

Lovforslag nr. L 100. Fremsat den 8. februar 2002 af skatteministeren (Svend Erik Hovmand)

## Forslag

til

# Lov om ændring af ejendomsværdiskatteloven og andre skattelove

(Loft over ejendomsværdiskatten og ejendomsværdiskat ved flytning)

### § 1

I lov om en kommunal og amtskommunal ejendomsværdiskat (Ejendomsværdiskatteloven), jf. lovbekendtgørelse nr. 1051 af 29. november 2000 som ændret ved lov nr. 1286 af 20. december 2000 foretages følgende ændringer:

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

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

3. I § 3 ændres »§ 4, stk. 2 og 3« til : »§ 4 a, stk. 1-6«, »§§ 9 eller 9 a« ændres til: »§§ 9, 9 a og 9 b«.

4. § 4, stk. 2-4, ophæves.

5. Efter § 4 indsættes som ny paragraf:

»§ 4 a. Som beregningsgrundlag for ejendomsværdiskatten for ejendomme omfattet af § 4, nr. 1-10, anvendes den laveste af følgende værdier:

- 1) Den ejendomsværdi, der er ansat for den pågældende ejendom pr. 1. januar i indkomståret.
- 2) Den ejendomsværdi, der er ansat for den pågældende ejendom pr. 1. januar 2001 med tillæg af 5 pct.
- 3) Den ejendomsværdi, der er ansat for den pågældende ejendom pr. 1. januar 2002.

Stk. 2. For ejendomme som nævnt i stk. 1, hvor der er foretaget om- eller tilbygning, nybygning m.v., og hvor vurderingsmyndigheder-

ne har foretaget ansættelser efter vurderingslovens § 33, stk. 12-15, anvendes disse ansættelser fra og med det år, hvor ansættelserne er foretaget, i stedet for ansættelserne som nævnt i stk. 1, nr. 2 og 3.

Stk. 3. Ved opgørelsen af beregningsgrundlaget efter § 4, nr. 2, medregnes kun den del af ejendomsværdien, der er henført til ejerens lejlighed. Ved opgørelsen af beregningsgrundlaget efter § 4, nr. 3, medregnes kun den del af ejendomsværdien, der er henført til stuehuset m.v. Ved opgørelsen af beregningsgrundlaget efter § 4, nr. 4, 5, 9 og 10, medregnes kun den del af ejendomsværdien, der er henført til ejerens bolig. Som beregningsgrundlag for ejendomme som nævnt i § 4, nr. 6-8, anvendes den ejendomsværdi, der er ansat for den lejlighed, som ejeren, henholdsvis deltageren, bebod.

Stk. 4. Som beregningsgrundlag for ejendomme omfattet af § 4, nr. 11, anvendes handelsværdien pr. 1. januar 2001. Hvis handelsværdien pr. 1. januar i indkomståret er lavere, anvendes denne dog i stedet. Stk. 3 om fordeling af ejendomsværdi finder tilsvarende anvendelse ved fordelingen af handelsværdien. Stk. 8 om forskudt indkomstår finder tilsvarende anvendelse på udenlandske ejendomme.

Stk. 5. Hvis der foretages om-, til- eller nybygning på ejendomme omfattet af § 4, nr. 11, efter 1. januar 2001, anvendes i stk. 4, 1. pkt., handelsværdien pr. 1. januar 2001 med tillæg af prisen på ombygningen, tilbygningen eller nybygningen.

**Stk. 6.** Hvis den skattepligtige har erhvervet en ejendom omfattet af § 4, nr. 11, efter 1. januar 2001 anvendes i stk. 4, 1. pkt., handelsværdien på købstidspunktet som beregningsgrundlag. Stk. 5 finder tilsvarende anvendelse.

**Stk. 7.** Skattepligtige skal ved indsendelse af selvangivelse for ejendomme omfattet af stk. 4-6 oplyse handelsværdien pr. 1. januar i det løbende indkomstår. Ved indgivelse af selvangivelse i det år, hvor ejendommen er ombygget, tilbygget eller nybygget, skal tillige oplyses prisen på om-, til-, eller nybygningen. Ved indgivelse af selvangivelse i det år, hvor ejendommen er erhvervet, skal tillige oplyses ejendommens handelsværdi.

**Stk. 8.** Anvender den skattepligtige et andet indkomstår end kalenderåret (forskudt indkomstår), er det den ejendomsværdi, der er ansat pr. 1. januar i det kalenderår, som det forskudte indkomstår træder i stedet for, der finder anvendelse ved opgørelsen efter stk. 1-7.«.

**6. I § 5 ændres »§ 4, stk. 2-4« til: »§ 4 a, stk. 1-7« og »et grundbeløb på 2.150.000 kr.« til: »3.040.000 kr.«.**

**7. I § 6, stk. 1, ændres »§ 4, stk. 2 og 3« til: »§ 4 a, stk. 1-6«.**

**8. I § 7, 1. pkt. ændres »§ 4, stk. 1, nr. 1, 3-5, 9 og 10« til: »§ 4, nr. 1, 3-5, 9 og 10« og »§ 4, stk. 2 og 3« til: »§ 4 a, stk. 1-6«.**

**9. I § 7, 2. pkt., ændres »§ 4, stk. 1, nr. 2« til: »§ 4, nr. 2« og »den ejendomsværdi, der er ansat pr. 1. januar i indkomståret« til: »beregningsgrundlaget efter § 4 a«.**

**10. I § 7, 3. pkt., ændres »§ 4, stk. 1, nr. 11« til: »§ 4, nr. 11«.**

**11. I § 7, 4. pkt., ændres »§ 4, stk. 1, nr. 2,« til: »§ 4, nr. 2«.**

**12. I § 8, stk. 1, 1. pkt. ændres »§ 4, stk. 2 og 3« til: »§ 4 a, stk. 1-6«.**

**13. I § 9, stk. 2, 1. og 2. pkt., ændres: »begrænset efter stk. 1 eller § 9 a, stk. 1, for det forudgående indkomstår« til: »begrænset efter stk. 1 eller § 9 a, stk. 1, og § 9 b for det forudgående indkomstår«.**

**14. I § 9, stk. 6, ændres »§ 4, stk. 4« til: »§ 4 a, stk. 8«.**

**15. I § 9 a, stk. 2, 1. og 2. pkt., ændres: »begrænset efter stk. 1 for det forudgående indkomstår« til: »begrænset efter stk. 1 og § 9 b for det forudgående indkomstår«.**

**16. Efter § 9 a indsættes:**

**»§ 9 b.** Det beløb, hvormed ejendomsværdiskatten for 2002 beregnet efter §§ 5 – 8 overstiger ejendomsværdiskatten beregnet efter §§ 5 – 9 for samme år, opgøres. Beløbet fradrages i ejendomsværdiskat vedrørende den pågældende ejendom fra og med indkomståret 2003. Fradraget gælder ikke for skattepligtige, der erhverver ejendommen i indkomståret 2003 eller følgende indkomstår, medmindre erhvervelsen giver ret til indtræden efter § 9, stk. 3.

**Stk. 2.** Det beløb, hvormed ejendomsværdiskatten for 2002 beregnet efter §§ 5 – 7 overstiger ejendomsværdiskatten beregnet efter §§ 5 – 7 og 9 a for samme år, opgøres. Beløbet fradrages i ejendomsværdiskat vedrørende den pågældende ejendom fra og med indkomståret 2003. Fradraget gælder ikke for skattepligtige, der erhverver ejendommen i indkomståret 2003 eller følgende indkomstår, medmindre erhvervelsen giver ret til indtræden efter § 9 a, stk. 3.

**Stk. 3.** Nedsættelsen af ejendomsværdiskatten efter stk. 1 og 2, træder i stedet for nedsættelser af ejendomsværdiskatten fra og med indkomståret 2003 efter § 9, stk. 2, og § 9 a, stk. 2, som følge af stigninger i ejendomsværdierne til og med 2002-vurderingen.«.

**17. I § 10, 1. og 2. pkt., ændres »den i § 17, stk. 4, angivne« til: »5« og »beløb« til: »beregningsgrundlag«.**

**18. I § 10, sidste pkt., ændres: »§ 9« til: »§ 9 og 9 b«.**

**19. § 11, stk. 1, affattes således:**

**»Stk. 1.** Ejendomsværdiskatten for en ejendom opgøres på helårsbasis efter §§ 5 – 10. Hvis ejendommen ikke kan tjene til bolig for den skattepligtige eller dennes husstand i hele indkomståret, nedsættes den beregnede ejendomsværdiskat forholds-mæssigt, jf. dog ligningslovens § 15 O og § 15 P. Ved erhvervelse af en bolig anses ejendommen for at tjene til bolig for den skattepligtige eller dennes husstand fra overtagelesdagen. Hvis indflytning sker senere end overtagelsesdagen, træder indflytningsdagen dog i stedet for overtagelsesdagen. Ved afståelse

eller udleje af hele boligen anses ejendommen for at tjene til bolig for den skattepligtige eller dennes husstand til og med overtagelsesdagen. Hvis sælgers udflytning sker tidligere end overtagelsesdagen træder udflytningsdagen dog i stedet for overtagelsesdagen. 4. og 6. punktum gælder ikke flytning i forbindelse med erhvervelse og afståelse af sommerhuse o.l. Ved anvendelsen af dette stykke anses indkomståret at udgøre 360 dage med 30 dage i hver kalendermåned.«.

**20. I § 13, 2. pkt., ændres »§ 4, stk. 1, nr. 2« til: »§ 4, nr. 2«.**

**21. § 14, stk. 1, ophæves.**

Stk. 2 bliver herefter stk. 1.

**22. § 17, stk. 3 og 4, ophæves.**

## § 2

I lov om vurdering af landets faste ejendomme, jf. lovbekendtgørelse nr. 823 af 18. september 2001, foretages følgende ændringer:

**1. I § 33, stk. 1, ændres »§ 4, stk. 2« til: »§ 4 a, stk. 1-3«.**

**2. I § 33 indsættes som stk. 12-15:**

»Stk. 12. Hvor der på en ejendom omfattet af ejendomsværdiskattelovens § 4, nr. 1-10, er foretaget en om- eller tilbygning, der ikke er omfattet af 2001-vurderingen, foretages ved den almindelige vurdering en ansættelse af ejendomsværdien inkl. om- eller tilbygningen på samme niveau som 2001-vurderingen. Desuden foretages en tilsvarende ansættelse på samme niveau som 2002-vurderingen. Ejeren modtager meddelelse om de to ansættelser.

Stk. 13. Hvor der på en ejendom foretages en nybygning, der ikke er omfattet af 2001-vurderingen, og således at ejendommen efterfølgende omfattes af ejendomsværdiskattelovens § 4, nr. 1-10, foretages ved den almindelige vurdering en ansættelse af ejendomsværdien inkl. nybygningen, jf. stk. 1, 2. pkt., på samme niveau som 2001-vurderingen. Stk. 12, 2. og 3. pkt., finder tilsvarende anvendelse.

Stk. 14. Hvor der på en ejendom omfattet af ejendomsværdiskattelovens § 4, nr. 1-10, er foretaget frasalg eller tilkøb af et areal til ejendommen, og hvis denne ændring ikke er omfattet af 2001-vurderingen, foretages ved den almindelige vurdering en ansættelse af ejendomsværdien inkl. det ændrede grundareal på samme ni-

veau som 2001-vurderingen. Stk. 12, 2. og 3. pkt., finder tilsvarende anvendelse.

Stk. 15. Hvis en ejendom omfattet af ejendomsværdiskattelovens § 4, nr. 1-10, har ændret anvendelse, og denne ændrede anvendelse ikke er omfattet af 2001-vurderingen, foretages ved den almindelige vurdering en ansættelse af ejendomsværdien, inkl. fordelinger af denne, efter den ændrede anvendelse, på samme niveau som 2001-vurderingen. Hvis ejeren af ejendommen både før og efter den ændrede anvendelse har beboet ejendommen, foretages ansættelsen dog først ved den almindelige vurdering i året efter at denne ejer har overdraget ejendommen til en ny ejer. Stk. 12, 2. og 3. pkt., finder tilsvarende anvendelse.«.

**3. I § 33 A, stk. 1, 1. pkt., ændres »§ 4, stk. 1, nr. 6« til: »§ 4, nr. 6«.**

**4. I § 33 A, stk. 2, 1. pkt., ændres »§ 4, stk. 1, nr. 7 og 8« til: »§ 4, nr. 7 og 8«.**

## § 3

I lov om påligningen af indkomstskat til staten (ligningsloven), jf. lovbekendtgørelse nr. 887 af 8. oktober 2001 foretages følgende ændringer:

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

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

**3. I § 15 A indsættes som stk. 2:**

»Stk. 2. Lejeværdien kan dog ikke overstige lejeværdien efter statsskattelovens § 4, litra b, 2. pkt., for indkomståret 2001, medmindre der er sket en ombygning, tilbygning eller nybygning af boligen den 1. januar 2002 eller senere, der begrunder en huslejestigning. I så fald forhøjes lejeværdien med den pågældende huslejestigning. Hvis den skattepligtige har fået bolig i egen ejendom 1. januar 2002 eller senere, anvendes lejeværdien i indflytningsåret i stedet for lejeværdien i 2001. I så fald finder bestemmelsen om forhøjelse af lejeværdien i 2. pkt. tilsvarende anvendelse.«.

