

Dette gælder også i de tilfælde, hvor ejerboligens omfang i 1984 og 1985 faktisk har været det samme, men hvor der for indkomståret 1984 er sket ændring af lejeværdien efter § 15 H, og det ændrede omfang af ejerboligen vedrørende lejeværdien for 1985 har givet sig udslag i et ændret beregningsgrundlag.

Hvis der for indkomståret 1985 sker nedsættelse eller forhøjelse efter § 15 H, vil lejeværdien for dette år ej heller blive nedsat efter stk. 3.

Konkluderende medfører de gældende regler, at en del skattepligtige ikke vil være omfattet af nedsættelsesreglen i stk. 3, uanset at de pågældende må antages at have ligeså stort behov for begrænsning af boligudgifterne som de skattepligtige, der er omfattet af begrænsningsreglen.

Dette gælder især skattepligtige, der i 1984 har købt deres første ejendom typisk ved fraflytning fra lejeboliger. I sådanne situationer vil de pågældendes rådighedsbeløb ofte være ret begrænset, og en relativt høj lejeværdi vil skabe økonomiske problemer for dem. Dette gælder specielt i en situation, hvor lønudviklingen er mærkbart begrænset.

Tilsvarende vil de gældende regler efter regeringens opfattelse i 1985 og 1986 have en uønsket mobilitets- og aktivitetshæmmende virkning.

Det foreslås derfor, at den gældende bestemmelse i stk. 4 ophæves, således at der også gives nedsættelse i disse tilfælde. Det er nødvendigt for at kunne gennemføre nedsættelsesberegning ud fra ikke sammenlignelige indkomstår, at der foretages relativt komplicerede beregninger. Der må udregnes hypotetiske lejeværdier for indkomståret eller det forudgående indkomstår, således at der fremkommer sammenlignelige størrelser.

For at undgå en yderligere komplicering af selve lovgivningen om lejeværdi af bolig i egen ejendom foreslås det, at ministeren for skatter og afgifter fastsætter de nærmere regler om beregningen af nedsættelsen i disse tilfælde.

Som eksempel herpå kan nævnes, at hvis den skattepligtige ikke har ejet ejendommen i hele det foregående indkomstår, eller denne ikke har tjent ham til bolig i hele denne periode, skal nedsættelsen efter stk. 3 beregnes ud fra den lejeværdi, den skattepligtige ville have haft, hvis han havde ejet ejendommen, og denne havde tjent ham til bolig i hele det forudgående indkomstår.

4. Progressionsgrænsen

Som allerede nævnt beregnes lejeværdien ved hjælp af en progressiv to-trinsskala efter ejendomsværdiens størrelse. På det første trin beregnes leje-

værdien i 1985 af ejendomsværdier på indtil 818.300 kr. med 2,5 pct., hvis ejeren er under 67 år., og med 1,2 pct., hvis ejeren er over 67 år. Hvis ejendomsværdien er højere end de 818.300 kr., beregnes lejeværdien i alle tilfælde med 7,5 pct. af den del af ejendomsværdien, der ligger over beløbsgrænsen.

Den beløbsgrænse, der skiller de to trin i lejeværdiskalaen – den såkaldte progressionsgrænse – er fastsat i ligningslovens § 15 G som et grundbeløb på 646.300 kr. Det er ligesom grundbeløbene for personfradrag og en række andre beløb fastsat i 1981-prisniveau, og disse beløb reguleres hvert år på samme måde efter reguleringstallet i udskrivningslovens § 4. I virkeligheden har selve grundbeløbet aldrig været anvendt ved lejeværdiberegningen, idet denne skala første gang blev anvendt i 1982, og da bragte den daværende pristalsregulering straks progressionsgrænsen op på 700.000 kr. Siden da er den efterhånden forhøjet til 802.100 kr. i 1984 og til 818.300 kr. i 1985.

De benyttede reguleringsmetoder byggede tidligere på prisudviklingen og bygger nu på den forventede indkomstudvikling, men tager ikke hensyn til udviklingen i ejendomspriserne. Derfor vil de omtalte forholdsvis store stigninger i ejendomsværdierne fra 1983 til 1984 bevirke, at antallet af enfamiliehuse, hvis ejendomsværdi når over progressionsgrænsen, vil stige fra ca. 6.000 i 1984 til ca. 40.000 i 1985. Desuden vil samspillet mellem den svagt stigende progressionsgrænse og de betydeligt større stigninger i ejendomsværdierne medføre, at de ejerboliger, hvis ejendomsværdi kommer op over progressionsgrænsen, vil komme ud for ret kraftige stigninger i lejeværdien.

Nogle eksempler herpå er anført i vedføjede bilagstabel 3. Heraf fremgår, at en stigning i ejendomsværdien på 30 pct. bevirker, at 1984-lejeværdien forhøjes med mellem 50 og 85 pct. for ejerboliger, hvis ejendomsværdi overstiger den nuværende progressionsgrænse. Disse lejeværdistigninger er så store, at de ikke vil slå igennem straks. Både de gældende og de foreslåede regler om begrænsning af de årlige stigninger vil sikre, at lejeværdierne i disse tilfælde højst kan stige med 20 pct. fra det ene år til det andet. De nævnte, meget høje stigningsprocenter angiver det niveau, de forhøjede ejendomsværdier vil bringe lejeværdierne op på i løbet af en periode, der i de fleste tilfælde vil strække sig over 3-4 år.

For at begrænse stigningen i antallet af ejerboliger, hvis ejendomsværdi kommer op over progressionsgrænsen og for at begrænse de nævnte meget store forhøjelser af niveauet for deres lejeværdi,