

drages ved formueopgørelsen. Virkningerne af denne ændring vil afhænge af, hvorledes den enkelte ejer har belånt sin ejendom.

For at belyse, hvorledes overgangen til både kontantvurdering af ejendommene og kursansættelsen af gældsposterne vil påvirke størrelsen af den egenkapital, der indgår i opgørelsen af den skattepligtige formue, er der i følgende oversigter opstillet seks eksempler på formueopgørelser for ejere af forskellige arter af fast ejendom med varierende belåning.

I alle eksemplerne er formuen opgjort på følgende tre måder: <sup>1)</sup> Efter gældende regler ved udgangen af 1980, <sup>2)</sup> efter gældende regler ved udgangen af 1981 og med ejendomsværdier ved 17. almindelige vurdering ansat efter gældende regler (som normalt prioritet), samt <sup>3)</sup> efter det foreslåede kontantvurderingsprincip og med kursansættelse af gældsposterne. For alle eksemplerne gælder, at der er regnet med forventet gennemsnitlig stigning i ejendomsværdierne fra 16. til 17. almindelige vurdering før omregning til kontantværdi og med kontantværdifaktorer baseret på prioritetsforholdene for solgte ejendomme i 1. halvår 1980. For at forenkle eksemplerne ses bort fra, at gælden gennem afdrag nedbringes fra 1980 til 1981.

Eksempel 1-3 belyser formueopgørelsen for skatteydere med parcelhus, hvori gælden udgør henholdsvis 25 pct., 50 pct. og 100 pct. af ejendomsværdien ved 16. almindelige vurdering, og med forskellige vilkår med hensyn til rente, afdrag og restløbetid. Det er herefter beregnet med hvilket beløb ejendommens egenkapital (ejendomsværdi ÷ prioritetsgæld) indgår i den skattepligtige formue. Parcelhusets ejendomsværdi forudsættes at stige 37 pct. fra 16. til 17. almindelige vurdering før omregning til kontantværdi, og der er ved kontantværdiomregningen benyttet en faktor på ca. 69 pct., der afspejler prioritetsforholdene for solgte ejendomme i 1. halvår 1980.

Prioritetslånene i de enkelte ejendomme er omregnet til kontantværdi ved hjælp af de aktuelle kurser, og gældsreduktionen varierer

i de tre eksempler fra ca. 15 pct. for den højt belånte ejendom med overvejende kontantlån til ca. 33 pct. for ejendommen uden kontantlån (eksempel 2).

I eksempel 4 er der tale om en selvstændig erhvervsdrivende, der bor i parcelhus, og som driver erhvervsvirksomhed, hvori indgår en fast ejendom og andre erhvervsaktiver, der ved udgangen af 1980 er opgjort til ialt 2 mill. kr. Herudover er det forudsat, at den erhvervsdrivende har finansielle aktiver og udestående fordringer på 800.000 kr., og at hans passivside består af prioritetsgæld i boligen og erhvervs ejendommen samt en kassekredit og anden kortfristet gæld. For boligen er der regnet med, at ejendomsværdien før omregning til kontantværdi fra 16. til 17. almindelige vurdering er steget med 37 pct., og erhvervs ejendommen er forudsat at stige med 20 pct. Kontantværdifaktoren for parcelhuset er 69 pct. og for erhvervs ejendommen 70 pct. Den gennemsnitlige kurs på prioritetslånene er 65 og ca. 69 for henholdsvis boligen og erhvervs ejendommen, idet der er regnet med, at belåningen overvejende er med 7-9 pct. lån.

Eksempel 5 og 6 belyser forslagens virkninger for en landmand med en landbrugs ejendom, der er vurderet til 800.000 kr. ved 16. almindelige vurdering nogenlunde svarende til gennemsnittet for ejendomme med et arealtilliggende på 15-30 ha. Prioritetsgælden udgør henholdsvis 50 pct. og 80 pct. af ejendomsværdien ved 16. almindelige vurdering og erhvervsaktiverne ud over gården er ansat til 200.000 kr. og 500.000 kr. Ejendomsværdien fra 16. til 17. almindelige vurdering før omregning til kontantværdi forudsættes at stige 18 pct., svarende til forventet landsgennemsnitlig stigning for landbrugs ejendomme af denne størrelse.

Belåningsforholdene i de to eksempler er forskellige. I eksempel 5 er det overvejende 7 og 9 procentlån. Det bevirker, at gennemsnitskursen på prioritetslånene bliver ca. 67. I eksempel 6, hvor prioritetslånene er noget større og overvejende består af kontantlån, er gennemsnitskursen derimod 90.