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

**5. I § 15 J, stk. 3, 1. pkt., ændres »§ 4, stk. 1, nr. 6 og 7« til: »§ 4, nr. 6 og 7«.**

6. I § 15 J, stk. 4, 1. pkt., ændres »§ 4, stk. 1, nr. 8« til: »§ 4, nr. 8«.

7. I § 15 K, stk. 1, 4. pkt., ændres »§ 4, stk. 1, nr. 6-8« til: »§ 4, nr. 6-8«.

8. I § 15 K, stk. 4, 1. og 2. pkt., ændres »§ 4, stk. 1, nr. 5« til: »§ 4, nr. 5«.

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

10. I § 15 P, stk. 1, 3. pkt., ændres »§ 4, stk. 2« til: »§ 4 a, stk. 1, nr. 1«.

11. I § 15 P, stk. 1, 4. pkt., ændres »§ 4, stk. 3« til: »§ 4 a, stk. 4, 2. pkt.«.

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

13. I § 15 P, stk. 2, 3. pkt., ændres »§ 4, stk. 2« til: »§ 4 a, stk. 1, nr. 1«.

#### § 4

I lov om indkomstskat for personer m.v. (personskatteloven), jf. lovbekendtgørelse nr. 918 af

4. oktober 2000 som senest ændret ved § 5 i lov nr. 1294 af 20. december 2000 foretages følgende ændring:

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

#### § 5

I lov om indkomstbeskatning af selvstændige erhvervsdrivende (virksomhedsskatteloven), jf. lovbekendtgørelse nr. 764 af 4. oktober 1999 som senest ændret ved lov nr. 339 af 16. maj 2001 foretages følgende ændring:

1. I § 1, stk. 3, 3. pkt., ændres »§ 4, stk. 1, nr. 6-8« til: »§ 4, nr. 6-8«.

#### § 6

*Stk. 1.* Loven træder i kraft dagen efter bekendtgørelsen i Lovtidende og har virkning fra og med indkomståret 2002.

*Stk. 2.* § 2 har virkning fra og med den 1. januar 2002.

## Bemærkninger til lovforslaget

### *Almindelige bemærkninger*

#### **1. Lovforslagets formål og baggrund**

##### *1.1 Loft over ejendomsværdiskatten*

Formålet med lovforslaget er at indføre et loft over ejendomsværdiskatten.

Regeringen har indført et skattestop, der som udgangspunkt indebærer, at regeringen ikke vil hæve nogen skat eller afgift. Med dette lovforslag gennemføres skattestoppet på ejendomsværdiskatteområdet.

Loftet over ejendomsværdiskatten betyder, at grundlaget for ejendomsværdibeskatningen for den samme ejendom i den samme stand med den samme ejer ikke vil kunne stige udover det beløb, der fremgår af den automatiske forskudsregistrering for 2002.

Uanset om ejendomsmarkedet fortsat vil være stigende, vil boligejerne herefter være sikre på, at stigninger i handelsværdierne ikke vil udløse stigende ejendomsværdiskattebetaling.

Hvis boligejeren bygger om eller flytter, kan der ske stigninger i ejendomsværdiskatten for den enkelte skatteyder, men der er tale om stigninger, der er forudsigelige for boligejeren.

Loftet udgør først og fremmest et loft over beregningsgrundlaget for ejendomsværdiskatten. Alle boligejere er sikret, at grundlaget for beregning af ejendomsværdiskatten ikke kan overstige den værdi, der indgår i forskudsregistreringen for 2002. Den værdi, der indgår i forskudsregistreringen, er vurderingen for 2001 med tillæg af 5 pct.

Den 5 pct.-stigning, der er indregnet i forskudsgrundlaget, er en gennemsnitlig stigning for hele landet. I nogle områder stiger ejendomspriserne ikke helt så meget, og i visse områder er priserne endog faldende. For disse områder vil loftet over beregningsgrundlaget være den faktiske vurdering for 2002.

Loftet over beregningsgrundlaget betyder, at for den enkelte ejendom kan ejendomsværdiskatten ikke opgøres på et højere grundlag. Dette skaber sikkerhed for boligejerne.

Hvis vurderingen efterfølgende falder, så ejendomsværdien kommer under loftet, falder beregningsgrundlaget og dermed ejendomsværdiskatten.

Ved efterfølgende stigninger, er boligejeren sikret, at beregningsgrundlaget aldrig kan overstige det opgjorte loft. Dette betyder, at boligejeren altid ved, hvor meget beregningsgrundlaget og dermed ejendomsværdiskatten maksimalt kan udgøre.

Ved salg af en ejendom indtræder den nye ejer i den tidligere ejers beregningsgrundlag. Fremtidige stigninger i ejendomsværdierne vil således heller ikke i forbindelse med salg bevirke en højere ejendomsværdibeskatning for den enkelte ejendom. Køberen ved inden købet, hvor stort beregningsgrundlaget for den enkelte ejendom er. Det giver også nye ejere større sikkerhed ved køb.

Der ændres ikke på de gældende regler om, at de særlige nedslag i ejendomsværdiskatten for »gamle« ejere, dvs. ejere, der har købt boligen senest den 1. juli 1998, bortfalder ved salg. Dvs. at hvis boligejeren køber ny bolig, skal ejendomsværdiskatten for den nye bolig beregnes med 1 pct. af beregningsgrundlaget. Til gengæld er boligejeren som ovenfor nævnt sikret, at beregningsgrundlaget ikke kan stige udover det fastsatte loft.

Som en særlig overgangsordning i ejendomsværdiskatteloven er den indkomstafhængige nedslagsprocent for pensionister blevet indfasat over en årrække. Indfasningen skulle afsluttes i 2003 med en nedslagsprocent på 6. Det foreslås, at nedslagsprocenten fastfryses på 2002-niveauet, dvs. 5 pct. Der ændres derudover ikke på de gældende regler for det særlige indkomstafhængige pensionistnedslag. Det betyder, at hvis pensionistens indkomst stiger, vil pensionistnedslaget blive reduceret eller helt bortfalde, og ejendomsværdiskatten vil som følge heraf kunne stige. Til gengæld er pensionisten som ovenfor nævnt sikret, at beregningsgrundlaget ikke kan stige udover det fastsatte loft.

En ejendom kan ændre karakter, hvis den f.eks. renoveres eller ombygges. Større ombygninger m.v. vil efter forslaget kunne bevirke en ændring i loftet over

ejendomsværdiskatten for den enkelte ejendom. Efter forslaget skal der foretages en særlig vurdering af ombygningen m.v. svarende til hvad ejendommen inkl. ombygningen ville have været vurderet til i 2002/2002. Dvs. at der kan ske en ændring af loftet, men loftet fastholdes i 2001/2002-niveau.

Tilsvarende gælder for nye ejendomme, der først opføres efter 1. januar 2001. For sådanne ejendomme foretages også en vurdering, som om ejendommen havde været opført nu, og også disse ejendomme får et loft svarende til 2001/2002-niveau.

Lovforslaget ændrer ikke de begrænsningsregler, der gælder ved opgørelsen af ejendomsværdiskatten. Store stigninger i vurderingen som ikke har udløst stigning i ejendomsværdiskatten i senest 2002 vil dog ikke udløse stigninger efter 2002.

Lovforslaget har ikke betydning for personer i lejeboliger og andelsboliger.

### 1.2. Ejendomsværdiskat ved flytning

Formålet med forslaget er, at sikre at ejere af en fast ejendom, der flytter fra en ejendom til en anden ikke skal betale dobbelt ejendomsværdiskat og at sikre at der ikke skal betales ejendomsværdiskat af ubeboelige ejendomme. Forslaget går ud på, at der ikke skal betales ejendomsværdiskat efter fraflytning af en bolig, der er sat til salg. Efter forslaget skal der heller ikke betales ejendomsværdiskat før indflytning i en nyindkøbt bolig. Desuden skal der efter forslaget ikke betales ejendomsværdiskat af boliger, der ikke kan tjene til bolig for ejeren eller dennes husstand.

## 2. Lovforslagets indhold

### 2.1. Loft over ejendomsværdiskatten

#### 2.1.1 De gældende regler

Efter ejendomsværdiskatteloven skal personer, der ejer og har rådighed over en fast ejendom betale ejendomsværdiskat til den amtskommune og primærkommune, hvor ejeren har bopæl.

Beregningsgrundlaget for ejendomsværdiskatten er den offentlige ejendomsvurdering den 1. januar i indkomståret.

Ejendomsværdiskatten er 10 promille af ejendomsværdien, hvis ejendomsværdien ikke overstiger 3.040.000 kr. (2002), og 30 promille af ejendomsværdien over progressionsgrænsen. Progressionsgrænsen reguleres årligt i takt med den gennemsnitlige udvikling i ejendomsværdierne.

Efter ejendomsværdiskatteloven er der følgende særlige nedslag:

- Nedslag på 2 promille af ejendomsværdien til alle ejere, der har købt hus senest den 1. juli 1998.
  - Nedslag på 4 promille af ejendomsværdien, dog maks. 1.200 kr. til ejere, der har købt hus senest den 1. juli 1998, og som efter de tidligere lejeværdiregler var berettiget til et standardfradrag.
  - Nedslag på 4 promille af ejendomsværdien, dog maks. 6.000 kr. for helårshuse og 2.000 kr. for sommerhuse. Nedslaget gælder kun alderspensionister. Nedslaget er indkomstafhængigt: Nedslaget ned sættes med en procentdel af et indkomstgrundlag over et bundfradrag på 143.500 kr. for enlige og over et bundfradrag på 220.700 kr. for gifte pensionister (2002-niveau). Indkomstgrundlaget omfatter den personlige indkomst med tillæg af positiv kapitalindkomst og med tillæg af positiv aktieindkomst. Procentdelen er 5 procent i 2002, og 6 pct. i 2003 og senere år. Dvs. at ved stigende indkomst formindskes nedslaget således at ejendomsværdiskatten kan stige. Bundfradraget er som nævnt forskelligt for gifte og for enlige pensionister. Det samme gælder indkomstgrundlaget, der for gifte omfatter begge ægtefællers indtægter. Det kan efter omstændighederne betyde en ændret nedslagsberegning for en enlig pensionist, der gifter sig, og for en gift pensionist, der bliver enlig p.g.a. død eller skilsmisse m.v.
  - Variable nedslag, der sikrer, at der er grænser for, hvor meget ejendomsværdiskatten kan stige fra år til år (begrænsningsregler). For alderspensionister, efterlønsmodtagere og førtidspensionister over 60 år gælder, at nedslaget tilpasses således, at den årlige stigning maksimalt kan være på 500 kr., dog altid 20 pct. minus 900 kr. For andre ejere af fast ejendom gælder, at ejendomsværdiskatten kan stige maksimalt 2.400 kr., dog altid 20 pct. Det reelle indhold af dette nedslag er, at et enkelt års særligt store stigning i ejendomsværdien fordeles over flere år.
- For fuldt skattepligtige personer efter kildeskattelovens § 1 omfatter ejendomsværdiskatten også ejendomme, der er beliggende i udlandet, på Færøerne eller på Grønland. Som beregningsgrundlag for ejendomsværdiskatten af udenlandske ejendomme anvendes handelsprisen pr. 1. januar i indkomståret.
- Udover beskattningen efter ejendomsværdiskatteloven sker der i visse tilfælde en lejeværdibeskatning efter statsskattelovens § 4, litra b, 2. pkt., hvorefter lejeværdien fastsættes efter et skøn. Udgangspunktet for skønnet er, hvad ejendommen kunne indbringe ved udlejning til fremmede, d.v.s. markedsløjen. Beskatning af lejeværdi efter statsskattelovens regler sker bl.a. i tilfælde, hvor ejeren bebor en af lejlighederne i

en større udlejningsejendom eller i tilfælde, hvor der er tale om en mindre udlejningsejendom eller et boligfællesskab, hvor ejeren eller deltagerne ikke har valgt beskattning efter ejendomsværdiskatteloven. Indkomsten fra hele ejendommen, herunder den skønsmæssige lejeværdi, beskattes herefter som personlig indkomst hos ejeren, ligesom der betales arbejdsmarkedsbidrag. Det er uden betydning om ejeren er alderspensionist.

### 2.1.2 Forslaget

#### *Fastsættelse af loftet*

Efter forslaget lægges der et loft over ejendomsværdiskatten, således at grundlaget for ejendomsværdiskatten fremover ikke kan overstige et maksimum.

Ved fastsættelsen af loftet fastfryses grundlaget for ejendomsværdiskatten. Udgangspunktet for fastsættelsen af loftet er den automatiske regulering, der indgår i forskudsopgørelsen for 2002, dvs. 2001-vurderingen med tillæg af 5 procent. Loftet kan dog blive lavere, hvis 2002-vurderingen faktisk er lavere.

Loftet betyder, at grundlaget for ejendomsværdiskatten ikke fremover kan blive større end det fastsatte loft. Hvis ejendomsværdierne falder under loftet, vil ejendomsværdiskatten også falde. Hvis ejendomsværdierne senere stiger igen, vil ejendomsværdiskatten igen kunne stige op til det fastsatte loft.

Efter de gældende regler beskattes ejendomsværdier over en progressionsgrænse med 30 promille. Denne grænse fastfryses til niveauet ved den automatiske forskudsregistrering for 2002 (3.040.000 kr.). Fastlåsningen gælder også, selvom huspriserne falder, dvs. hvis priserne falder, vil antallet af ejendomme over progressionsgrænsen også falde.

#### *Loft ved køb og salg af en ejerbolig*

Ved salg af en ejerbolig overtager den nye ejer den tidligere ejers loft over grundlaget for ejendomsværdiskatten.

Den nye ejer overtager derimod ikke de særlige nedslag, som den tidligere ejer har haft fordi ejendommen var erhvervet før 1. juli 1998.

Den nye ejer overtager heller ikke den tidligere ejers evt. særlige nedslag f.eks. som følge af begrænsningsregler.

