

For det andet foreslås det at lade de nævnte begrænsninger i de årlige stigninger i lejeværdien gælde for alle ejerboliger. Efter de gældende regler findes der ingen begrænsning af stigningen i lejeværdien af boliger, som den skattepligtige ikke har ejet og beboet i hele indkomståret og i hele det forudgående indkomstår. De gældende regler indeholder heller ingen begrænsning af de årlige lejeværdistigninger for ejendomme, hvor grundlaget for lejeværdiberegningen er ændret i løbet af indkomståret eller det forudgående indkomstår, f.eks. som følge af bebyggelse, væsentlige forbedringer eller ændret anvendelse.

Fælles for disse to ændringer er, at lejeværdierne på længere sigt vil blive beregnet helt 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.

Ligningsloven er senest ændret ved § 2 i lov nr. 244 af 6. juni 1985, jfr. Folketingstidende 1984-85, sp. 9138, 9528, 10754 og 11256; Tillæg A sp. 4391; tillæg B, sp. 000 og tillæg C, sp. 691.

Lovforslag L 156, som for deles vedkommende er identisk med nærværende lovforslag, er omtalt i Folketingstidende 1984-85, sp. 5077 og 5599, samt tillæg A, sp. 2755.

## 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 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 1984-lejeværdien er højere end ca. 907.000 kr.

I denne udformning vil begrænsningsreglen ikke få praktisk betydning for de fleste ejere, der er fyldt 67 år, og som får deres lejeværdi beregnet med den lave procent på 1,2.

De vil kun få gavn af grænsen på 3.500 kr., hvis deres ejendomsværdi stiger med mere end ca. 290.000 kr., og så store stigninger fra år til år i værdien af almindelige ejerboliger vil være meget sjældne.

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.

## 3. Ejendomme, der er omfattet af reglen om nedsættelse

Ifølge § 15 G, stk. 4, i ligningsloven gælder nedsættelsesreglen i stk. 3 ikke for ejendomme, for hvilke lejeværdien for et af eller begge de sammenlignede indkomstår opgøres efter særlige regler.

For det første gælder reglen i stk. 3 ikke for ejendomme, som den skattepligtige ikke har ejet og beboet i begge sammenligningsårene.

Hvis den skattepligtige således har erhvervet ejendommen i 1984, vil lejeværdien for indkomståret 1985 ikke blive nedsat, hvilket vil resultere i en relativt høj lejeværdi for dette år.

Det kan ikke udelukkes, at købere af ejendomme i 1984 ikke har været opmærksomme på, at lejeværdien for 1985 vil blive af betragtelig størrelse. Dette gælder især købere, der har erhvervet ejendommen, før der blev udsendt meddelelse om årsreguleringen pr. 1. april 1984. Udsendelsen skete i forbindelse med udsendelsen af årsopgørelsen for 1983, dvs. i oktober/november 1984.

Hvis den skattepligtige endvidere har ejet ejendommen i 1984, men sælger den i 1985, vil den forholdsmæssigt opgjorte lejeværdi for indkomståret 1985 ikke blive begrænset. Såfremt ejendommen sælges i slutningen af 1985, kan der opstå situationer, hvor den forholdsmæssigt opgjorte (men ikke efter stk. 3 nedsatte) lejeværdi vil udgøre et større beløb end den efter stk. 3 nedsatte lejeværdi gældende for hele indkomståret.

De gældende regler kan således medføre en væsentlig stigning i lejeværdien for skattepligtige, som i de kommende år afhænder deres ejendom. En sådan væsentlig stigning vil ikke mindst føles