

Hvilke provenumæssige og administrative konsekvenser ville det have, såfremt der indføres en regel om, at ejendomsværdierne lægges sammen, når en person har 2 eller flere ejendomme?

Svar:

De nugældende regler for beregning af lejeværdi for enfamiliehuse, sommerhuse, ejerlejligheder m.v. bygger på det princip, at lejeværdien beregnes separat for hver enkelt ejendom. Kun hvis ejendomsværdien for den enkelte ejendom overstiger progressionsgrænsen for beregning af lejeværdi, bliver der tale om at beregne lejeværdien med 7,5 pct. af det overskydende beløb.

En regel om at ejendomsværdierne skal lægges sammen for at forstærke progressionen i beregningen af lejeværdi, når en person har 2 eller flere ejendomme, vil være et grundlæggende brud på de nugældende regler. En sådan ordning indebærer, at lejeværdien må beregnes samlet på grundlag af summen af ejendomsværdierne for ejendomme, der tjener den skattepligtige til bolig. For ejendomme i sameje kan det i så fald kun være den skattepligtiges andel af ejendommens beregningsgrundlag, der indgår i det samlede beregningsgrundlag.

Den foreslåede regel vil medføre visse problemer, bl.a. af administrativ art.

a) Der må tages stilling til, hvorledes lejeværdien for ægtefæller skal beregnes. Ægtefæller kan omgå reglen om sammenlægning af ejendomsværdier ved at dele ejendomme mellem sig. En samlet lejeværdiberegning for ægtefæller for at forhindre omgåelse vil være i strid med ønsket om så vidt muligt at opnå en skattemæssig ligestilling mellem ægtepar og papirløst samlevende.

b) Der kan opstå utilsigtede konsekvenser i flyttesituationer. Det er ikke usædvanligt, at der går nogen tid fra man har købt en ny ejendom til man får solgt den gamle. Denne periode vil belaste skatteyderen kraftigt, hvis det samlede beregningsgrundlag kommer op over progressionsgrænsen. Det er næppe muligt at skille de tilfælde ud, hvor »doppeltrådigheden« er utilsigtet, hvorfor den foreslåede regel kan opfattes som en ekstra skat på flytning.

c) Sammenlægning af ejendomsværdierne for flere ejendomme kan medføre en lempeli-

gere lejeværdiberegning for skattepligtige, der ejer en bolig i sameje med andre. Som ovenfor anført må det være en konsekvens af den foreslåede regel, at lejeværdien for en skattepligtig, der ejer en ejendom i sameje med andre, alene skal beregnes på grundlag af den forholdsmæssige andel af ejendomsværdien, der kan henføres til den skattepligtige. Efter de gældende regler beregnes lejeværdien for en ejendom i sameje først for hele ejendommen, hvorefter den beregnede lejeværdi fordeles forholdsmæssigt efter de skattepligtiges andele. Hvis værdien for hele ejendommen er over progressionsgrænsen, kommer de skattepligtige derfor ind under den progressive lejeværdiberegning, selv om deres andel af ejendomsværdien ligger under progressionsgrænsen.

Ordningen vil derfor medføre, at en ejendom, der omfattes af den progressive lejeværdiberegning efter de gældende regler, kan få en lavere samlet lejeværdi, hvis den er i sameje mellem to eller flere ejere.

d) De gældende regler om, at lejeværdien normalt højst kan stige med 3.500 kr. – dog altid 20 pct. – vil kun med vanskelighed kunne tilpasses en regel om sammenlægning af ejendomsværdien. Den absolutte grænse på 3.500 kr. må i så fald reguleres efter, hvor mange ejendomme der er tale om. Endvidere vil det være kompliceret at beregne en eventuel nedsættelse af lejeværdien, hvis den skattepligtige i indkomstårets løb køber eller sælger en ejendom, da lejeværdien beregnet samlet for alle ejendomme ikke umiddelbart kan sammenlignes med den samlede lejeværdi for det forudgående år.

Det er ikke muligt at udarbejde et egentligt skøn over de provenumæssige konsekvenser ved etablering af et system, hvorefter lejeværdien beregnes på grundlag af den samlede værdi af skatteyderens ejerboliger. Skønnet ville bl.a. kræve fastlæggelse af regler om, hvorledes begrænsningen af lejeværdistigning fra år til år skal udformes i forbindelse med dette system.

Man kan imidlertid få et indtryk af, hvad sammenlægningen vil betyde på længere sigt ved at sammenligne lejeværdierne opgjort efter gældende regler med de lejeværdier, der vil fremkomme ved den skitserede sammenlægning, når der i begge tilfælde ses helt bort