

Bemærkninger til lovforslaget

Almindelige bemærkninger

Forslaget fremsættes som et led i den samlede skattemønstrelægning på personskatteområdet.

Der foreslås fra og med indkomståret 2000 en omlægning af beskatningen af ejerboliger fra indkomstbeskatning til ejendomsbeskatning. Samtidig foreslås det såkaldte standardfradrag - i følgeforslaget til lov om en kommunal og amtskommunal ejendomsværdiskat - ophævet.

Indkomstbeskatningen af lejeværdi af bolig i egen ejendom - lejeværdien - foreslås afskaffet for hovedparten af ejerboliger, herunder parcelhuse, ejerlejligheder, stuehuse m.v. Til gengæld indføres for disse ejendomme en kommunal og amtskommunal ejendomsværdiskat på ejerboliger - ejendomsværdiskat - der betales direkte og udenom indkomstskattesystemet med som udgangspunkt 10 promille af ejendomsværdien af boligen. Ejendomsværdiskatten er ikke en indkomstskat.

Ejendomsværdiskatten skal ikke som lejeværdien ses som udtryk for en beskatning af afkast på et formuegode eller som et nødvendigt modstykke til fradragretten for prioritetsrenter. Ejendomsværdiskatten er en ejendomsskat på boligværdien af en ejerbolig.

For nuværende ejere medfører omlægningen generelt set ikke et øget beskatningsniveau af ejerboligen.

For kommende ejere foreslås en moderat stramning i beskatningsniveauet, som - sammen med reduktionen af værdien af rentefradraget - vil være med til at dæmpe prisudviklingen på ejerboliger.

Der foreslås ikke ændringer i den kommunale- og amtskommunale grundskyld.

Lovforslaget har ikke betydning for personer i lejeboliger og andelsboliger.

Nuværende regler

Beskatningen af lejeværdi sker i dag enten efter statskattelovens regler eller efter ligningslovens regler. I begge tilfælde er den opgjorte lejeværdi udtryk for en indkomst, som skal medregnes ved indkomst-

opgørelsen og herefter undergives beskatning efter almindelige regler herom.

I praksis sker langt den største del af lejeværdibeskatningen efter procentreglerne i ligningslovens §§ 15 B-I (også omtalt som standardiseret lejeværdiberegning). Dette er tilfældet for ejendomme med en eller to selvstændige lejligheder, herunder parcelhuse, ejerlejligheder, fritidsboliger, stuehuse og to-familieshuse. I visse tilfælde har en ejer af en udlejningsejendom med maksimalt 6 beboelseslejligheder, hvoraf han selv bebor den ene, dog mulighed for at vælge lejeværdibeskatning efter ligningslovens procentregler for så vidt angår den lejlighed han selv bebor. Tilsvarende gælder deltagere i visse boligfællesskaber, herunder boliginteressentskaber og boligkommanditselskaber.

Efter ligningslovens procentregler opgøres lejeværdien på grundlag af ejendomsværdien, således som denne fremkommer ved den offentlige ejendomsvurdering. Det er det pågældende indkomstårs ejendomsvurdering, der anvendes. Lejeværdien beregnes herefter med 2 pct. (dog 2,5 pct. for fritidsboliger) af ejendomsværdien. For personer over 67 år er satsen dog kun 1 pct. Af den del af ejendomsværdien, der overstiger 2.150.000 kr., er satsen dog altid 6 pct.

I de tilfælde, hvor lejeværdibeskatningen sker efter ligningslovens regler, har den skattepligtige et standardfradrag. Dette standardfradrag erstatter fradrag for faktiske udgifter, der er forbundet med boligen. D.v.s. til vedligeholdelse, renovation, skorstensfejlning, forsikringer, vandgift m.v. Der gives ikke fradrag for den kommunale- og amtskommunale grundskyld. For ejerlejligheder gælder dog, at der hverken gives standardfradrag eller fradrag for de faktiske udgifter (eller fradrag for grundskylden). For de mindre udlejningsejendomme og boligfællesskaber, der anvender ligningslovens regler, er der endvidere særlige regler.

Den opgjorte lejeværdi indgår sammen med skattepligtige indtægter fra f.eks. værelsesudlejning, og efter standardfradrag, i kapitalindkomsten. Der betales ikke arbejdsmarkedsbidrag.