

Den anden ændring går ud på at lade de nævnte begrænsninger af lejeværdiernes årlige stigning omfatte alle ejerboliger. Det vil få betydning for nogle grupper af ejerboliger, der ikke omfattes af den gældende begrænsningsregel. Det drejer sig dels om ejendomme, som den skattepligtige ikke har ejet og beboet både i hele indkomståret og hele det forudgående indkomstår, dels om ejendomme, hvor grundlaget for lejeværdiens beregning er ændret i løbet af de to år bl.a. som følge af bebyggelse, større forbedringer og ændret anvendelse.

Fælles for disse to ændringer er, at lejeværdierne på længere sigt vil blive beregnet efter de gældende regler, men de foreslåede ændringer i de regler, der begrænser stigningerne fra år til år, vil i mange tilfælde udsætte det tidspunkt, hvor de forhøjede ejendomsværdier får fuld virkning på lejeværdierne.

Det tredje ændringsforslag går ud på at tilpasse reglerne om beregning af lejeværdi med den forhøjede procent på 7,5 pct. til de nye ejendomsværdier for at undgå uforholdsmæssigt store lejeværdistigninger for disse ejendomme.

Ligningsloven er senest ændret ved § 2 i lov nr. 614 af 19. december 1984 og lov nr. 615 af samme dato, jfr. Folketingstidende 1984-85, sp. 3159, 3401, 3908 og 4080, tillæg A, sp. 1789, tillæg B, sp. 00, og tillæg C, sp. 121.

## 2. Begrænsning af stigning i lejeværdi mellem to år.

Ifølge § 15 G, stk. 3, i ligningsloven skal den lejeværdi, der beregnes på basis af ejendomsværdien, nedsættes i det omfang, den overstiger lejeværdien for det forudgående indkomstår med mere end 3.500 kr.

Dog kan den beregnede lejeværdi kun nedsættes så meget, at den svarer til det forudgående års lejeværdi forhøjet med 20 pct. For skattepligtige under 67 år, der får lejeværdien beregnet med 2,5 pct., medfører denne bestemmelse, at lejeværdien kun kan stige med 3.500 kr., hvis beregningsgrundlaget for det forudgående år var 700.000 kr. eller derunder. Lejeværdien af de 700.000 kr. er 17.500 kr., og 20 pct. heraf er netop 3.500 kr. Er beregningsgrundlaget i sammenligningsåret højere end de 700.000 kr., f.eks. 800.000 kr., bliver den beregnede lejeværdi 20.000 kr. og en stigning på 3.500 kr ville bringe indkomstårets lejeværdi op på 23.500 kr. En 20 pct.'s forhøjelse bringer derimod lejeværdien op på 24.000 kr., og indkomstårets lejeværdi kan derfor ikke nedsættes yderligere. For skattepligtige, der er over 67 år, vil 20 pct.'s grænsen kun få betydning for lejeværdien i 1985, hvis

grundlaget for 1984-lejeværdien er højere end ca. 907.000 kr.

Begrænsningsreglen i denne udformning giver efter regeringens opfattelse ikke tilstrækkeligt værn mod de nævnte stigninger i lejeværdierne for indkomståret 1985, der er en følge af de relativt kraftige stigninger i ejendomsværdierne.

Det foreslås derfor, at beløbsgrænsen for skattepligtige over 67 år m.v. nedsættes til 1.000 kr., således at de nævnte skattepligtige vil få en mærkbar begrænsning af stigninger i lejeværdien.

Det vil bevirke, at den årlige lejeværdistigning for disse skattepligtige begrænses til 1.000 kr., hvis beregningsgrundlaget i sammenligningsåret er lavere end ca. 417.000 kr. og til 20 pct., dersom ejendomsværdien ligger over denne beløbsgrænse.

Da en stigning i lejeværdien for skattepligtige under 67 år, der ejer mindre ejendomme, i mange tilfælde kan være forholdsvis belastende, foreslås det, at beløbsgrænsen for disse skattepligtige nedsættes til 3.000 kr.

Det vil betyde, at stigningen for ejerboliger, hvis lejeværdi for indkomståret 1984 beregnes af en ejendomsværdi på 600.000 kr. eller derunder, i indkomståret 1985 begrænses til højst 3.000 kr. For ejerboliger med ejendomsværdier over 600.000 kr. kan stigningen i lejeværdien blive større end 3.000 kr., men ikke over 20 pct. af lejeværdien for det forudgående år.

Virkningerne af de foran omtalte forslag til ændringer af begrænsningsreglerne er belyst ved nogle eksempler på lejeværdiberegning for enfamiliehuse med ejendomsværdi af forskellig størrelse. Eksemplerne, der er anført i vedføjede bilag, omfatter i tabel 1 lejeværdierne for skattepligtige over 67 år, og i tabel 2 lejeværdierne for skattepligtige under 67 år. I alle eksemplerne er udgangspunktet nogle udvalgte ejendomsværdier fra 1983, der varierer fra 200.000 kr. til 1 mill. kr. og benyttes ved beregningen af 1984-lejeværdien. Desuden er disse lejeværdier anført. Ved beregningen af 1985-lejeværdierne er det forudsat, at alle ejendomsværdierne er steget med 30 pct. fra 1983 til 1984. På basis af de således forhøjede ejendomsværdier er 1985-lejeværdierne beregnet. De anførte beløb viser først den beregnede 1985-lejeværdi uden begrænsning i lejeværdiens stigning. Det er desuden anført, hvad 1985-lejeværdien vil blive, når de gældende begrænsningsregler (3.500 kr./20 pct.) anvendes, og når man i stedet benytter de nu foreslåede begrænsningsregler (1.000 kr./20 pct. for ejere over 67 år og 3.000 kr./20 pct. for ejere under 67 år).