

Fordelingen på ejendomstyper ser således ud:

	Antal boliger (1988)	Gennem- snitlig ejendoms- værdi pr. bolig (1988) kr.
Enfamilieshuse	1.050.000	550.000
Ejerlejligheder	130.000	480.000
Stuehuse	150.000	340.000
Tofamilieshuse	30.000	500.000
Sommerhuse	175.000	220.000
Blandede ejendomme	35.000	400.000
I alt	1.570.000	480.000

Kredsen af personer, der indtægtsfører lejeværdi af egen bolig, er dog lidt større, fordi flere personer i fællesskab kan eje den samme bolig. Det skønnes, at ca. 1,7 mill. personer, heraf ca. 265.000 pensionister og ca. 90.000 førtidspensionister, indtægtsfører lejeværdi af egen bolig i 1989.

Den samlede ejendomsværdi pr. 1. januar 1988 var ca. 750 mia.kr., og den skattepligtige lejeværdi for indkomståret 1989 anslås efter gældende regler til ca. 17 mia. kr.

Nedenfor er vist udviklingen i ejendomsværdien for enfamilieshuse 1985-89:

Stigning i forhold til året før	Gennemsnitlig stigning i ejendomsværdien for enfamilieshuse
	Pct.
1985	10
1986	21
1987	0
1988	÷ 7
1989	6

Ved lov nr. 197 af 29. marts 1989 blev 19. almindelig vurdering udskudt i to år til 1. januar 1992, og som følge heraf foretages der årsvurdering og årsregulering pr. 1. januar 1990 og 1991.

I skønnene over lovforslagets provenumæssige konsekvenser er det forudsat, at årsreguleringen pr. 1. januar 1990 medfører i det store og hele uændrede ejendomsværdier for ejerboliger. Der er ligeledes forudsat stort set uændrede ejendomsværdier i de følgende år.

Forslaget om at *fremrykke beregningsgrundlaget* for lejeværdien til at være ejendomsværdien pr. 1. januar i indkomståret vil ved stagnerende ejendomsværdier ikke have provenumæssige konsekvenser.

Lovforslagets provenumæssige konsekvenser vedrører i første række reglerne om beregning af lejeværdien i tilfælde af køb/salg, nybygning, ombygning, ændret anvendelse af ejerboligen samt frigørelse af ejerlejligheder fra lejemål m.v. For de ejere, der besidder deres ejerbolig pr. 1. januar 1990, medfører lovforslaget umiddelbart ingen ændringer, udover fremrykningen af beregningsgrundlaget. Disse ejere vil dog blive omfattet af lovforslagets regler om beregning af lejeværdi i særlige situationer, hvis de sælger deres bolig eller køber en ny bolig, bygger nyt hus eller foretager ombygninger. Ejere af ejerlejligheder, der er frigjort for lejemål før 1. januar 1990, og som ikke er omvurderede, vil dog efter lovforslaget få deres lejligheder vurderet op til markedsværdi to år tidligere end efter gældende regler.

Lovforslagets regler for beregning af lejeværdi ved *køb/salg* af ejerbolig vil ved uændrede ejendomsværdier ikke have provenumæssige konsekvenser.

De foreslåede regler for beregning af lejeværdi for *nybyggede ejerboliger* skønnes umiddelbart at medføre et provenutab i størrelsesordenen 40-50 mill. kr. Det er herved antaget, at der bygges omkring en halv snes tusinde ejerboliger i 1990 og følgende år, og at disse gennemsnitlig vurderes til omkring 600.000 kr.

Det statistiske materiale til belysning af lovforslagets virkning for *ejerboliger, der ombygges*, er meget mangelfuldt. Det er derfor med stor usikkerhed, at de foreslåede regler for beregning af lejeværdi for ombyggede ejerboliger skønnes at medføre et provenutab i størrelsesordenen 5-15 mill. kr. Provenutabet skønnes at være svagt stigende i de følgende år, fordi der vil være et stigende antal ombygninger, hvoraf der ikke beregnes fuld lejeværdi.

Ombygninger, der *forøger forskelsværdien* med mere end 100 pct., skal ifølge forslaget omfattes af de foreslåede regler for nybygninger i henseende til lejeværdien. Disse regler skønnes kun at have beskedne provenumæssige konsekvenser.

De foreslåede regler om beregning af lejeværdi i tilfælde af *ændret anvendelse* skønnes ikke at have nævneværdige provenumæssige konsekvenser.

Efter gældende lovgivning er *frigørelse for lejemål af udstykkede ejerlejligheder*, der typisk er vurderet til omkring halvdelen af markedsprisen, ikke omvurderingsgrund. Omvurdering finder først sted i forbindelse med den almindelige vurdering hvert fjerde år. Efter lovforslaget skal frigjorte ejerlejligheder omvurderes pr. 1. januar førstkommande år efter frigørelse fra lejemål, således at det højere beregnings-