#### *Loft ved om-, til- og nybygninger m.v.*

Hvis der på en ejendom efter den 1. januar 2001 er foretaget til- eller ombygninger forhøjes, beregningsgrundlaget for loftet, så grundlaget svarer til, hvad en

sådan ejendom ville have været vurderet til i 2001 (med tillæg af 5 pct.)/vurderet til i 2002.

Hvis der på en ejendom – f. eks. en ubebygget grund – foretages en nybygning, så der fremover skal betales ejendomsværdiskat, beregnes et grundlag for ejendomsværdiskatten svarende til hvad en sådan ejendom ville have været vurderet til i 2001 med tillæg af 5 pct./vurderet til i 2002.

Det sker i praksis ved, at vurderingsmyndighederne vurderer ejendommen efter de regler der var gældende for tilsvarende ejendomme de respektive år.

#### *Begrænsning af ejendomsværdiskattestigning fra år til år*

Efter gældende regler kan en særlig stor stigning i ejendomsvurderingen medføre, at stigninger i ejendomsværdiskatten fordeles over flere år. Stigningen bliver fordelt for at lempe virkningen af den særlig store stigning i ejendomsværdien.

Det betyder, at det ved iværksættelsen af skattestopet kan forekomme, at gamle stigninger i ejendomsværdien ikke fuldt ud har medført en tilsvarende stigning i ejendomsværdiskatten.

Det foreslås, at stigninger i ejendomsværdien, der ikke har udløst en stigning i ejendomsværdiskatten senest i 2002, bortfalder, så de ikke udløses for samme ejere i samme bolig for 2003 og senere år. Det sker ved, at der fremover gives et særligt nedslag svarende til den ikke udløste stigning ved beregningen af ejendomsværdiskatten. Dette nedslag bortfalder ved salg af ejendommen.

For at modvirke, at evt. efterfølgende stigninger i ejendomsværdiskatten fra år til år efter 2003 bliver for store, bevares begrænsningsreglerne for så vidt angår disse år.

#### *Loft for pensionister*

For pensionister foreslås samme loft over ejendomsværdierne som for andre ejere, dvs. 2001-vurderingen med tillæg af 5 pct. eller 2002-vurderingen, hvis den er lavere.

Det særlige nedslag for pensionister reduceres med en procentdel af den skattepligtige indkomst, hvis indkomsten overstiger visse grænser. Den procent nedslaget bliver reduceret med er som en særlig overgangsordning blevet indfaset over en årrække. I 2000 var procenten 3, i 2001 var procenten 4, i 2002 er procenten 5 pct. og i 2003 og senere var det hensigten, at indfasningen skulle afsluttes med at procenten forhøjes til 6 Med forslaget fastfryses nedslagsprocenten på 2002-niveauet, dvs. 5 pct.

## F. t. l. vedr. ejendomsværdiskatteloven og andre skattelove

*Loft for udenlandske ejendomme og ejendomme omfattet af statsskattelovens lejeværdiregler*

For udenlandske ejendomme anvendes handelsprisen i stedet for den offentlige vurdering. For ejendomme, der beskattes efter statsskattelovens lejeværdiregler, anvendes markedslejen. Loftet opgøres efter forslaget for disse ejendomme efter en forenklet model, hvor årsopgørelsen for 2001 anvendes i stedet for forskudsregistreringen, og hvor om-, til- og nybygninger indgår med værdien i opførelsesåret. Der er tale om et begrænset antal ejendomme med atypiske forskudsregistreringer.

Loftet medfører ikke yderligere ændringer i de gældende regler.

*2.2. Ejendomsværdiskat ved flytning**2.2.1 De gældende regler og de tidligere regler om lejeværdi*

Efter den tidligere praksis før ejendomsværdiskatteloven beregnedes ved køb og salg af fast ejendom lejeværdi for køber fra og med overtagelsesdagen, mens sælger fik beregnet lejeværdi indtil overtagelsesdagen. I forbindelse med flytning til en ny bolig skulle der dog ikke betales lejeværdi af den gamle bolig, når man havde opgivet boligen ved at sætte den til salg, således at den stod tom efter indflytning i den nye bolig.

I bemærkningerne til forslaget om ejendomsværdiskat (L 94, 1997-98) gengives praksis således, at der ikke altid betaltes lejeværdi, hvis ejeren midlertidigt har været afskåret fra at benytte boligen, fordi den har været ubeboelig, eller hvis ejeren endeligt har opgivet sin boligret og ved sine dispositioner tilkendegivet dette.

Praksis om opgivelse af boligretten blev ophævet med ejendomsværdiskatteloven. Ejendomsværdiskatten skulle betales, uanset om ejendommen var ubeboelig. Ved flytning skulle ejendomsværdiskat betales fra overtagelsesdag til overtagelsesdag, uanset om afståelsestidspunktet lå før overtagelsestidspunktet, og uanset om man gjorde brug af sin boligret eller ej. Ændringerne skete for at sikre en administrativt enkel metode for beregning af ejendomsværdiskat ved overdragelse af ejendommen.

*2.2.2 Forslaget*

Det forekommer ikke rimeligt, at der skal betales ejendomsværdiskat i tilfælde, hvor ejendommen er ubeboelig.

Det forekommer heller ikke rimeligt, at der kan opstå en periode, hvor en uheldig husejer, der ikke kan få solgt sin gamle bolig, både skal betale ejendomsværdiskat af den gamle og nye bolig samtidig.

Hensynet til de administrative systemer bør ikke veje tungere end hensynet til den enkelte skatteydere situation, sådan som det er sket i ejendomsværdiskatteloven.

Regeringen foreslår derfor som udgangspunkt at vende tilbage til de gamle regler fra før ejendomsværdiskatteloven.

Det betyder helt konkret, at der efter forslaget ikke skal betales ejendomsværdiskat af en bolig, der er ubeboelig.

I flyttesituationerne betyder forslaget, at der alene skal betales ejendomsværdiskat af den gamle bolig indtil udflytningen, og at ejendomsværdiskat af den nye bolig først skal betales fra indflytningen. Ved sommerhuse, hvor sæsonen ikke varer hele året, er det fundet uhensigtsmæssigt at lægge vægt på ind- og udflytning. Her opretholdes de gamle regler, der lægger vægt på overtagelsestidspunktet.

**3. Økonomiske konsekvenser for stat, amter og kommuner**

Den del af lovforslaget, der vedrører ejendomsværdiskattestoppet, skønnes i 2002 at medføre et provenutab vedrørende de ejerboliger, der ved vurderingen pr. 1. januar 2002 vurderes højere end 2001-vurderingen plus 5 pct. Det skønnes med betydelig usikkerhed at dreje sig om et provenutab på ca. 150 mill. kr. for indkomståret 2002. Såfremt disse ejerboliger ikke fremover falder i værdi, vil der være tale om et varigt årligt provenutab.

Den foreslåede fastlåsning af aftrapningsprocenten for det indkomstafhængige pensionistnedslag på 5 pct. skønnes fra og med 2003 at medføre et årligt mindreprovenu på ca. 20 mill. kr. Forudsat, at ejendomsvurderingerne i gennemsnit stiger 3 pct. frem til 1. januar 2003, skønnes der yderligere ved videreførelse af gældende regler at ville være blevet udløst ejendomsværdiskat på ca. 80 mill. kr. i 2003 som følge af begrænsningsreglerne for år til år stigningen i ejendomsværdiskat samt en stigning i ejendomsværdiskatteprovenuet som følge af de højere vurderinger på ca. 370 mill. kr.

Alt i alt skønnes det foreslåede ejendomsværdiskattestop i indkomståret 2003 at medføre et samlet provenutab på ca. 620 mill. kr.

For så vidt angår den del af lovforslaget, der vedrører ophævelse af ejendomsværdibeskatningen ved fraflytning, findes der ikke umiddelbart tilgængelige op-



lysninger i Skatteministeriets registre, der muliggør et underbygget skøn over provenuvirkningen, som derfor er forbundet med betydelig usikkerhed.

Det årlige provenutab anslås til i størrelsesordenen 50 mill. kr. Det er herved antaget, at de ca. 80.000 en-familieshuse, ejerlejligheder og sommerhuse, der handles årligt, i gennemsnit ikke er beboet i en måned i forbindelse med ejerskiftet, og at den gennemsnitlige

ejendomsværdi for de handlede ejendomme er på ca. 1 mill. kr. svarende til landsgennemsnittet for ovennævnte ejendomme ved vurderingen pr. 1. januar 2001 forhøjet med 5 pct. som ved forskudsregistreringen for 2002.

Lovforslagets samlede provenumæssige konsekvenser for indkomstårene 2002 og 2003 er vist i tabel 1.

**Tabel 1. Provenuvirkning af lovforslaget i indkomstårene 2002 og 2003**

	Ejendomsværdi- skat uden skatte- stop	Ejendomsværdi- skat med skatte- stop	Provenutab ved ejendomsværdi- skattestop	Provenutab vedr. fraflytning	Samlet prove- nutab ved lovfors- laget
	Mill. kr.				
2002	10.700	10.550	150	50	200
2003	11.520	10.900	620	50	670

Anm.: Skøn for 2002 er udarbejdet på basis af lovmodelberegninger.

1) Der er forudsat en gennemsnitlig stigning i ejendomsvurderingerne på 3 pct. i 2003.

Hele provenutabet vedrører de kommunale indkomstskatter, og det fordeler sig med 2/3 til kommunerne og 1/3 til amtskommunerne.

Den del af lovforslaget, der vedrører ejendomsværdiskattestoppet har ingen provenumæssige konsekvenser i finansåret 2002, mens ca. 40 mill. kr. af provenutabet vedr. ændrede regler ved flytning skønnes at fremkomme i finansåret 2002. Det skyldes, at skatteydere, der i et givet år køber en ny ejendom, typisk får ændret sin forskudsregistrering for samme år.

Ejendomsværdiskattestoppet indebærer ikke en ophævelse af de gældende regler om bortfald af 2 % nedslaget og 1.200 kr.'s fradraget i forbindelse med ejendomshandler (skønsmæssigt 250 mill. kr. årligt), ligesom der fremover vil være stigninger i ejendomsværdiskatten som følge af nybygninger (skønsmæssigt 100 mill. kr. årligt). Samlet skønnes ejendomsværdiskatteprovenuet således fremover at stige med ca. 350 mill. kr. årligt.

#### *Eksempler på virkning af ejendomsværdiskattestoppet*

I tabel 2 er vist eksempler på virkningen af det foreslåede ejendomsværdiskattestop i 2002 for tre énfamilieshuse vurderet til henholdsvis 800.000 kr., 1,6 mill. kr., og 2,5 mill. kr. pr. 1. januar 2001. For alle tre ejendomme er konsekvenserne vist ved stigninger i ejendomsværdien ved vurderingen pr. 1. januar 2002 på hhv. 0 pct., 5 pct. og 10 pct. Stigningen på 5 pct. svarer til den stigningsprocent, der generelt er indregnet ved forskudsregistreringen for 2002 med udgangspunkt i vurderingen pr. 1. januar 2001.

Eksemplerne viser, at for ejendommene, der har samme ejendomsværdi ved vurderingen pr. 1. januar 2001, eller hvor stigningen svarer til de 5 pct., der er indregnet i forskudsregistreringen for 2002, er ejendomsværdiskatten den samme uden og med skattestoppet. Derimod vil der for ejendommene, der ved vurderingen pr. 1. januar 2002 stiger 10 pct. være tale om besparelser ved skattestoppet.

**Tabel 2. Eksempler på virkning af ejendomsværdiskattestoppet i 2002 for tre énfamilieshuse vurderet til 800.000 kr., 1,6 mill. kr. og 2,5 mill. kr. pr. 1. januar 2001.**

Ejendomsværdi pr. 1. januar 2001	800.000 kr.			1.600.000 kr.			2.500.000 kr.		
Ejendomsværdi pr. 1. januar 2002 ved stigning på	Kr.	Kr.	Kr.	Kr.	Kr.	Kr.	Kr.	Kr.	Kr.
	0 pct.	5 pct.	10 pct.	0 pct.	5 pct.	10 pct.	0 pct.	5 pct.	10 pct.
	800.000	840.000	880.000	1.600.000	1.680.000	1.760.000	2.500.000	2.625.000	2.750.000

**Ejendomsværdiskat:**

10 % af ejendomsværdien	8.000	8.400	8.800	16.000	16.800	17.600	25.000	26.250	27.500
Nedslag på 2 % af ejendomsværdien	1.600	1.680	1.760	3.200	3.360	3.520	5.000	5.250	5.500
Nedslag på 4 % af ejendomsværdien, maks. 1.200 kr.	1.200	1.200	1.200	1.200	1.200	1.200	1.200	1.200	1.200

**Ejendomsværdiskat for ejendomme købt 1. juli 1998 eller før**

Uden skattestop	5.200	5.520	5.840	11.600	12.240	12.880	18.800	19.800	20.800
Med skattestop	5.200	5.520	5.520	11.600	12.240	12.240	18.800	19.800	19.800
Besparelse ved skattestop	0	0	320	0	0	640	0	0	1.000

**Ejendomsværdiskat for ejendomme købt efter 1. juli 1998**

Uden skattestop	8.000	8.400	8.800	16.000	16.800	17.600	25.000	26.250	27.500
Med skattestop	8.000	8.400	8.400	16.000	16.800	16.800	25.000	26.250	26.250
Besparelse ved skattestop	0	0	400	0	0	800	0	0	1.250

I eksemplerne ligger besparelsen på 320 kr. - 400 kr. for ejendommen til 800.000 kr. afhængig af, om den er købt før eller efter 1. juli 1998. For ejendommen til 1,6 mill. kr. er besparelsen på 640 kr. - 800 kr., og for ejendommen til 2,5 mill. kr. er besparelsen 1.000 kr., hvis den er købt senest 1. juli 1998 og 1.250 kr., hvis den er købt senere.

