

## Bemærkninger til lovforslaget

### 1. Lovforslagets hovedindhold

Lovforslaget går ud på at ændre reglerne om den skattemæssige lejeværdi af ejerboliger for at undgå, at de forhøjelser af ejendomsværdierne, der konstateredes ved årsreguleringen pr. 1. april 1984, udløser pludselige og uforholdsmæssige store stigninger i lejeværdierne.

Ved den årlige regulering af enfamiliehusenes kontante ejendomsværdier pr. 1. april 1984 var den gennemsnitlige stigning i forhold til året før ca. 24 pct. Stigningerne var ret varierende fra område til område og for huse af forskellig størrelse. I de større byområder lå de gennemsnitlige stigningsprocenter for større enfamiliehuse højere end de 24 pct., navnlig i hovedstadsområdet, hvor der for disse huse forekom stigninger op til ca. 50 pct. De forhøjede ejendomsværdier skal benyttes ved beregning af den skattemæssige lejeværdi, der skal medregnes ved opgørelsen af den skattepligtige indkomst for 1985.

Lejeværdien beregnes efter de gældende regler på grundlag af den ejendomsværdi, der senest er fastsat forud for indkomstårets begyndelse. For skattepligtige, der ikke er fyldt 67 år inden udgangen af kalenderåret, udgør lejeværdien 2,5 pct. af ejendomsværdien, og for skattepligtige, der er fyldt 67 år, beregnes lejeværdien med 1,2 pct. Hvis ejendomsværdien ligger over en beløbsgrænse, der i 1985 er 818.300 kr., beregnes lejeværdien af den del af ejendomsværdien, der ligger over beløbsgrænsen dog med 7,5 pct., hvad enten den skattepligtige er under eller over 67 år.

De gældende regler om lejeværdiberegning sætter visse grænser for, hvor meget lejeværdien for de fleste ejerboliger kan stige fra det ene år til det andet. Det hindrer imidlertid ikke, at de nye ejendomsværdier vil bevirke, at lejeværdien i 1985 eller i løbet af få år i vid udstrækning vil blive forhøjet med samme procent som stigningen i ejendomsværdierne fra 1983 til 1984. For mange ejerboliger med forholdsvis høje ejendomsværdier, vil der i løbet af nogle år blive tale om stigninger, der i forhold til 1984-lejeværdierne er væsentlig større end de seneste procentvise forhøjelser af ejen-

domsværdierne. Det drejer sig om ejerboliger, der får en del af deres lejeværdi beregnet med den forhøjede lejeværdiprocent.

Disse stigninger i lejeværdierne sker samtidig med, at aftrapningen af fradraget for ejerboliger-nes ejendomsskat afsluttes, idet den sidste fjerdedel af ejendomsskattefradraget falder bort i 1985.

De forhøjede lejeværdier skyldes først og fremmest, at priserne på ejerboliger er steget, bl.a. som følge af de senere års rentefald. Det vil sammen med beskæringen af fradraget for ejendomsskatterne medføre, at indkomsskat og ejendomsskat af det typiske enfamiliehus efter gældende regler vil stige med ca. 27 pct. fra 1984 til 1985, medens den gennemsnitlige stigning i de skattepligtige indkomster kun anslås til ca. 5 pct.

En lignende sammenligning mellem indkomststigning og udviklingen i beskatningen af ejerboliger i perioden 1981 til 1985 viser, at medens de skattepligtige indkomster i gennemsnit er steget med ca. 36 pct., vil stigningen i indkomst- og ejendomsskat af et typisk enfamiliehus udgøre ca. 57 pct., når ejerne er under 67 år, og en noget højere procent, hvis ejerne er over 67 år.

På denne baggrund indeholder lovforslaget tre ændringer, der tilsigter at udjævne stigningerne i lejeværdierne og undgå uforholdsmæssigt store forhøjelser.

To af de foreslåede ændringer går ud på at fordele stigningen i lejeværdierne over flere år, således at stigningerne fra år til år begrænses.

Den ene ændring består i at sænke grænserne for, hvor meget lejeværdierne kan stige fra det ene år til det andet. Efter de gældende regler kan lejeværdierne som hovedregel ikke stige mere end 3.500 kr. fra det ene år til det andet. Dog kan lejeværdien blive 20 pct. højere end året før, selv om den derved stiger mere end de 3.500 kr. Beløbsgrænsen på de 3.500 kr. foreslås nu nedsat til 3.000 kr. for skatteydere under 67 år og til 1.000 kr. for de skatteydere, der får lejeværdi beregnet efter de særligt lempelige regler for personer over 67 år. Derimod foreslås den særlige 20 pct.'s grænse opretholdt.