

I visse tilfælde sker lejeværdibeskatningen efter statsskattelovens § 4, litra b, 2. pkt., hvorefter lejeværdien fastsættes efter et skøn. Udgangspunktet for skønnet er, hvad ejendommen kunne indbringe ved udlejning til fremmede, d.v.s. markedsløjen. Beskatning af lejeværdi efter statsskattelovens regler sker bl.a. i tilfælde, hvor ejeren bebor en af lejlighederne i en større udlejningsejendom eller i tilfælde, hvor der er tale om en mindre udlejningsejendom eller et boligfællesskab, hvor ejeren eller deltagerne ikke har valgt beskatning efter ligningslovens procentregler.

Den skønsmæssigt opgjorte lejeværdi vil typisk være noget højere end lejeværdien opgjort efter ligningslovens procentregler. Dette modsvares af bedre fradagsregler for udgifter vedrørende ejendommen, herunder den lejlighed, som ejeren selv bebor. Lejeværdien af denne lejlighed indgår på lige fod med de faktiske lejeindtægter fra de udlejede lejligheder ved opgørelsen af resultatet for ejendommen. Ejeren har til gengæld også fradrag for den del af driftsudgifterne og grundskylden, som vedrører den lejlighed, som han selv bebor.

Indkomsten fra hele ejendommen, herunder den skønsmæssige lejeværdi, beskattes herefter som personlig indkomst hos ejeren, ligesom der betales arbejdsmarkedsbidrag. Det er uden betydning om ejeren er over eller under 67 år.

Det foreslåede regelsæt

Generelt

Forslaget indebærer, at lejeværdien ophæves i de tilfælde, hvor der efter de gældende regler svares lejeværdi efter ligningslovens procentregler. I stedet indføres en kommunal og amtskommunal ejendomsværdiskat, som skal tilfalde kommuner og amtskommuner i forholdet 2/3 henholdsvis 1/3.

Ejendomsværdiskatten er som nævnt ikke en indkomstskat. Dette betyder bl.a., at ejendomsskatten heller ikke indgår i kapitalindkomsten, og at den ikke kan nedsættes af personfradraget eller af et eventuelt skattemæssigt underskud.

Da der ikke længere skal ske løbende indkomstbeskatning af ejerboligen - og da også fortjenester ved afståelse er skattefritaget efter ejendomsavancebeskatningslovens regler - foreslås standardfradraget ophævet. Boligejere vil udover udgifter til prioritetsrenter m.v. ikke have fradrag for udgifter, der vedrører boligen. Sådanne udgifter anses således som værende af privat karakter.

Beregningsgrundlaget for ejendomsværdiskatten er på samme måde som lejeværdien ejendomsværdien

efter den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. januar i det pågældende indkomstår.

Ejendomsværdiskatten opkræves som udgangspunkt med 10 promille af den del af ejendomsværdien, der ikke overstiger 2.150.000 kr. Af ejendomsværdien over 2.150.000 kr. betales 30 promille i ejendomsværdiskat.

I den beregnede ejendomsværdiskat gives dog en række nedslag, hvoraf nogle er reserveret til nuværende ejere, således at de bortfalder ved ejerskifte.

Personer over 67 år - som i dag kun betaler 1 pct. i lejeværdi - vil få et nedslag i den beregnede ejendomsværdiskat på 4 promille, dog maksimalt 6.000 kr. for helårshuse og 2.000 kr. for sommerhuse. Nedslaget skyldes, at det ikke er rimeligt om den pensionist, som f.eks. kun har sin folkepension - og som ikke beskattes af fuld lejeværdi - skulle betale fuld ejendomsværdiskat. Nedslaget vil dog blive indkomstreguleret, således at de pensionister, hvis indkomstforhold ikke adskiller sig væsentligt fra personer i den erhvervsaktive alder, ikke stilles bedre end sidstnævnte gruppe. Nedslaget aftrappes derfor med 6 pct. af den del af ejersens personlige indkomst, med tillæg af positiv nettokapitalindkomst og aktieindkomst, bortset fra udbytteindkomst op til 5.000 kr., hvori der er indeholdt endelig udbytteskat, der overstiger et grundbeløb på 95.500 kr. For ægtefæller er det 6 pct. af den del af ægtefællernes samlede indkomst af den nævnte art, der overstiger et grundbeløb på 147.000 kr. Grundbeløbene reguleres efter personskattelovens § 20, og de forventede 1999-tal er 130.000 kr., henholdsvis 200.000 kr.

For nuværende ejere, herunder personer over 67 år, foreslås endvidere 2 overgangsregler:

- For nuværende ejere (d.v.s. ejere, der ejede ejendommen pr. 1. juli 1998) som i dag oppebærer standardfradrag, nedsættes den beregnede ejendomsværdiskat med et beløb svarende til 4 promille af ejendomsværdien, dog maksimalt 1.200 kr. For nuværende ejere træder nedslaget i stedet for standardfradraget.
- Alle nuværende ejere får endvidere en nedsættelse i den beregnede ejendomsværdiskat på et beløb svarende til 2 promille af ejendomsværdien.

Begge disse nedslag bortfalder ved ejerskifte. Med nedslag, som bortfalder ved ejerskifte, sikres det, at nuværende boligejere ikke oplever nogen stramning i boligbeskatningen som følge af indførelsen af ejendomsværdiskatten. Ved køb af en ny bolig ligestilles de med andre købere.

I det eksisterende regelsæt er der endvidere særlige såkaldte begrænsningsregler, som modvirker høje år