I tabel 3 er vist eksempler på virkningen af det forelåede ejendomsværdiskattestop i 2003 for hhv. en ejerlejlighed og et énfamilieshus. Eksemplerne er beregnet under forudsætning af, at ejendomsvurderingen pr. 1. januar 2002 svarer til den forskudsregistrerede på 5 pct. over vurderingen pr. 1. januar 2001 og vurderingen pr. 1. januar 2003 ligger ca. 3 pct. over 1. januar 2002-vurderingen.

**Tabel 3. Eksempler på virkningen af ejendomsværdiskattestoppet i 2003 for en ejerlejlighed vurderet til 650.000 kr. og et énfamilieshus vurderet til 1,3 mill. kr. pr. 1. januar 2001**

Ejere under 67 år	Ejerlejlighed		Énfamilieshus	
	2002	2003	2002	2003
	Kr.	Kr.	Kr.	Kr.
Ejendomsværdi	682.500	700.000	1.365.000	1.400.000
<b>Ejendomsværdiskat:</b>				
10 % af ejendomsværdien <sup>1)</sup>	6.825	7.000	13.650	14.000
Nedslag på 2 % af ejendomsværdien (købt 1. juli 1998 eller før)	+ 1.365	+ 1.400	+ 2.730	+ 2.800
Nedslag på 4 %, maks. 1.200 kr. for énfamilieshuse og sommerhuse (købt 1. juli 1998 eller før)	0	0	+ 1.200	+ 1.200
Ejendomsværdiskat for ejendomme købt 1. juli 1998 eller før				
Uden skattestop	5.460	5.600	9.720	10.000
Med skattestop	5.460	5.460	9.720	9.720
Besparelse ved skattestop	-	140	-	280
Ejendomsværdiskat for ejendomme købt efter 1. juli 1998				
Uden skattestop	6.825	7.000	13.650	14.000
Med skattestop	6.825	6.825	13.650	13.650
Besparelse ved skattestop	-	175	-	350

1) Af ejendomsværdi over 3.040.000 kr. beregnes yderligere 20 %. Med en forudsat 3 pct. stigning vil progressionsgrænsen i 2003 uden skattestop udgøre ca. 3.130.000 kr.

Eksemplerne viser, at skattestoppet vil betyde

- en skattebesparelse på hhv. 140 kr. og 280 kr. i 2003 for en ejerlejlighed vurderet til 650.000 kr. pr. 1. januar 2001 og for et énfamilieshus vurderet til 1,3 mill. kr. pr. 1. januar 2001, hvis boligerne er erhvervet før 2. juli 1998
- en skattebesparelse på hhv. 175 kr. og 350 kr. i 2003 for de tilsvarende boliger, hvis de er erhvervet efter 1. juli 1998

#### 4. Administrative konsekvenser for stat, amt og kommunerne

Lovforslaget skønnes samlet at medføre engangsudgifter for Told og Skat på mellem 15 og 20 mill. kr. til edb-udvikling.

Dertil kommer årlige driftsudgifter på 200.000 kr.

#### 5. Økonomiske konsekvenser for Erhvervslivet

Forslaget har ikke erhvervsøkonomiske konsekvenser.

#### 6. Administrative konsekvenser for erhvervslivet

Lovforslaget har ingen administrative konsekvenser for erhvervslivet

#### 7. Miljømæssige konsekvenser

Forslaget har ikke miljømæssige konsekvenser

#### 8. Administrative konsekvenser for borgerne

##### 8.1. Loft over ejendomsværdiskatten

Lovforslaget skønnes ikke at have nævneværdige administrative konsekvenser for borgerne. Lofterne over ejendomsværdiskatten beregnes maskinelt. For ejere af ejendomme i udlandet og ejendomme omfattet af statsskattelovens lejeværdiregler betyder lovforslaget dog, at disse i overtagelsesåret samt i om-, til- og nybygningsår ved indgivelse af selvangivelse skal meddele skattemyndighederne flere oplysninger end i dag.

##### 8.2. Ejendomsværdiskat ved flytning

I den fortrykte selvangivelse er besiddelsesperioden oplyst. Denne er igen beregnet på grundlag af overtagelsesdagen, men overtagelsesdagen selv er ikke oplyst. Besiddelsesperioden lægges til grund ved den senere beregning af ejendomsværdiskatten.

De borgere, der vil anvende flyttedagen, vil få mulighed for at indsende rettelser til besiddelsesperioden eller indtaste oplysninger via internettet.

#### 9. Forholdet til EU-retten

Lovforslaget indeholder ikke EU-retlige aspekter.

#### 10. Høring

Forslaget vil blive sendt til høring samtidig med fremsættelsen.

**11. Sammenfatning af økonomiske og administrative konsekvenser***Sammenfatning af økonomiske og administrative konsekvenser.*

	Positive konsekvenser	Negative konsekvenser
Økonomiske konsekvenser for stat, amter og kommuner		Lovforslaget skønnes samlet at medføre et provenutab for indkomståret 2002 på ca. 200 mill. kr. Hele provenutabet vedrører de kommunale indkomstskatter og fordeles sig med 2/3 til kommunerne og 1/3 til amtskommunerne. For 2003 skønnes provenutabet til ca. 670 mill. kr. ligeledes fordelt med 2/3 til kommunerne og 1/3 til amtskommunerne. For finansåret 2002 skønnes lovforslaget samlet at medføre et provenutab på ca. 40 mill. kr.
Administrative konsekvenser for stat, amter og kommuner		Lovforslaget skønnes samlet at medføre engangsudgifter for Told og Skat på mellem 15 og 20 mill. kr. til edb-udvikling. Dertil kommer årlige driftsudgifter på 200.000 kr.
Økonomiske konsekvenser for erhvervslivet	Ingen	Ingen
Administrative konsekvenser for erhvervslivet	Ingen	Ingen
Miljømæssige konsekvenser	Ingen	Ingen
Administrative konsekvenser for borgerne		Lovforslaget skønnes ikke at have nævneværdige administrative konsekvenser for borgerne.
Forholdet til EU-retten	Lovforslaget indeholder ikke EU-retlige aspekter.	

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

Til nr. 1-4

Ændringerne er redaktionelle. De er en følge af, at bestemmelserne i ejendomsværdiskattelovens § 4, stk. 2 og 3, om beregningsgrundlaget forslås flyttet til den nye bestemmelse i ejendomsværdiskattelovens § 4 a.

Til nr. 5

Efter forslaget samles reglerne for opgørelsen af beregningsgrundlaget for ejendomsværdiskatten i den nye bestemmelse i ejendomsværdiskattelovens § 4 a. Bestemmelsen omfatter både bestemmelserne om beregningsgrundlaget for ejendomme, der er beliggende

her i landet, og ejendomme, der er beliggende i udlandet, på Færøerne og Grønland. Reglerne for beregningsgrundlaget for ejendomme, der er beliggende her i landet findes i stk. 1 - 3. Reglerne for beregningsgrundlaget for udenlandske ejendomme findes i stk. 4 - 6. Stk. 7 indeholder særlige bestemmelser for selvangivelse for ejere af udenlandske ejendomme. Stk. 8, der svarer til bestemmelsen i den nuværende § 4, stk. 4, indeholder reglerne for ejere af ejendomme, der anvender et andet indkomstår end kalenderåret (forskudt indkomstår).

Hvis en ejendom kun ejes i en del af året skal der fortsat efter reglerne i § 11, der svarer til reglerne i personskattelovens § 14, foretages en omregning til helårsindkomst.

### Danske ejendomme

Der lægges et loft over beregningsgrundlaget for ejendomsværdiskatten. En ejer af en ejerbolig vil fremover maksimalt skulle betale ejendomsværdiskat på grundlag af ejendomsværdien ved 2001-vurderingen med tillæg af 5 procent. Dette grundlag svarer til det grundlag, der er lagt til grund ved den automatiske forskudsregistrering for indkomståret 2002. Det forhold, at det er grundlaget for den automatiske forskudsregistrering, der anvendes, betyder, at der ikke tages hensyn til individuelle ændringer af forskudsregistreringen af ejendomsværdiskatten.

Hvis 2002-vurderingen fastsætter en lavere ejendomsværdi end 2001-vurderingen med tillæg af 5 procent, anvendes 2002-vurderingen i stedet som loft over ejendomsværdiskatten.

Vurderingsmyndighederne skal fortsat hvert år skal ansætte en ejendomsværdi for den faste ejendom.

For den enkelte boligejer betyder forslaget, at beregningsgrundlaget udgør det laveste af følgende beløb, jf. forslagets § 4 a:

- 1) Den ejendomsværdi, der er ansat for den pågældende ejendom pr. 1. januar i indkomståret.
- 2) Den ejendomsværdi, der er ansat for den pågældende ejendom pr. 1. januar 2001 med tillæg af 5 pct.
- 3) Den ejendomsværdi, der er ansat for den pågældende ejendom pr. 1. januar 2002.

Hvis den ansatte ejendomsværdi i det aktuelle år er højere end den laveste af 2001-vurderingen plus 5 pct./2002-vurderingen, anvendes 2001-vurderingen plus 5 pct./2002-vurderingen som beregningsgrundlag. Hvis derimod den ansatte ejendomsværdi i det aktuelle år er lavere end den laveste af 2001-vurderingen plus 5 pct./2002-vurderingen, anvendes vurderingen for det aktuelle år.

I ejendomsværdiskatteloven findes en række nedslag og begrænsningsregler. Disse regler ændres ikke som følge af loftet. Loftet betyder alene, at det grundlag, der anvendes ved beregningen af de nævnte nedslag og begrænsninger, maksimeres.

Ved *salg af en ejerbolig* overtager den nye ejer den tidligere ejers loft over grundlaget for ejendomsværdiskatten. Det er dog kun beregningsgrundlaget, som den nye ejer overtager. Nedslag og begrænsninger i ejendomsværdiskatten som den tidligere ejer var berettiget til, overtager den nye ejer ikke, hvis den nye ejer ikke overtager disse efter de gældende regler.

Den nye ejer overtager således ikke de særlige nedslag som den tidligere ejer har haft, fordi ejendommen var erhvervet før 1. juli 1998. Den nye ejer overtager

heller ikke nedslag, som den tidligere ejer på grund af alder eller ægteskabelig status var berettiget til.

Hvis ejendommen ved salget ændrer vurderingsmæssig status, f.eks. overgår fra at være landbrugs-ejendom til parcelhus overtager den nye ejer dog ikke den gamle ejers loft, jf. nedenfor.

Hvis der efter den 1. januar 2002 sker *deciderede ændringer af ejendommen*, der påvirker niveauet af ejendomsværdien, vil vurderingsmyndighederne ved den efterfølgende vurdering i forhold til det år, hvor ændringen er sket, foretage ansættelser af ejendommen med de skete ændringer som om ændringerne allerede var sket i 2001/2002. Disse ansættelser erstatter 2001-vurderingen med tillæg af 5 pct. og 2002-vurderingen ved beregningen af loftet, jf. forslaget til § 4 a, stk. 2.

Ved de ændringer, der påvirker ejendomsværdien, tænkes der for det første på *om- og tilbygninger* til ejendommen, som ændrer ejendommens boligareal. Ved om- og tilbygninger får vurderingsmyndighederne besked fra byggemyndighederne, når bygningsændringen kræver byggetilladelse. Ombygninger, der ikke kræver byggetilladelse, vil vurderingsmyndighederne normalt ikke have kendskab til. I forvejen tages der i øvrigt ved brug af de gældende begrænsningsregler hensyn til senere foretagne ombygninger. Ved den ansættelse, som vurderingsmyndighederne skal foretage af ejendommen, vil de gøre brug af forslagsmodeller for tilsvarende ejendomme og områdeinddelinger som vurderingsmyndighederne brugte/bruger ved 2001-/2002-vurderingen.

Hvis det konstateres, at der er væsentlige afvigelser mellem det registrerede i BBR-registeret og ejendommen, sidestilles dette med om- og tilbygninger, således at vurderingsmyndighederne også i denne sammenhæng foretager en ny ansættelse.

For det andet tænkes på *nybygninger*. Ved nybygninger får vurderingsmyndighederne besked fra byggemyndighederne om de givne byggetilladelser. Vurderingsmyndighederne skal i forvejen tage stilling til, hvornår en ejendom er færdigbygget og anvendelig til bolig og foretage en ansættelse af ejendomsværdien til markedsprisen.

Desuden tænkes på de tilfælde, hvor der sker *frasalg eller køb af et grundareal*, f.eks. for at kunne opføre en garage på ejendommen. Vurderingsmyndighederne får i forvejen oplysninger om arealændringer og skal tage højde for disse i forbindelse med vurderingen.

Endelig tænkes på de situationer, hvor en ejendom i forbindelse med den årlige vurdering af vurderingsmyndighederne anses for at have *ændret anvendelse*,

f.eks. ændret anvendelse fra landbrugsejendom til parcelhus eller blandet benyttelse til udelukkende beboelse. I disse tilfælde foreslås, at skatteefterskønningsgrundlaget for ejendomsværdiskatten ikke ændres så længe den pågældende ejer bebor ejendommen, hvis ejeren før og efter den ændrede anvendelse beboede ejendommen. Når ejendommen sælges, foretager vurderingsmyndighederne på dette tidspunkt en ansættelse af hvilken ejendomsværdi ejendommen ville have haft ved 2001-/2002-vurderingen med den aktuelle anvendelse af ejendommen. Hvis ejeren ikke bebor ejendommen på det tidspunkt, hvor ejendommen skifter anvendelse, foretages den ændrede ansættelse allerede, når ejeren flytter ind i ejendommen. Dette gælder f.eks. for ejerlejligheder, der har været udlejet, og som efterfølgende bebos af ejeren eller hvis ejendommen i forbindelse med salget ændrer status fra landbrugsejendom til parcelhus.

