

F. t. l. om en kommunal og amtskommunal ejendomsværdiskat

Afledte effekter*Udlejning, herunder af værelser og sommerhuse*

Udlejes hele boligen i hele indkomståret, betales der allerede efter de gældende regler ikke skat af lejeværdi, og de faktiske lejeindtægter minus faktiske driftsomkostninger beskattes som personlig indkomst. Omlægningen til ejendomsværdiskat har ikke betydning for sådanne udlejningstilfælde, da der i disse tilfælde heller ikke vil skulle betales ejendomsværdiskat.

I tilfælde af delvis udlejning er udgangspunktet, at de faktiske lejeindtægter erstatter lejeværdien. Denne reduceres så forholdsmæssigt i de perioder, hvor boligen er udlejet. Som delvis udleje anses udleje af en del af boligen (f.eks. udlejning af værelser) samt udleje af hele boligen en del af indkomståret (f.eks. udleje af sommerhus). Der gives endvidere forholdsmæssigt fradrag for den kommunale grundskyld og for eventuelle udgifter forbundet med udlejningen.

Ovennævnte udgangspunktet fraviges dog - efter skatteyderens valg - i to tilfælde. For det første efter »sommerhusreglen«, hvor sommerhusejeren kan vælge at få et bundfradrag på 7.000 kr. af lejeindtægten samt yderligere fradrag 40 pct. af restlejeindtægten. For det andet efter »værelsesreglen«, hvorefter helårsboligejere - der udlejer et værelse eller som udlejer hele boligen en del af året - kan vælge ved indkomstopgørelsen kun at medregne den del af bruttolejeindtægten, der overstiger 2/3 af den årlige lejeværdi (for pensionister dog 4/3 af den årlige lejeværdi). Anvendes sommerhusreglen eller værelsesreglen, er der ikke fradrag for udgifter af nogen art vedrørende udlejningen, herunder kommunal grundskyld, og der skal betales lejeværdi for hele året uden reduktion.

Efter omlægningen til ejendomsværdiskat kan den skattepligtige stadig vælge at anvende sommerhusreglen eller værelsesreglen. For så vidt angår værelsesreglen vil ovennævnte »udlejningsloft« på 2/3 henholdsvis 4/3 af lejeværdien (der ophæves) blive ændret, så loftet i stedet bliver beregnet af ejendomsværdien for ejendommen. Vælger den skattepligtige ikke at anvende sommerhusreglen eller værelsesreglen, vil ejendomsværdiskatten på samme måde som i dag blive nedsat forholdsmæssigt.

Begrænset skattepligtige

Begrænset skattepligtige har kun fradrag for udgifter, der vedrører indkomst omfattet af den begrænsede skattepligt i kildeskattelovens § 2, stk. 1, jf. § 2, stk. 2. Fast ejendom er omfattet af den begrænsede skattepligt, jf. kildeskattelovens § 2, stk. 1, litra e. Renteud-

gifter, der vedrører en dansk bolig, f.eks. et dansk sommerhus, anses på grund af lejeværdien for at »vedrøre« en indtægt, som Danmark beskatter. Dette er tilfældet, uanset om der foretages udlejning med faktiske lejeindtægter til følge. Ved omlægningen fra lejeværdi til ejendomsværdiskat er det ikke hensigten at ændre på denne retstilstand. Renteudgifterne vil derfor fortsat kunne udnyttes i anden dansk indkomst eller via underskudsreglerne fremføres til senere års brug.

Provenumæssige konsekvenser

Den foreslåede kommunale ejendomsværdiskat skønnes at indbringe et samlet årligt provenu for kommuner og amtskommuner på ca. 6,2 mia. kr. (1998-niveau). Hertil kommer et provenu på 0,4 mia. kr. som følge af bortfald af nedslagene ved ejerskifte på 2 promille og 4 promille, max. 1.200 kr., siden 1/7 1998. Alt i alt skønnes provenuet af den nye ejendomsværdiskat at indbringe ca. 6,6 mia. kr. i år 2000. I de følgende år forøges provenuet med 0,2 mia. kr. årligt som følge af bortfald af nedslagene ved ejerskifte ved et normalt årligt salgssomfang (ca. 5 pct. pr. år).

Provenuet af indkomstbeskatningen af overskud af ejerbolig skønnes til sammenligning at udgøre ca. 6,8 mia. kr. i 1998.

Provenuet af ejendomsværdiskatten er medregnet til den samlede provenuoversigt over de foreslåede elementer i skattejusteringerne på personskatteområdet - herunder ophævelse af lejeværdiskatten. Der henvises til provenuoversigten i forslag til lov om indkomstskat for personer m.v. (personskatteloven) og lov om kommunal indkomstskat (skattejusteringer), hvor der også er vist samlede fordelingsberegninger for de foreslåede skattejusteringer.

I provenuskønnet for ejendomsværdiskatten er indregnet den foreslåede indkomstgraduering af ejendomsværdiskatten for alderspensionister med høje indkomster. Indkomstgradueringen skønnes isoleret set at medføre et provenu på ejendomsværdiskatten på knap 0,4 mia. kr., og omfatter ca. 145.000 pensionister.

Administrative konsekvenser

Forslaget om indførelse af en kommunal og amtskommunal ejendomsværdiskat og det samtidig hermed fremsatte følgeforslag skønnes med nogen usikkerhed at medføre engangsudgifter ca. 21 mill. kr. til edb samt årlige driftsudgifter på 5 mill. kr. for Told og Skat. For kommunerne skønnes forslagene at medføre øgede driftsudgifter samt merarbejde.