

[Ministeren for skatter og afgifter]

lerede ejendomsværdier ved beregningen af lejeværdien.

Det er tanken at opgive den hidtidige son- dring mellem ejerboliger erhvervet før og efter skæringstidspunktet i december 1969. Det er i dag en meget betydelig del af ejerbo- lighederne, der er erhvervet efter dette skærings- tidspunkt, og det synes ikke længere rimeligt at fastholde denne forskelsbehandling i rela- tion til lejeværdiprocenten. Der må således i den kommende ejerboligbeskatning arbejdes med en fælles lejeværdiprocent, som også kan anvendes på ejerlejligheder og landbru- gets stuehuse. I det netop fremsatte lovfor- slag (lovforslag nr. L 219, folketingsåret 1977-78) om lejeværdiregler for 1979 er de lejeværdiprocenter, der anvendes på ejerboli- ger, erhvervet før og efter skæringstidspunk- tet i december 1969, da også søgt tilnærmet hinanden. Procenterne er på henholdsvis 2 og 2¼ af ejendomsværdien indtil 750.000 kr.

I sammenhæng med opgivelsen af son- dringen efter erhvervestidspunktet må det i øvrigt undersøges, om der stadig er behov for at opretholde særlige regler om en lav lejeværdiberegning for alderspensionister, eller om den boligydelse, som socialministe- ren har fremsat forslag om, sammen med de muligheder, der er for at få ejendomsskatter- ne »infrosset« som en prioritet i ejendom- men, i sig selv giver en rimelig garanti for, at pensionisterne vil kunne blive boende i deres ejerbolig.

Det er tanken, at den fremtidige fælles lejeværdiprocent skal ligge i nogenlunde samme niveau som de lejeværdiprocenter, der er stillet forslag om for 1979. For de dy- rere ejendomme tænkes den nuværende pro- gression i lejeværdiberegningen bibeholdt.

De eksisterende regler for ansættelse af lejeværdien ved blandt privat og erhvervs- mæssig benyttelse, hvorefter lejeværdien an- sættes efter et skøn, hvis en væsentlig del af ejendommen anvendes til ejerens erhvervs- virksomhed, vil blive søgt afviklet, så snart det er teknisk muligt. Lejeværdien for ejerbo- ligheder i sådanne blandede ejendomme og for tofamilieshuse skal herefter beregnes på sam- me måde som for andre ejerboliger.

Standardfradraget, der indrømmes til dæk- ning af alle udgifter ved ejerbolig undtagen renter af prioriteter m. v. og ejendomsskatter, bør falde væk. Heller ikke de faktiske udgif- ter, der i dag omfattes af standardfradraget,

skal kunne fradrages. Herved ligestilles ejere af eget hus med ejere af ejerlejligheder, idet der efter de gældende regler ikke ydes noget standardfradrag ved ejerlejligheder.

For tofamilieshuse, hvor ejeren i dag kan vælge enten at anvende standardfradraget eller fradrag for de faktiske udgifter, bør der for fremtiden alene være fradragsret for en så stor del af de faktiske vedligeholdelsesud- gifter, som forholdsmæssigt kan henføres til den udlejede del af ejendommen.

Det er tidligere nævnt, at også *fradraget for ejendomsskatter* tænkes ophævet.

Såfremt reglerne for beskatning af egen bolig udformes efter de ovennævnte retnings- linjer, vil selvangivelsespligten for ejerne kunne forenkles ganske betydeligt. Herved vil et af de væsentligste formål med skattere- formen blive tilgodeset.

6. Andre skattepolitiske foranstaltninger

Værditilvæksten på fast ejendom

Regeringen agter at fremsætte forslag om *en skærpet beskatning af den fremtidige sam- fundsskabte værditilvækst på al fast ejendom*, i det omfang tilvæksten overstiger den almin- delige inflationsstigning.

På grundlag af ejendomsværdierne og salgsstatistikken for enfamilieshuse kan kon- tantværdierne for identiske enfamilieshuse anslås at være steget med ca. 75 pct. i løbet af fireårsperioden fra den 15. almindelige vurdering pr. 1. april 1973 til 16. almindelige vurdering pr. 1. april 1977. Dette svarer til en årlig stigning af de nominelle kapitalgevin- ster på ca. 15 pct. Da forbrugerprisindeksen i samme periode steg med ca. 11 pct. om året, vil det sige, at de reelle kapitalgevinster var på omkring 4 pct. om året.

På denne baggrund agter regeringen at stille forslag om en afgift, der opgøres som den reelle kapitalgevinst ved afståelse af al fast ejendom.

Den reelle kapitalgevinst kan tænkes op- gjort som forskellen mellem værdien af ejen- dommen på afståelsestidspunktet, eventuelt omregnet til kontantværdien, og værdien på anskaffelsestidspunktet, eventuelt ligeledes omregnet til kontantværdien, idet anskaffel- sesværdien indeksreguleres for prisudviklin- gen i perioden frem til afståelsestidspunktet.

Det forekommer mest hensigtsmæssigt, at afgiften alene udløses ved ejerskifte, og at