For ejendomme, der ejes i sameje, betyder forslaget, at de samme principper anvendes på grundlaget for den pågældende ejendoms samlede ejendomsskattebetaling. Det betyder, at hvis en persons ejerandel øges eller formindskes, vil ejendomsskattebetalingen som følge heraf også kunne øges henholdsvis formindskes. Grundlaget for den samlede ejendoms ejendomsværdiskat vil dog ikke kunne overstige loftet.

Den foreslåede bestemmelse i § 4 a, stk. 3, svarer til den gældende bestemmelse i § 4, stk. 2.

#### *Udenlandske ejendomme*

For udenlandske ejendomme foreslås et forenklet skatteefterskønningsloft, jf. § 4 a, stk. 4.

I skatteefterskønningsloftet for danske ejendomme anvendes ejendomsvurderingerne for 2001/2002. Ved ombygninger m.v. foretages særlige ansættelser af ejendommens værdi i 2001-/2002-niveau. Ingen af delene giver mening for udenlandske ejendomme. Efter de gældende regler anvendes derfor allerede handelsprisen.

Det foreslås derfor, at ejeren for den udenlandske ejendom kan vælge imellem handelsværdien den 1. januar 2001 eller handelsværdien i det aktuelle år, hvis denne er lavere. Handelsværdien pr. 1. januar 2001 skal dog forhøjes med værdien af senere ombygninger, tilbygninger eller nybygninger, jf. forslaget til § 4 a, stk. 5.

Hvis ejeren har købt ejendommen efter den 1. januar 2001, anvendes handelsværdien for det aktuelle år, jf. forslaget til § 4 a, stk. 6.

Ejeren skal ved indgivelse af selvangivelsen oplyse om værdien af den foretagne ombygning, tilbygning, nybygning m.v., jf. forslaget til § 4 a, stk. 7. Ved ombygninger, tilbygninger og nybygninger er der i øvrigt

en formodning for, at handelsværdien stiger med byggeomkostningerne, medmindre andet dokumenteres.

Når ejendommen erhverves, skal den skattepligtige tilsvarende i selvangivelsen for erhvervsåret oplyse om handelsværdien af ejendommen.

#### Til nr. 6

Som en konsekvens af det foreslåede loft over ejendomsværdiskatten foreslås, at fastfryse progressionsgrænsen for ejendomsværdiskatten på niveauet ved forskudsregistreringen for 2002, dvs. progressionsgrænsen for 2001 med tillæg af 5 procent (3.040.000 kr.).

Da ejendomsværdiskatten med lovforslaget ikke længere kan stige udover 2001-vurderingen med tillæg af 5 pct., er der ikke længere behov for årligt at regulere progressionsgrænsen i forhold til ejendomsprisudviklingen.

#### Til nr. 7

Ændringerne er redaktionelle. De er en følge af, at bestemmelserne i ejendomsværdiskattelovens § 4, stk. 2 og 3 om beregningsgrundlaget forslås flyttet til den nye bestemmelse i ejendomsværdiskattelovens § 4 a.

#### Til nr. 8-12

Ændringerne er redaktionelle.

#### Til nr. 13, 15, 16 og 18

Ejendomsværdiskatteloven indeholder regler, der sikrer, at stigende vurderinger ikke udløser for store ejendomsværdiskattestigninger fra år til år. De går ud på, at der gives et nedslag i den beregnede ejendomsværdiskat. Størrelsen af dette nedslag tilpasses således, at det undgås, at ejendomsværdiskatten stiger med mere end et vist beløb om året. Hvis ejendomsværdien således er steget voldsomt i et år vil stigningen i ejendomsværdiskatten blive begrænset af et nedslag. Hvis ejendomsværdien i de følgende år er uændret, vil nedslaget i de følgende år blive mindre og mindre svarende til, at ejendomsværdiskatten i de følgende år fortsætter med at stige med det efter loven tilladte.

Forslaget sikrer, at det nedslag i ejendomsværdiskatten, der gives i 2002, låses fast, således at det også gives i de følgende år med uændret størrelse. Det gives også, selvom ejendomsværdien falder. Dette særlige nedslag foreslås fastsat i en ny bestemmelse i § 9 b. Nedslaget bliver heller ikke påvirket af, at beregningsgrundlaget efterfølgende forhøjes som følge af en om-, til- eller nybygning.

Forslaget går ikke ud på helt at ophæve reglerne om begrænsninger af stigninger i ejendomsværdi i § 9 og § 9 a.

Behovet for fortsat at bevare de eksisterende regler skyldes, at ejendomsværdien i årene efter denne lovs ikrafttræden kan falde under loftet. Hvis der derefter på et senere tidspunkt igen opstår stigende ejendomsværdier, vil ejendomsværdiskatten kunne stige igen, men kun op til loftet. Disse stigninger begrænses efter gældende regler, og dette ønskes ikke ændret. Der vil ligeledes opstå behov for de eksisterende regler om begrænsning af stigninger i tilfælde af ombygninger m.v.

Den foreslåede § 9 b, stk. 4, betyder at nedslaget som følge af stigende ejendomsværdier indtil 2002 er det samme i 2002, 2003 og de efterfølgende indkomstår. Fradraget er således låst fast med virkning fra og med indkomståret 2002.

De foreslåede regler i §§ 9 og 9 a sikrer, at det foreslåede fastlåste nedslag i ejendomsværdiskatten i § 9 b indgår i de beløb, der skal sammenlignes, når det skal sikres at stigende ejendomsværdier ikke udløser for store ejendomsværdiskattestigninger fra det ene år til det andet.

Til nr. 14

Ændringerne er redaktionelle. De er en følge af, at bestemmelserne i ejendomsværdiskattelovens § 4, stk. 2 og 3 om beregningsgrundlaget forslås flyttet til den nye bestemmelse i ejendomsværdiskattelovens § 4 a.

Til nr. 17

En person, der inden udgangen af indkomståret er fyldt 65 år (67 år), får efter de gældende regler normalt et nedslag i den beregnede ejendomsværdiskat på 4 promille af beregningsgrundlaget, dog maksimalt 6.000 kr. for helårshuse og 2.000 kr. for sommerhuse.

Nedslaget reduceres, hvis den skattepligtige har en indkomst over en vis størrelse.

Reduktionen foretages efter, at der er beregnet begrænsning for, hvor meget ejendomsværdiskatten kan stige efter ejendomsværdiskattelovens § 9.

Det betyder, at der til ejendomsværdiskat, som er opgjort efter reglerne i §§ 5 til 9 skal lægges et beløb svarende til en procentdel af indkomsten i indkomståret, der overstiger 143.500 kr. (2002) for enlige og 220.700 kr. (2002) for ægtepar. Den ejendomsværdiskat, der skal tillægges, kan dog aldrig blive større end det nedslagsbeløb, den skattepligtige har fået efter § 8.

Efter overgangsbestemmelserne er der sket en indfasning af denne reduktion, således at den i 2002 ud-

gør 5 pct. Fra og med indkomståret 2003 skulle reduktionsprocenten udgøre 6. Med lovforslaget fastfrysers denne reduktionsprocent på 5.

Til nr. 19

Efter forslaget skal ejendommen kunne tjene til bolig for ejeren, for at der kan beregnes ejendomsværdiskat. Det følger af forslaget til 2. pkt. i § 11, hvorefter ejendomsværdiskatten nedsættes forholdsmæssigt, i det omfang ejendommen ikke kan tjene til bolig for ejeren. Dvs. at der ikke skal betales ejendomsværdiskat for en periode, hvor ejendommen er ubeboelig

Herudover vedrører bestemmelsen beregningen af ejendomsværdiskatten i forbindelse med flytning

Ejendomsværdiskatten beregnes fra det tidspunkt, hvor ejeren eller dennes husstand flytter ind i en ejerbolig til det tidspunkt, hvor ejeren eller dennes husstand flytter ud af boligen. Det er uden betydning, hvornår aftalen om et køb er indgået, blot den står i forbindelse med flytningen.

Hvis der flyttes ind inden overtagelsesdag, bruges overtagelsesdagen dog i stedet for indflytningstidspunktet. På samme måde gælder, at hvis der flyttes ud efter overtagelsesdag, beregnes kun ejendomsværdiskat indtil overtagelsesdag. Det er nemlig kun overtagelsesdagen, som i forvejen kendes af de administrative systemer.

Hvis ejeren og medlemmerne af dennes husstand flytter på forskellige tidspunkter, bruges det udflytningstidspunkt, som ligger tættest på overtagelsestidspunktet af en ny ejerbolig. Det bruges også som indflytningstidspunkt på den nye bolig.

Hvis udflytningstidspunktet ikke kan dokumenteres eller sandsynliggøres, bruges overtagelsestidspunktet på den nye ejerbolig.

Hvis udflytningstidspunktet ikke kan dokumenteres eller sandsynliggøres, og den nye bolig er en lejebolig, bruges indflytningstidspunktet i den nye bolig i henhold til lejekontrakten som udflytningstidspunkt

Ved anskaffelse og salg af sommerhuse beregnes ejendomsværdiskatten fra overtagelsestidspunktet til overtagelsestidspunkt. Ved afgørelsen af om noget er et sommerhus, lægges der vægt på den faktiske anvendelse. Den klassifikation, der bruges ved ejendomsvurderingen, er altså kun vejledende.

Det tilfælde, hvor ejeren af en bolig flytter ud og derefter søger at leje den tidligere bolig ud, sidestilles i denne lov med salg.

Til nr. 20

Ændringen er redaktionel.

Til nr. 21

Den foreslåede ophævelsen af § 14, stk. 1, er en følge af forslaget om, at progressionsgrænsen i ejendomsværdiskatteloven ikke længere skal reguleres.

Til nr. 22

Forslaget betyder, at en række overgangsordningerne i lovens § 17, stk. 3 og 4, ophæves. Med indførelsen af et loft over ejendomsværdiskatten finder de nævnte bestemmelser ikke længere anvendelse.

### Til § 2

Til nr. 1

Ændringen er en konsekvensændring som følge af den foreslåede bestemmelse i ejendomsværdiskattelovens § 4 a.

Til nr. 2

De foreslåede bestemmelser er en følge af de nye regler for opgørelsen af beregningsgrundlaget for ejendomsværdiskatten i den foreslåede bestemmelse i ejendomsværdiskattelovens § 4 a, stk. 2.

De foreslåede bestemmelser finder anvendelse, hvis der er sket ændringer af ejendommen, der påvirker niveauet af ejendomsværdien.

Princippet for disse vurderinger er, at vurderingsmyndighederne i forbindelse med den årlige vurdering foretager to yderligere ansættelser af ejendommen inkl. ændringer. Vurderingen foretages som om denne ejendom havde været i samme stand eller haft samme anvendelse ved 2001-/2002-vurderingen. Ved den ansættelse, som vurderingsmyndighederne skal foretage af ejendommen, skal de gøre brug af forslagsmodeller for tilsvarende ejendomme og områdeinddelinger som vurderingsmyndighederne brugte/bruger ved 2001-/2002-vurderingen. Den laveste værdi anvendes. Ejeren får besked om begge ansættelser, og kan indenfor de normale klagefrister også klage over disse ansættelser.

I de enkelte stykker er nærmere omtalt ved hvilke ændringer, ansættelserne skal foretages.

Stk. 12 omhandler om- og tilbygninger til ejendommen. Oplysninger om om- og tilbygninger indgår i forvejen i vurderingsmyndighedernes grundlag ved de årlige vurderinger.

Stk. 13 omhandler nybygninger. Oplysninger om nybygninger indgår i forvejen i vurderingsmyndighedernes grundlag ved de årlige vurderinger. Vurderingsmyndighederne skal også i forvejen tage stilling til, hvornår en ejendom er færdigbygget og anvendelig til bolig.

Stk. 14 omhandler de tilfælde, hvor der sker frasalgs eller køb af et grundareal, f.eks. for at kunne opføre en garage på ejendommen. Vurderingsmyndighederne skal også her i forvejen tage stilling til betydningen af arealændringer ved vurderingen.

Stk. 15 omhandler de situationer, hvor en ejendom i forbindelse med den årlige vurdering af vurderingsmyndighederne anses for at have ændret status, f.eks. ændret anvendelse fra landbrugsejendom til parcelhus eller ændret zonestatus. I disse tilfælde skal vurderingsmyndighederne efter forslaget foretage en ansættelse af hvilken ejendomsværdi ejendommen ville have haft ved 2001-/2002-vurderingen med den nuværende anvendelse af ejendommen. Hvis ejendommen bebos af den samme ejer både før og efter den ændrede anvendelse, skal vurderingsmyndighederne vente med at foretage ansættelsen til året efter denne ejer har overdraget ejendommen til en anden. En ejer af en udlejet ejerlejlighed, der efter lejerens fraflytning flytter ind i lejligheden, er ikke omfattet heraf, og i disse tilfælde skal ejerlejligheden ansættes som ejerlejlighed, der er beboet af ejeren, ved den almindelige vurdering i året efter indflytningsåret i 2001/2002 niveau. Hvis en landbrugsejendom ved et salg ændrer anvendelse fra landbrug til parcelhus, ansættes ejendommen ved den almindelige vurdering, der følger efter salget, i 2001/2002 niveau, som om den allerede havde været anvendt som parcelhus på dette tidspunkt.

Til nr. 3 og 4

Ændringerne er redaktionelle.

