. 1, nr. 1-5, jf. nr. 9, der tjener til bolig for ejeren, alene foretage fradrag for renter af indestående prioriteter samt reservefonds- og administrationsbidrag til realkreditinstitutter. Øvrige udgifter vedrørende ejendommen kan ikke fradrages, jf. dog § 15 K.

Stk. 2. Stk. 1 gælder, uanset om den skattepligtige har udlejet sin bolig i ejendommen en del af indkomståret.

Stk. 3. Ved opgørelsen af den skattepligtige indkomst kan ejere af en udlejningsejendom omfattet af ejendomsværdiskattelovens § 4, stk. 1, nr. 6 og 7, jf. nr. 9, bortset fra renter af indestående prioriteter samt reservefonds- og administrationsbidrag til realkreditinstitutter, ikke fradrage den efter 2. pkt. beregnede del af de til ejendommen knyttede udgifter, herunder afskrivninger på særlige installationer. Denne del beregnes som summen af de ved vurderingen fremkomne værdier af de af ejerne beboede lejligheder i ejendommen divideret med summen af samme værdi og den ved vurderingen fremkomne værdi af den øvrige del af ejendommen.

Stk. 4. Deltagere i et fællesskab som nævnt i ejendomsværdiskattelovens § 4, stk. 1, nr. 8, jf. nr. 9, kan bortset fra renter af indestående prioriteter samt reservefonds- og administrationsbidrag til realkreditinstitutter ikke fradrage ejendommens udgifter, herunder afskrivninger på særlige installationer, hvis denne udelukkende tjener til bolig for deltagerne. Er en del af ejendommen udlejet, kan deltagerne ikke fradrage den efter 3. pkt. beregnede del af ejendommens udgifter, herunder afskrivninger på særlige installationer. Denne del beregnes som summen af de ved vurderingen fremkomne værdier af de af deltagerne beboede lejligheder i ejendommen divideret med summen af samme værdi og den ved vurderingen fremkomne værdi af den øvrige del af ejendommen.

Lovforslaget

2. I § 15 J, stk. 1, 1. pkt., ændres »§ 4, stk. 1, nr. 1-5, jf. nr. 9« til: »§ 4, stk. 1, nr. 1-5, 9 og 10, jf. nr. 11«.

3. I § 15 J, stk. 3, 1. pkt., stk. 4., 1. pkt., og § 15 K, stk. 1, 2 pkt., udgår: »jf. nr. 9,«.

Bilag til f. t. l. vedr. vurderingsloven m.v.

Gældende formulering

Lovforslaget

§ 15 K. For bygninger, der er undergivet fredning i henhold til bygningsfredningsloven, kan der foretages fradrag for de faktiske driftsudgifter vedrørende ejendommen. 1. pkt. gælder ikke for fredede ejerlejligheder. For ejere af en udlejningsejendom omfattet af ejendomsværdiskattelovens § 4, stk. 1, nr. 6-8, jf. nr. 9, gælder dog § 15 J, stk. 3 og 4.

Stk. 2. For ejendomme som nævnt i ejendomsværdiskattelovens § 4, stk. 1, nr. 5, foretages fradrag for de faktiske driftsudgifter, der kan henføres til den del af ejendommen, der benyttes erhvervsmæssigt.

§ 15 P. Lejere, der fremlejer en del af værelserne i egen lejet lejlighed til beboelse, kan ved indkomstopgørelsen vælge kun at medregne den del af bruttolejeindtægten, der overstiger et bundfradrag på 2/3 af fremlejers egen årlige leje for hele lejligheden. Andelshavere i private andelsboligforeninger anses i denne forbindelse som lejere, og andelshaveres boligafgift anses som leje. Ejere, der udlejer en del af værelserne i en lejlighed i egen ejendom omfattet af ejendomsværdiskattelovens § 4, stk. 1, nr. 1-5, jf. nr. 9, til beboelse, kan ved indkomstopgørelsen vælge kun at medregne den del af bruttolejeindtægten, der overstiger et bundfradrag på 1 1/3 pct. af ejendomsværdien, jf. § 4, stk. 2, i ejendomsværdiskatteloven. For ejendomme beliggende i udlandet m.v. udgør bundfradraget 1 1/3 pct. af handelsværdien, jf. § 4, stk. 3, i ejendomsværdiskatteloven. For fremlejere, andelshavere og ejere, der kun har lejet eller ejet lejligheden en del af indkomståret, beregnes der kun bundfradrag af denne del af den årlige leje eller ejendomsværdiskat. Bundfradraget dækker samtlige udgifter og afskrivninger, der ellers ville være fradragsberettigede i forbindelse med fremlejningen eller udlejningen. For ejere beregnes ejendomsværdiskat efter ejendomsværdiskatteloven for den udlejede del af boligen.

4. I § 15 K, stk. 2, indsættes efter »§ 4, stk. 1, nr. 5«: »j. nr. 11«.

5. I § 15 P, stk. 1, 3. pkt., og stk. 2, 3. pkt., ændres »§ 4, stk. 1, nr. 1-5, jf. nr. 9« til: »§ 4, stk. 1, nr. 1-5, 9 og 10, jf. nr. 11«.

