

Bemærkninger til lovforslaget

Almindelige bemærkninger

Lovforslaget går ud på at justere progressionsgrænsen for lejeværdien således, at denne beløbsmæssigt svarer til det niveau, der ville være opnået, såfremt den havde været reguleret efter prisudviklingen på ejerboligmarkedet siden 1994. Endvidere foreslås, at progressionsgrænsen fremover reguleres efter prisudviklingen på ejerboligmarkedet i modsætning til den generelle årslønsudvikling, som hidtil har været udgangspunktet for de årlige reguleringer. Dermed undgås de store udsving i antallet af boliger, som ligger over progressionsgrænsen.

Efter statsskattelovens § 4 er lejeværdien af egen bolig en skattepligtig indkomst. Værdien ansættes til det beløb, som ville kunne opnås i leje ved udlejning. Lejeværdien ansættes skønsmæssigt.

Reglerne om lejeværdi m.v. er nærmere reguleret i ligningslovens §§ 15 A-C og §§ 15 E-K. For langt de fleste ejerboliger svares der lejeværdi med en procentdel af ejendommens vurdering pr. 1. januar i indkomståret. Det fremgår af ligningslovens § 15 E, stk. 1, at der svares lejeværdi med 2 pct. af den del af beregningsgrundlaget, som ikke overstiger et grundbeløb på 1.200.000 kr., og 6 pct. af resten. Efter ligningslovens § 15 E, stk. 3, kan lejeværdien ikke stige med mere end 3.500 kr. på et år, den kan dog altid stige med 20 pct. Grundbeløbet, som reguleres efter personskattelovens § 20, udgør i 1997 1.544.400 kr. og vil med gældende regulering udgøre 1.586.400 kr. i 1998.

Lejeværdi beregnes således efter en progressiv skala med to trin. Grundbeløbet kaldes derfor også progressionsgrænsen.

Reguleringen efter personskattelovens § 20 medfører, at grundbeløbet reguleres efter årslønsudviklingen for arbejdes og funktionærers bruttolønninger.

Reguleringsordningen har givet anledning til store udsving i antallet af boliger over progressionsgrænsen.

I perioden fra 1987 til 1994 faldt ejendomsværdierne således med ca. 7 pct., medens progressionsgrænsen i samme periode steg fra 1.200.000 kr. til

1.483.200 kr. svarende til ca. 24 pct. Antallet af boliger over progressionsgrænsen faldt derfor i denne periode med næsten 25.000.

De store stigninger i ejendomsværdierne siden 1994 har ikke været modsvaret af tilsvarende stigninger i årslønsudviklingen. Dermed er antallet af boliger over progressionsgrænsen igen blevet forøget med et betydeligt antal almindelige ejerboliger.

Regeringen ønsker ikke at afskaffe den høje lejeværdiprocent for de meget dyre huse.

Regeringen ønsker derimod at neutralisere virkningen af den uhensigtsmæssige regulering af progressionsgrænsen og skifte til et reguleringsprincip, der sigter på, at generelle ændringer - stigninger såvel som fald - i prisniveauet for ejerboliger ikke medfører ændringer i antallet af ejendomme omfattet af den høje lejeværdisats.

Derfor foreslås, at beløbsgrænsen reguleres med ejendomsprisstigningen siden 1994 på ca. 45 pct. til 2.150.000 kr. i 1998 og årligt reguleres i takt med den gennemsnitlige ændring i ejerboligernes værdi. Herved bortfalder et merprovenu af den progressive lejeværdi, som alene skyldes, at progressionsgrænsen er blevet reguleret efter lønudviklingen i stedet for huspriserne. De berørte ejendomme skønnes herefter at blive belastet med samme lejeværdiskat i 1998 som i 1997.

Provenumæssige konsekvenser

Lovforslaget skønnes at medføre bortfald af merprovenu fra den progressive lejeværdi på ca. 130 mill. kr. for indkomståret 1998, når der tages hensyn til begrænsningsreglerne for stigningen i lejeværdi. Den kommunale andel skønnes at udgøre ca. 90 mill. kr. For finansåret 1998 skønnes mindreindtægten at udgøre 65 mill. kr., medens den resterende del fremkommer som overskydende skat eller mindre restskat i finansåret 1999.

Erhvervsøkonomiske konsekvenser

Forslaget skønnes ikke at have erhvervsøkonomiske konsekvenser.