### Til § 3

Til nr. 1,2,4-9 og 12

Ændringerne er redaktionelle.

Til nr. 3

Ligningslovens § 15 A handler om lejeværdi af bolig i den skattepligtiges egen ejendom i de tilfælde, der ikke er omfattet af ejendomsværdiskatteloven. De tilfælde, der ikke omfattes af ejendomsværdiskatteloven, er navnlig tilfældet, hvor ejeren bebor en af lejlighederne i en større udlejningsejendom eller tilfælde, hvor der er tale om en mindre udlejningsejendom, hvor der er valgt beskattning efter ejendomsværdiskattelovens bestemmelser. For disse tilfælde gælder med statskattelovens ord flg:

Lejeværdi af bolig i den skattepligtiges egen ejendom medregnes som indtægt for ham, hvad enten han har gjort brug af sin beboelsesret eller ej. Værdien ansættes til det beløb, som ved udleje kunne opnås i leje



af vedkommende ejendom eller lejlighed, dog at den, når særlige forhold gør denne målestok mindre egnet kan ansættes skønsmæssigt.

I disse tilfælde foreslås et forenklet skatteloft.

I skatteloftet i ejendomsværdiskatteloven indgår en beregning af den gennemsnitlige prisstigning fra 2001 til 2002. Ved ombygninger m.v. indgår endvidere en ansættelse i 2001/2002-niveau. Dette giver ingen mening i forbindelse med en ansættelse af markedslejen, og slet ikke i forbindelse med en mere skønsmæssig ansættelse.

Det foreslås derfor, at ejeren kan vælge imellem lejeværdi for 2001 og lejeværdien i det aktuelle år, hvis denne er lavere. Ved ombygninger, tilbygninger og nybygninger af et omfang, der kunne begrunde en huslejestigning for en lejer, der bebor lejligheden, skal stigningen lægges til lejeværdien. Hvis ejeren først har købt ejendommen senere, anvendes lejeværdien i købsåret i stedet for lejeværdien i 2001. Det er kun lejeværdien i 2001, der erstattes af lejeværdien i købsåret. Hvis lejeværdien i det løbende år er lavere end købsåret, anvendes altså lejeværdien i det løbende år.

Til nr. 10, 11 og 13

Bestemmelsen i ligningslovens § 15 P omfatter reglerne for hvorledes ejere af lejligheder, der lejer en del af lejligheden til beboelse eller fremlejer en lejlighed en del af året skal beskattes. Ejeren kan vælge kun at medregne den del af bruttolejeindtægten, der overstiger 1 1/3 pct. af ejendomsværdien. For udenlandske ejendomme anvendes i stedet for ejendomsværdien handelsprisen.

Med de foreslåede ændringer er det hensigten at bevare de nugældende regler uændrede, således at det er den aktuelle ejendomsværdi (for udenlandske ejen-

domme den aktuelle handelspris), der indgår ved beregningen af bundfradraget.

*Til § 4*

Til nr. 1

Ændringen er redaktionel.

*Til § 5*

Til nr. 1

Ændringen er redaktionel.

*Til § 6*

Det foreslås, at loven træder i kraft dagen efter bekendtgørelsen i Lovtidende og har virkning fra og med indkomståret 2002. De ansættelser, som vurderingsmyndighederne skal foretage, har virkning fra og med 2002-vurderingen.

Efter forslaget gælder ændringerne i vurderingsloven fra og med 2002-vurderingen. Det betyder, at hvis der ved 2002-vurderingen er indgået værdien af en om-, til- eller nybygning af ejendomme m.v. vil vurderingsmyndighederne foretage en ansættelse af i 2001-niveau af ejendommen inkl. ombygningen m.v. Til denne ansættelse tillægges herefter 5 pct. Ejerne får herefter mulighed for at vælge den af de to ansættelser, der giver det laveste beregningsgrundlag.

De ansættelser af ejendomsværdier i 2001-niveau, der skal foretages ved 2002-vurderingen vil dog ikke blive udsendt sammen med 2002-vurderingen, da vurderingsmyndighederne på nuværende tidspunkt ikke kan indpasse disse i udsendelsen af vurderingsmeddelelserne. De vil for 2002 først blive foretaget efterfølgende. For de kommende år vil de blive udsendt sammen med den almindelige vurdering.

## Bilag 1

## Lovforslaget sammenholdt med gældende lov

## Gældende formulering

§ 1. Af boligværdien af egen ejendom som nævnt i § 4, stk. 1, betaler ejeren kommunal og amtskommunal ejendomsværdiskat (ejendomsværdiskat) efter denne lov i stedet for skat af lejeværdi af bolig i egen ejendom efter statskattelovens § 4, litra b, 2. pkt. Ejendomme, som udlejes erhvervsmæssigt, er dog ikke omfattet af denne lov.

§ 2. Ejendomsværdiskatten påhviler personer, som ejer fast ejendom som nævnt i § 4, stk. 1, beliggende i Danmark. For personer omfattet af kildeskattelovens § 1 omfatter skattepligten også ejendomme beliggende i udlandet, på Færøerne eller i Grønland. Er en sådan person efter en indgået dobbeltbeskatningsoverenskomst hjemmehørende i en fremmed stat, på Færøerne eller i Grønland, skal denne dog kun betale ejendomsværdiskat af fast ejendom beliggende i Danmark. Personer omfattet af kildeskattelovens § 3 er undtaget fra ejendomsværdiskatten.

§ 3. Ejendomsværdiskatten for en fast ejendom opgøres som beregningsgrundlaget efter § 4, stk. 2 og 3, ganget med ejendomsværdiskattesatsen efter § 5 med fradrag for nedslagsbeløb efter §§ 6-8 begrænset efter §§ 9 eller 9 a og med tillæg efter § 10 samt med nedslag efter §§ 11 og 12.

§ 4. ---

## Lovforslaget

I lov om en kommunal og amtskommunal ejendomsværdiskat (Ejendomsværdiskatteloven), jf. lovbekendtgørelse nr. 1051 af 29. november 2000 som ændret ved lov nr. 1286 af 20. december 2000 foretages følgende ændringer:

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

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

3. I § 3 ændres »§ 4, stk. 2 og 3« til: »§ 4 a, stk. 1-6«, »§§ 9 eller 9 a« ændres til: »§§ 9, 9 a og 9 b«.

4. § 4, stk. 2-4, ophæves.

*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, 5, 9 og 10 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. 11, 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.

*Lovforslaget***5. Efter § 4 indsættes som ny paragraf:**

»§ 4 a. Som beregningsgrundlag for ejendomsværdiskatten for ejendomme omfattet af § 4, nr. 1-10, anvendes den laveste af følgende værdier:

- 1) Den ejendomsværdi, der er ansat for den pågældende ejendom pr. 1. januar i indkomståret.
- 2) Den ejendomsværdi, der er ansat for den pågældende ejendom pr. 1. januar 2001 med tillæg af 5 pct.
- 3) Den ejendomsværdi, der er ansat for den pågældende ejendom pr. 1. januar 2002.

*Gældende formulering**Lovforslaget*

*Stk. 2.* For ejendomme som nævnt i stk. 1, hvor der er foretaget om- eller tilbygning, nybygning m.v., og hvor vurderingsmyndighederne har foretaget ansættelser efter vurderingslovens § 33, stk. 12-15, anvendes disse ansættelser fra og med det år, hvor ansættelserne er foretaget, i stedet for ansættelserne som nævnt i stk. 1, nr. 2 og 3.

*Stk. 3.* Ved opgørelsen af beregningsgrundlaget efter § 4, nr. 2, medregnes kun den del af ejendomsværdien, der er henført til ejerens lejlighed. Ved opgørelsen af beregningsgrundlaget efter § 4, nr. 3, medregnes kun den del af ejendomsværdien, der er henført til stuehuset m.v. Ved opgørelsen af beregningsgrundlaget efter § 4, nr. 4, 5, 9 og 10, medregnes kun den del af ejendomsværdien, der er henført til ejerens bolig. Som beregningsgrundlag for ejendomme som nævnt i § 4, nr. 6-8, anvendes den ejendomsværdi, der er ansat for den lejlighed, som ejeren, henholdsvis deltageren, bebor.

*Stk. 4.* Som beregningsgrundlag for ejendomme omfattet af § 4, nr. 11, anvendes handelsværdien pr. 1. januar 2001. Hvis handelsværdien pr. 1. januar i indkomståret er lavere, anvendes denne dog i stedet. Stk. 3 om fordeling af ejendomsværdi finder tilsvarende anvendelse ved fordelingen af handelsværdien. Stk. 8 om forskuddt indkomstår finder tilsvarende anvendelse på udenlandske ejendomme.

*Stk. 5.* Hvis der foretages om-, til- eller nybygning på ejendomme omfattet af § 4, nr. 11, efter 1. januar 2001, anvendes i stk. 4, 1. pkt., handelsværdien pr. 1. januar 2001 med tillæg af prisen på ombygningen, tilbygningen eller nybygningen.

*Stk. 6.* Hvis den skattepligtige har erhvervet en ejendom omfattet af § 4, nr. 11, efter 1. januar 2001 anvendes i stk. 4, 1. pkt., handelsværdien på købstidspunktet som beregningsgrundlag. Stk. 5 finder tilsvarende anvendelse.

*Gældende formulering*

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

§ 6. Har den skattepligtige erhvervet ejendommen senest den 1. juli 1998, nedsættes den beregnede ejendomsværdiskat med et beløb svarende til 2 promille af beregningsgrundlaget efter § 4, stk. 2 og 3. Nedslaget bortfalder ved ejerskifte. Nedslaget bortfalder dog ikke ved ejerskifte mellem ægtefæller.

*Lovforslaget*

Stk. 7. Skattepligtige skal ved indsendelse af selvangivelse for ejendomme omfattet af stk. 4-6 oplyse handelsværdien pr. 1. januar i det løbende indkomstår. Ved indgivelse af selvangivelse i det år, hvor ejendommen er ombygget, tilbygget eller nybygget, skal tillige oplyses prisen på om-, til-, eller nybygningen. Ved indgivelse af selvangivelse i det år, hvor ejendommen er erhvervet, skal tillige oplyses ejendommens handelsværdi.

Stk. 8. Anvender den skattepligtige et andet indkomstår end kalenderåret (forskudt indkomstår), er det den ejendomsværdi, der er ansat pr. 1. januar i det kalenderår, som det forskudte indkomstår træder i stedet for, der finder anvendelse ved opgørelsen efter stk. 1-7.«.

6. I § 5 ændres »§ 4, stk. 2-4« til: »§ 4 a, stk. 1-7« og »et grundbeløb på 2.150.000 kr.« til: »3.040.000 kr.«.

7. I § 6, stk. 1, ændres »§ 4, stk. 2 og 3« til: »§ 4 a, stk. 1-6«.

*Gældende formulering*

§ 7. Har den skattepligtige senest den 1. juli 1998 erhvervet en ejendom som nævnt i § 4, stk. 1, nr. 1, 3-5, 9 og 10, nedsættes den beregnede ejendomsværdiskat endvidere med et beløb svarende til 4 promille af beregningsgrundlaget efter § 4, stk. 2 og 3. Ejendomsværdiskatten for ejendomme som nævnt i § 4, stk. 1, nr. 2, nedsættes med 4 promille af den ejendomsværdi, der er ansat pr. 1. januar i indkomståret. Reglerne i 1. pkt. finder tilsvarende anvendelse for ejendomme som nævnt i § 4, stk. 1, nr. 11. For ejendomme af den art, der er nævnt i § 4, stk. 1, nr. 2, som er beliggende i udlandet, på Færøerne eller i Grønland, nedsættes ejendomsværdiskatten dog med 4 promille af handelsværdien pr. 1. januar i indkomståret. 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, dog ikke ved ejerskifte mellem ægtefæller. § 6, stk. 2, finder tilsvarende anvendelse.

§ 8. Hvis den skattepligtige eller den med den samlevende ægtefælle inden udgangen af indkomståret er fyldt 65 år, nedsættes den beregnede ejendomsværdiskat med et beløb svarende til 4 promille af beregningsgrundlaget efter § 4, stk. 2 og 3. Nedslaget kan højst udgøre 6.000 kr. pr. bolig. For fritidsboliger, bortset fra sommerhuse, der efter tilladelse anvendes som helårsbolig, kan nedslaget dog højst udgøre 2.000 kr. pr. fritidsbolig. Nedslaget gives kun til personer hjemmehørende her i landet, herunder efter en indgået dobbeltbeskatningsoverenskomst.

*Lovforslaget*

8. I § 7, 1. pkt. ændres »§ 4, stk. 1, nr. 1, 3-5, 9 og 10« til: »§ 4, nr. 1, 3-5, 9 og 10« og »§ 4, stk. 2 og 3« til: »§ 4 a, stk. 1-6«.

9. I § 7, 2. pkt., ændres »§ 4, stk. 1, nr. 2« til: »§ 4, nr. 2« og »den ejendomsværdi, der er ansat pr. 1. januar i indkomståret« til: »beregningsgrundlaget efter § 4 a«.