*Gældende formulering**Lovforslaget*

Stk. 2. Lejere, der fremlejer lejligheden en del af indkomståret til beboelse, kan ved indkomstopgørelsen vælge kun at medregne den del af bruttolejeindtægten, der overstiger et bundfradrag på $\frac{2}{3}$ af fremlejers egen årlige leje. Andelshavere i private andelsboligforeninger anses i denne forbindelse som lejere, og andelshaveres boligafgift anses som leje. Ejere af en helårsbolig, som er omfattet af ejendomsværdiskattelovens § 4, stk. 1, nr. 1-5, jf. nr. 9, der udlejer boligen en del af indkomståret til beboelse, kan ved indkomstopgørelsen vælge kun at medregne den del af bruttolejeindtægten, der overstiger et bundfradrag på 1 $\frac{1}{3}$ pct. af ejendomsværdien, jf. § 4, stk. 2, i ejendomsværdiskatteloven. Stk. 1, 4. pkt., finder dog tilsvarende anvendelse. For fremlejere, andelshavere og ejere, der kun har lejet eller ejet lejligheden eller ejendommen en del af indkomståret, beregnes der kun bundfradrag af denne del af den årlige leje eller ejendomsværdiskat. Bundfradraget dækker samtlige udgifter og afskrivninger, der ellers ville være fradragsberettigede i forbindelse med fremlejningen eller udlejningen. For ejere beregnes ejendomsværdiskat efter ejendomsværdiskatteloven i udlejningsperioden.

Stk. 3. Lejere og ejere som nævnt i stk. 1-3, der ikke anvender bundfradragsreglen i stk. 1 eller 2, kan ved indkomstopgørelsen foretage fradrag for udgifter m.v. som nævnt i stk. 1, 6. pkt., og stk. 2, 6. pkt. Det samlede fradragsbeløb kan dog ikke overstige bruttolejeindtægten. Foretages fradraget efter 1. pkt., kan den pågældende lejer eller ejer ikke senere overgå til bundfradrag efter stk. 1 eller 2.

*Gældende formulering**Lovforslaget***§ 4**

I lov om indkomstbeskatning for personer m.v. (personskatteloven), jf. lovbekendtgørelse nr. 717 af 2. oktober 1998, som ændret ved § 8 i lov nr. 910 af 16. december 1998 og § 4 i lov nr. 1026 af 23. december 1998, foretages følgende ændring:

§ 4. Kapitalindkomst omfatter det samlede nettobeløb af

.....

- 6) overskud eller underskud af en- eller tofamiliehuse m.v., fritidshuse, ejerlejligheder og lignende som nævnt i ejendomsværdiskattelovens § 4, stk. 1, nr. 1-5, jf. nr. 9, samt overskud eller underskud af lejligheder i ejendomme som nævnt i ejendomsværdiskattelovens § 4, stk. 1, nr. 6-8,

.....

1. I § 4, stk. 1, nr. 6, ændres: »§ 4, stk. 1, nr. 1-5, jf. nr. 9« til: »§ 4, stk. 1, nr. 1-5, 9 og 10, jf. nr. 11«.

Til lovforslag nr. L 210. Skriftlig fremsættelse (25. marts 1999)

Skatteministeren (Ole Stavad):

Herved tillader jeg mig for Folketinget at fremsætte:

Forslag til lov om ændring af vurderingsloven, ejendomsværdiskatteloven, ligningsloven og personskatteloven (Mindre ejendomme i landzone m.v.)

(Lovforslag nr. L 210).

Lovforslaget har for det første til formål at lempe ejendomsværdiskatten for alle ejendomme helt eller delvist beliggende i landzone med grundareal på over 5.000 m².

Lovforslaget kommer efter den kritik, der har været af vurderingen af mindre ejendomme med landbrugspligt, der vurderes som parcelhuse. Med de forelåede ændringer tages der især højde for den kritik, der går på, at ejerne af disse ejendomme bliver særlig hårdt ramt ved beregningen af lejeværdien/ejendomsværdiskatten, da disse ejendomme har en uforholdsmæssig stor parcelhusgrund.

Ifølge lovforslaget skal vurderingsrådene foretage en fordeling af ejendomsværdien mellem boligdelen og restejendommen. I boligdelen indgår værdien af de første 5.000 m² af grundarealet. Herefter skal der kun betales ejendomsværdiskat af boligdelen.

Desuden har lovforslaget til formål på en tilsvarende måde at lempe ejendomsværdiskatten for parcelhuse, der er samnoteret med vindmølleparceller.

Ifølge lovforslaget skal vurderingsrådene foretage en fordeling af ejendomsværdien mellem boligdelen og vindmølleparcellen. Herefter skal der kun betales ejendomsværdiskat af boligdelen.

Forslaget betyder, at i fremtiden skal der kun betales ejendomsværdiskat af boligdelen, og ikke af vindmølleparten.

Ejendomsskattereglerne for ejendomme i landzone og ejendomme, der er samnoteret med vindmølleparceller, foreslås ikke ændrede. Ejendomsavancebeskatningsreglerne foreslås heller ikke ændrede.

Det samlede provenutab af forslaget skønnes i alt at udgøre ca. 40 mill. kr. år 2000 stigende til ca. 48 mill. kr. Forslaget skønnes at medføre engangsudgifter i Told og Skat på ca. 0,3 mill. kr., der hovedsageligt vedrører tilretning af edb-systemer. Hertil kan der komme merudgifter til kommunerne.

Loven har virkning fra og med indkomståret 2000. De nye vurderingsregler træder dog i kraft den 1. januar 2000.

Med disse bemærkninger skal jeg anbefale forslaget til Folketingets velvillige behandling.