10. I § 7, 3. pkt., ændres »§ 4, stk. 1, nr. 11« til: »§ 4, nr. 11«.

11. I § 7, 4. pkt., ændres »§ 4, stk. 1, nr. 2,« til: »§ 4, nr. 2«.

12. I § 8, stk. 1, 1. pkt. ændres »§ 4, stk. 2 og 3« til: »§ 4 a, stk. 1-6«.

*Gældende formulering***§ 9. ---**

*Stk. 2.* Er ejendomsværdiskatten steget med mere end 500 kr. i forhold til ejendomsværdiskatten beregnet efter §§ 5-8 og begrænset efter stk. 1 eller § 9 a, stk. 1, 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 og begrænset efter stk. 1 eller § 9 a, stk. 1, for det forudgående indkomstår forhøjet med 20 pct. og nedsat med 900 kr. I det indkomstår, hvor ejendomsværdiskatten første gang nedsættes efter § 8, anvendes som sammenligningsgrundlag det forudgående indkomstårs ejendomsværdiskat med nedsættelse efter § 8. Beregningen af nedsættelsen sker uden hensyn til §§ 10-12. Nedsættelsen bortfalder ved ejerskifte. Dette gælder dog ikke ved ejerskifte mellem ægtefæller.

*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. i januar 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.

*Lovforslaget*

**13.** I § 9, *stk. 2, l.* og 2. pkt., ændres: »begrænset efter stk. 1 eller § 9 a, stk. 1, for det forudgående indkomstår« til: »begrænset efter stk. 1 eller § 9 a, stk. 1, og § 9 b for det forudgående indkomstår«.

**14.** I § 9, *stk. 6*, ændres »§ 4, stk. 4« til: »§ 4 a, stk. 8«.

## Bilag til f. t. l. vedr. ejendomsværdiskatteloven og andre skattelove

*Gældende formulering***§ 9 a. ---**

*Stk. 2.* Er ejendomsværdiskatten steget med mere end 2.400 kr. i forhold til ejendomsværdiskatten beregnet efter §§ 5-7 og begrænset efter stk. 1 for det forudgående indkomstår for samme ejendom, nedsættes ejendomsværdiskatten med det overskydende beløb, jf. dog stk. 3 og 4. Nedsættelse kan dog højst ske til et beløb svarende til ejendomsværdiskatten beregnet efter §§ 5-7 og begrænset efter stk. 1 for det forudgående indkomstår forhøjet med 20 pct. Beregningen af nedsættelsen sker uden hensyn til §§ 11 og 12. Såfremt den skattepligtige i det forudgående indkomstår var omfattet af § 9, udgør sammenligningsgrundlaget ejendomsværdiskatten for dette år beregnet efter §§ 5-7 og begrænset efter § 9, stk. 1.

*Lovforslaget*

**15.** I § 9 a, stk. 2, 1. og 2. pkt., ændres: »begrænset efter stk. 1 for det forudgående indkomstår« til: »begrænset efter stk. 1 og § 9 b for det forudgående indkomstår«.

**16.** Efter § 9 a indsættes:

»§ 9 b. Det beløb, hvormed ejendomsværdiskatten for 2002 beregnet efter §§ 5 – 8 overstiger ejendomsværdiskatten beregnet efter §§ 5 – 9 for samme år, opgøres. Beløbet fradrages i ejendomsværdiskat vedrørende den pågældende ejendom fra og med indkomståret 2003. Fradraget gælder ikke for skattepligtige, der erhverver ejendommen i indkomståret 2003 eller følgende indkomstår, medmindre erhvervelsen giver ret til indtræden efter § 9, stk. 3.

*Stk. 2.* Det beløb, hvormed ejendomsværdiskatten for 2002 beregnet efter §§ 5 – 7 overstiger ejendomsværdiskatten beregnet efter §§ 5 – 7 og 9 a for samme år, opgøres. Beløbet fradrages i ejendomsværdiskat vedrørende den pågældende ejendom fra og med indkomståret 2003. Fradraget gælder ikke for skattepligtige, der erhverver ejendommen i indkomståret 2003 eller følgende indkomstår, medmindre erhvervelsen giver ret til indtræden efter § 9 a, stk. 3.

*Stk. 3.* Nedsættelsen af ejendomsværdiskatten efter stk. 1 og 2, træder i stedet for nedsættelser af ejendomsværdiskatten fra og med indkomståret 2003 efter § 9, stk. 2, og § 9 a, stk. 2, som følge af stigninger i ejendomsværdierne til og med 2002-vurderingen.«.



## Gældende formulering

## Lovforslaget

**§ 10.** Nedslaget efter § 8 reduceres med den i § 17, stk. 4, angivne procent af et beløb, som opgøres som den del af den skattepligtiges personlige indkomst med tillæg af vederlag omfattet af ligningslovens § 28 A omregnet efter ligningslovens § 28 B, stk. 3, positiv kapitalindkomst og positiv aktieindkomst bortset fra udbytteindkomst op til 5.000 kr., hvori der er indeholdt endelig udbytteskat, der overstiger et grundbeløb på (i 1987-niveau) 95.550 kr. Er den skattepligtige gift og var ægtefællerne samlevende ved udgangen af indkomståret, reduceres nedslaget med den i § 17, stk. 4, angivne procent af et beløb, som opgøres som den del af ægtefællernes samlede personlige indkomst med tillæg af ægtefællernes samlede vederlag omfattet af ligningslovens § 28 A omregnet efter ligningslovens § 28 B, stk. 3, samlet positiv kapitalindkomst og samlet positiv aktieindkomst bortset fra udbytteindkomst op til 10.000 kr., hvori der er indeholdt endelig udbytteskat, der overstiger et grundbeløb på (i 1987-niveau) 147.000 kr. Reduktionen foretages efter nedsættelse efter § 9.

**17.** I § 10, 1. og 2. pkt., ændres »den i § 17, stk. 4, angivne« til: »5« og »beløb« til: »beregningsgrundlag«.

**18.** I § 10, sidste pkt., ændres: »§ 9« til: »§ § 9 og 9 b«.

*Gældende formulering*

**§ 11.** Ejendomsværdiskatten for en ejendom opgøres på helårsbasis efter §§ 5-10. Har ejendommen ikke været i den skattepligtiges besiddelse og rådighed i hele det pågældende indkomstår, nedsættes den beregnede ejendomsværdiskat forholdsmæssigt, jf. dog ligningslovens § 15 O og § 15 P. Ved afståelse af ejendommen betales dog ejendomsværdiskat indtil overtagelsesdagen. Ved anvendelsen af 1.-3. pkt. anses indkomståret at udgøre 360 dage med 30 dage i hver kalendermåned.

**§ 13.** Ejer den skattepligtige ejendommen i sameje med andre, betales kun ejendomsværdiskat af den del af ejendommen, som svarer til den skattepligtiges andel af ejendommen. For ejendomme som nævnt i § 4, stk. 1, nr. 2, betales dog ejendomsværdiskat af den del af ejendomsværdien, der er henført til ejerens lejlighed. Bestemmelserne i §§ 6-10 finder kun anvendelse for ejere, der opfylder betingelserne i disse bestemmelser.

*Lovforslaget*

**19. § 11, stk. 1,** affattes således:

»*Stk. 1.* Ejendomsværdiskatten for en ejendom opgøres på helårsbasis efter §§ 5 – 10a. Hvis ejendommen ikke kan tjene til bolig for den skattepligtige eller dennes husstand i hele indkomståret, nedsættes den beregnede ejendomsværdiskat forholdsmæssigt, jf. dog ligningslovens § 15 O og § 15 P. Ved erhvervelse af en bolig anses ejendommen for at tjene til bolig for den skattepligtige eller dennes husstand fra overtagelsesdagen. Hvis indflytning sker senere end overtagelsesdagen, træder indflytningsdagen dog i stedet for overtagelsesdagen. Ved afståelse eller udleje af hele boligen anses ejendommen for at tjene til bolig for den skattepligtige eller dennes husstand til og med overtagelsesdagen. Hvis sælgers udflytning sker tidligere end overtagelsesdagen træder udflytningsdagen dog i stedet for overtagelsesdagen. 4. og 6. punktum gælder ikke flytning i forbindelse med erhvervelse og afståelse af sommerhuse o.l. Ved anvendelsen af dette stykke anses indkomståret at udgøre 360 dage med 30 dage i hver kalendermåned.«

**20. I § 13, , 2. pkt., ændres »§ 4, stk. 1, nr. 2« til: »§ 4, nr. 2« og »§§ 6-10« til: §§ 6-10a».**

*Gældende formulering*

§ 14. Grundbeløbet efter § 5 på 2.150.000 kr. 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. vurderingsloven. Ved vægtningen indgår enfamiliehuse 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 1.000.

*Stk. 2.* De i § 10 nævnte grundbeløb på (i 1987-niveau) 95.550 kr. henholdsvis 147.000 kr. reguleres årligt efter personskattelovens § 20.

§ 17. Loven træder i kraft dagen efter bekendtgørelsen i Lovtidende.

*Stk. 2.* Loven har virkning fra og med indkomståret 2000.

*Stk. 3.<sup>2)</sup>* Ved anvendelsen af § 9 for indkomståret 2000 gælder 2.-5. pkt. Er ejendomsværdiskatten for indkomståret 2000 steget mere end 500 kr. i forhold til et beløb svarende til 40 pct. af helårslejeværdien for ejendommen i indkomståret 1999 med fradrag af 40 pct. af eventuelt standardfradrag efter ligningslovens § 15 J, jf. lovbekendtgørelse nr. 819 af 3. november 1997, nedsættes ejendomsværdiskatten med det overskydende beløb. Nedsættelse kan dog højst ske til et beløb svarende til sammenligningsgrundlaget efter 2. pkt. forhøjet med 20 pct. og nedsat med 900 kr. Omfattes den skattepligtige af § 8 i indkomståret 2000, anvendes som sammenligningsgrundlag helårslejeværdien for ejendommen i indkomståret 1999 som beregnet efter ligningslovens § 15 E, stk. 2, jf. lovbekendtgørelse nr. 819 af 3. november 1997. Beregningen af nedsættelsen sker uden hensyn til §§ 10-12. § 9, stk. 3, finder tilsvarende anvendelse.

*Lovforslaget*

21. § 14, stk. 1, ophæves.

Stk. 2 bliver herefter stk. 1.

22. § 17, stk. 3 og 4, ophæves.

*Gældende formulering*

*Stk. 4.* For indkomståret 2000 udgør den i § 10, 1. og 2. pkt., nævnte procent 3. For indkomståret 2001 udgør procenten 4. For indkomståret 2002 udgør procenten 5. For indkomståret 2003 og efterfølgende indkomstår udgør procenten 6.

**§ 33.** I forbindelse med vurderingen træffer vurderingsrådet bestemmelse om, hvorvidt en ejendom helt eller delvis må anses for benyttet til landbrug, gartneri, planteskole eller frugtplanta-ge, eller til hvilken benyttelse ejendommen i øvrigt henføres. Vurderingsrådet træffer ligeledes i forbindelse med vurderingen af ejendomme omfattet af ejendomsværdiskattelovens § 4, stk. 2, bestemmelse om, hvorvidt en nybygning er færdigbygget. En ejendom skal vurderes som færdigbygget, når den kan anvendes som bolig.

*Lovforslaget***§ 2**

I lov om vurdering af landets faste ejendomme, jf. lovbekendtgørelse nr. 823 af 18. september 2001, foretages følgende ændringer:

1. I § 33, *stk. 1*, ændres »§ 4, stk. 2« til: »§ 4 a, stk. 1-3«.

2. I § 33 indsættes som stk. 12-15:

»*Stk. 12.* Hvor der på en ejendom omfattet af ejendomsværdiskattelovens § 4, nr. 1-10, er foretaget en om- eller tilbygning, der ikke er omfattet af 2001-vurderingen, foretages ved den almindelige vurdering en ansættelse af ejendoms-værdien inkl. om- eller tilbygningen på samme niveau som 2001-vurderingen. Desuden foretages en tilsvarende ansættelse på samme niveau som 2002-vurderingen. Ejeren modtager meddelelse om de to ansættelser.

*Stk. 13.* Hvor der på en ejendom foretages en nybygning, der ikke er omfattet af 2001-vurderingen, og således at ejendommen efterfølgende omfattes af ejendomsværdiskattelovens § 4, nr. 1-10, foretages ved den almindelige vurdering en ansættelse af ejendomsværdien inkl. nybygningen, jf. stk. 1, 2. pkt., på samme niveau som 2001-vurderingen. Stk. 12, 2. og 3. pkt., finder tilsvarende anvendelse.

*Gældende formulering*

§ 33 A. For ejendomme, hvor der er anmodet om vurdering efter ejendomsværdiskattelovens § 4, stk. 1, nr. 6, ansætter vurderingsrådet efter stk. 3 en særskilt ejendomsværdi for den del af ejendommen, der tjener til bolig for ejeren, og efter stk. 4 en særskilt ejendomsværdi for den resterende del af ejendommen. De nævnte særskilte ansættelser kan tilsammen afvige fra den ejendomsværdi, der ansættes for den samlede ejendom.

*Stk. 2.* For ejendomme, hvor der er anmodet om vurdering efter ejendomsværdiskattelovens § 4, stk. 1, nr. 7 og 8, ansætter vurderingsrådet efter stk. 3 en særskilt ejendomsværdi for hver enkelt af de lejligheder m.v., der tjener til bolig for en ejer af ejendommen, og efter stk. 4 en særskilt ejendomsværdi for den resterende del af ejendommen. Reglen i stk. 1, 2. pkt., finder tilsvarende anvendelse.

*Lovforslaget*

*Stk. 14.* Hvor der på en ejendom omfattet af ejendomsværdiskattelovens § 4, nr. 1-10, er foretaget frasalg eller tilkøb af et areal til ejendommen, og hvis denne ændring ikke er omfattet af 2001-vurderingen, foretages ved den almindelige vurdering en ansættelse af ejendomsværdien inkl. det ændrede grundareal på samme niveau som 2001-vurderingen. Stk. 12, 2. og 3. pkt., finder tilsvarende anvendelse.

*Stk. 15.* Hvis en ejendom omfattet af ejendomsværdiskattelovens § 4, nr. 1-10, har ændret anvendelse, og denne ændrede anvendelse ikke er omfattet af 2001-vurderingen, foretages ved den almindelige vurdering en ansættelse af ejendomsværdien, inkl. fordelinger af denne, efter den ændrede anvendelse, på samme niveau som 2001-vurderingen. Hvis ejeren af ejendommen både før og efter den ændrede anvendelse har beboet ejendommen, foretages ansættelsen dog først ved den almindelige vurdering i året efter at denne ejer har overdraget ejendommen til en ny ejer. Stk. 12, 2. og 3. pkt., finder tilsvarende anvendelse.«.

3. I § 33 A, stk. 1, 1. pkt., ændres »§ 4, stk. 1, nr. 6« til: »§ 4, nr. 6«.

4. I § 33 A, stk. 2, 1. pkt., ændres »§ 4, stk. 1, nr. 7 og 8« til: »§ 4, nr. 7 og 8«.

## Gældende formulering

## Lovforslaget

## § 3

I lov om ligning af indkomstskat til staten (ligningsloven), jf. lovbekendtgørelse nr. 887 af 8. oktober 2001 foretages følgende ændringer:

## § 14. - - -

*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. 4 og 6-10. 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 erhvervsmæssig benyttelse. Tilsvarende gælder ejendomme af den art, der er nævnt i ejendomsværdiskattelovens § 4, stk. 1, nr. 4, 9 og 10, som er beliggende i udlandet, på Færøerne eller i Grønland.

**§ 15 A.** Ved opgørelsen af den skattepligtige indkomst medregnes lejeværdien af bolig i egen ejendom efter statsskattelovens § 4, litra b, 2. pkt., jf. dog lov om en kommunal og amtskommunal ejendomsværdiskat.

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

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

3. I § 15 A indsættes som stk. 2:

»*Stk. 2.* Lejeværdien kan dog ikke overstige lejeværdien efter statsskattelovens § 4, litra b, 2. pkt., for indkomståret 2001, medmindre der er sket en ombygning, tilbygning eller nybygning af boligen den 1. januar 2002 eller senere, der begrundes en huslejestigning. I så fald forhøjes lejeværdien med den pågældende huslejestigning. Hvis den skattepligtige har fået bolig i egen ejendom 1. januar 2002 eller senere, anvendes lejeværdien i indflytningsåret i stedet for lejeværdien i 2001. I så fald finder bestemmelsen om forhøjelse af lejeværdien i 2. pkt. tilsvarende anvendelse.«.

*Gældende formulering*

§ 15 J. Ved opgørelsen af den skattepligtige indkomst kan ejere af ejendomme som nævnt i ejendomsværdiskattelovens § 4, stk. 1, nr. 1-5 og 9-11, 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. 3.* Ved opgørelsen af den skattepligtige indkomst kan ejere af en udlejningsejendom omfattet af ejendomsværdiskattelovens § 4, stk. 1, nr. 6 og 7, 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, 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*

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

5. I § 15 J, stk. 3, 1. pkt., ændres »§ 4, stk.1, nr. 6 og 7« til: »§ 4, nr. 6 og 7«.

6. I § 15 J, stk. 4, 1. pkt., ændres »§ 4, stk.1, nr. 8« til: »§ 4, nr. 8«.

*Gældende formulering*

**§ 15 K.** For bygninger, der er undergivet fredning i henhold til lov om bygningsfredning og bevaring af bygninger og bymiljøer, kan der foretages fradrag for de faktiske driftsudgifter vedrørende ejendommen. Ophæves fredningen for en bygning, kan der foretages fradrag for sådanne udgifter afholdt i resten af det indkomstår, hvori fredningen er ophævet, og i de 5 efterfølgende indkomstår, jf. dog stk. 3. For vedligeholdelsesudgifter kan der kun foretages fradrag efter 2. pkt., i det omfang udgifterne vedrører bygningens ydre fremtræden (klimaskærmen). 1.-3. pkt. gælder ikke for fredede ejerlejligheder. For ejere af en udlejningsejendom omfattet af ejendomsværdiskattelovens § 4, stk. 1, nr. 6-8, gælder dog § 15 J, stk. 3 og 4.

*Stk. 2.* - - -

*Stk. 3.* - - -

*Stk. 4.* 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. Tilsvarende gælder ejendomme af den art, der er nævnt i ejendomsværdiskattelovens § 4, stk. 1, nr. 5, som er beliggende i udlandet, på Færøerne eller i Grønland.

*Lovforslaget*

**7. I § 15 K, stk. 1, 4. pkt., ændres »§ 4, stk.1, nr. 6-8« til: »§ 4, nr. 6-8«.**

**8. I § 15 K, stk. 4, 1. og 2. pkt., ændres »§ 4, stk.1, nr. 5« til: »§ 4, nr. 5«.**



*Gældende formulering*

**§ 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 og 9-11, 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.

*Lovforslaget*

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

*Gældende formulering*

*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 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 og 9-11, 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 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.* - - -

*Lovforslaget*

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

**13.** I § 15 P, stk. 2, 3. pkt., ændres »§ 4, stk.2« til: »§ 4 a, stk. 1, nr. 1«.

**§ 4**

I lov om indkomstskat for personer m.v. (personskatteloven), jf. lovbekendtgørelse nr. 918 af 4. oktober 2000 som senest ændret ved § 5 i lov nr. 1294 af 20. december 2000 foretages følgende ændring:

**§ 4.** Kapitalindkomst omfatter det samlede nettobeløb af

- 1) - - -
- 6) overskud eller underskud af en- eller tofamiliehuse m.v., fritidshuse, ejerlejligheder og lignende som nævnt i ejendomsværdiskattelovens § 4, stk. 1, nr. 1-5 og 9-11,

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

*Gældende formulering**Lovforslaget***§ 5**

I lov om indkomstbeskatning af selvstændige erhvervsdrivende (virksomhedsskatteloven), jf. lovbekendtgørelse nr. 764 af 4. oktober 1999 som senest ændret ved lov nr. 339 af 16. maj 2001 foretages følgende ændring:

**§ 1. - - -**

1. I § 1, stk. 3, 3. pkt., ændres »§ 4, stk. 1, nr. 6-8« til: »§ 4, nr. 6-8«.

*Stk. 3.* Aktiver, der benyttes både til erhvervs-mæssige og private formål, indgår ikke i den selvstændige erhvervsvirksomhed. Dog indgår i virksomheden den erhvervsmæssige del af en ejendom, hvor der foretages en fordeling af ejendomsværdien på den del, der tjener til bolig for den skattepligtige, og på den øvrige ejendom. Ejendomme som nævnt i ejendomsværdiskattelovens § 4, stk. 1, nr. 6-8, indgår i virksomheden med den del af ejendommen, der ikke tjener til bolig for ejere. Anskaffelsessummen for ombygning, forbedringer m.v. af den erhvervsmæssige del af sådanne ejendomme indgår ligeledes i virksomheden. Biler, der benyttes både erhvervsmæssigt og privat, kan indgå i virksomheden. Ved fastsættelse af værdien af privat benyttelse af aktiver, der indgår i virksomheden, finder ligningslovens § 16 tilsvarende anvendelse. For biler, der indgår i virksomheden og benyttes både erhvervsmæssigt og privat, finder ligningslovens § 9 C, stk. 7, tilsvarende anvendelse.

Til lovforslag nr. L 100. Skriftlig fremsættelse (8. februar 2002)

### Skatteministeren (Svend Erik Hovmand):

Herved tillader jeg mig for Folketinget at fremsætte:

*Forslag til lov om ændring af ejendomsværdiskatteloven og andre skattelove (Loft over ejendomsværdiskatten og ejendomsværdiskat ved flytning).*

(Lovforslag nr. L 100).

Formålet med lovforslaget er at indføre et loft over ejendomsværdiskatten.

Regeringen har indført et skattestop, der som udgangspunkt indebærer, at regeringen ikke vil hæve nogen skat eller afgift. Med dette lovforslag gennemføres skattestoppet på ejendomsværdiskatteområdet.

Loftet over ejendomsværdiskatten betyder, at grundlaget for ejendomsværdibeskatningen for den samme ejendom i den samme stand med den samme ejer ikke vil kunne stige udover det grundlag, der fremgår af den automatiske forskudsregistrering for 2002.

Uanset om ejendomsmarkedet fortsat vil være stigende, vil boligejerne herefter være sikre på, at stigninger i handelsværdierne ikke vil udløse stigende ejendomsværdiskattebetaling.

Hvis boligejeren bygger om eller flytter, kan der ske stigninger i ejendomsværdiskatten for den enkelte skatteyder, men der er tale om stigninger, der er forudsigelige for boligejeren.

Loftet udgør først og fremmest et loft over beregningsgrundlaget for ejendomsværdiskatten. Alle boligejere er sikret, at grundlaget for beregning af ejendomsværdiskatten ikke kan overstige den værdi, der indgår i forskudsregistreringen for 2002. Den værdi, der indgår i forskudsregistreringen, er vurderingen for 2001 med tillæg af 5 pct.

Den 5 pct.-stigning, der er indregnet i forskudsgrundlaget, er en gennemsnitlig stigning for hele landet. I nogle områder stiger ejendoms-

priserne ikke helt så meget, og i visse områder er priserne endog faldende. For disse områder vil loftet over beregningsgrundlaget være den faktiske vurdering for 2002.

Loftet over beregningsgrundlaget betyder, at for den enkelte ejendom kan ejendomsværdiskatten ikke opgøres på et højere grundlag. Dette skaber sikkerhed for boligejerne.

Hvis vurderingen efterfølgende falder, så ejendomsværdien kommer under loftet, falder beregningsgrundlaget og dermed ejendomsværdiskatten.

Ved efterfølgende stigninger, er boligejeren sikret, at beregningsgrundlaget aldrig kan overstige det opgjorte loft. Dette betyder, at boligejeren altid ved, hvor meget beregningsgrundlaget og dermed ejendomsværdiskatten maksimalt kan udgøre.

Ved salg af en ejendom indtræder den nye ejer i den tidligere ejers beregningsgrundlag. Fremtidige stigninger i selve ejendomsværdierne vil således heller ikke i forbindelse med salg bevirke en højere ejendomsværdibeskatning for den enkelte ejendom. Køberen ved inden købet, hvor stort beregningsgrundlaget for den enkelte ejendom er. Det giver også nye ejere større sikkerhed ved køb.

Den nye ejer overtager ikke de særlige nedslag som den tidligere ejer har haft bl.a. fordi ejendommen var erhvervet før 1. juli 1998.

Lovforslaget ændrer ikke de begrænsningsregler, der gælder ved opgørelsen af ejendomsværdiskatten. Store stigninger i vurderingen som ikke har udløst stigning i ejendomsværdiskatten i senest 2002 vil dog ikke udløse stigninger efter 2002.

Som en særlig overgangsordning i ejendomsværdiskatteloven er den indkomstafhængige nedslagsprocent for pensionister blevet indfaset over en årrække. Indfasningen skulle afsluttes i 2003 med en nedslagsprocent på 6. Det foreslås,

at nedslagsprocenten fastfryses på 2002-niveauet, dvs. 5 pct.

For udenlandske ejendomme anvendes handelsprisen i stedet for den offentlige vurdering. For ejendomme, der beskattes efter statskattelovens lejeværdiregler anvendes markedslejen. Loftet opgøres for disse ejendomme efter en forenklet model, hvor årsopgørelsen for 2001 anvendes i stedet for forskudsregistreringen, og hvor om-, til- og nybygninger indgår med værdien i opførselsåret. Der er tale om et begrænset antal ejendomme med atypiske forskudsregistreringer.

Desuden har lovforslaget til formål, at sikre, at ejere af en fast ejendom, der flytter fra en ejendom til en anden ikke skal betale dobbelt ejendomsværdiskat, og at ejendomsværdiskat ikke skal betales af ubeboelige ejendomme.

Ved flytning fra en ejendom foreslås, at der alene skal betales ejendomsværdiskat af den gamle bolig indtil udflytningen, og at ejendomsværdiskat af den nye bolig først skal betales fra indflytningen. Ved sommerhuse, hvor sæsonen ikke varer hele året, er det fundet uhensigtsmæssigt at lægge vægt på ind- og udflytning. Endvidere foreslås, at der ikke skal betales ejendomsværdiskat af ubeboelige ejendomme.

Loftet over ejendomsværdiskatten skønnes i 2002 at medføre et provenutab på ca. 150 mill. kr. Hele provenutabet vedrører kommunerne, heraf 2/3 kommunerne og 1/3 amtskommunerne. For finansåret 2002 skønnes der ikke at fremkomme et provenutab. I 2003 skønnes provenutabet at udgøre ca. 0,6 mia. kr. under forudsætning af, at ejendomsvurderingerne i gennemsnit stiger 3 pct. i 2003.

Ophævelsen af ejendomsværdiskat ved fraflytning mv. skønnes at medføre et årligt provenutab på ca. 50 mill. kr. Hele provenutabet vedrører kommunerne, heraf 2/3 primærkommunerne og 1/3 amtskommunerne. For finansåret 2002 skønnes lovforslaget at medføre et provenutab på ca. 40 mill. kr.

Lovforslaget skønnes samlet at medføre engangsudgifter for Told og Skat på mellem 15 og 20 mill. kr. til edb-udvikling. Dertil kommer årlige driftsudgifter på 200.000 kr.

Det foreslås, at lovændringerne får virkning fra og med indkomståret 2002. De foreslåede ændringer af vurderingsloven har dog virkning fra den 1. januar 2001.

Idet jeg i øvrigt henviser til lovforslagets bemærkninger, skal jeg anbefale forslaget til Folketingets velvillige behandling.