

bortfaldet ved, at samtlige ejerboliger er blevet handlet efter denne dato.

Ejendomsværdiskatten blev som udgangspunkt udformet således, at den for ejere, der har erhvervet boligen den 1. juli 1998 eller før, svarer til skatten af overskud af ejerbolig med en skattesats på 40 pct.

Sammenlignes ejendomsværdiskatten i tabel 1 med skatten af overskud af ejerbolig beregnet efter 1998-lejeværdireglerne, er provenuerne ens i 2000, hvorefter ejendomsværdiskatten bliver højere i de efterfølgende år. I 2010 skønnes ejendomsværdiskatten at ligge ca. 1,5 mia. kr. højere end, hvad skatten af overskud af ejerbolig ville have indbragt.

Dette kan tilskrives to ændringer ved udformningen af ejendomsværdiskatten i forhold til de hidtidige lejeværdiregler. Dels at nedslagene på 2 % samt 1.200 kr.'s nedslaget for boliger erhvervet før den 2. juli 1998 bortfalder ved salg efter denne dato, dels at det særlige nedslag for alderspensionister er indkomstafhængigt, således at pensionister med store indkomster ved siden af den sociale pension ligestilles med erhvervsaktive i forbindelse med beskatningen af ejerboligen.

Sammenlignes ejendomsværdiskatten med provenuet af overskud af ejerbolig beregnet med lejeværdireglerne, der var gældende før 1994, ville skatten af overskud af ejerbolig imidlertid have været højere end provenuet af den gældende ejendomsværdiskat i hele perioden frem til 2010. I 2001 ville provenuet af overskud af ejer-

bolig have været ca. 2,4 mia.kr. højere end ejendomsværdiskatten faldende til en forskel på 1,3 mia. kr. i 2010. På lang sigt, hvor nedslagene for ejere, der har købt boligen senest den 1. juli 1998 helt er bortfaldet, er provenuet af ejendomsværdiskatten 6-7 pct. højere.

For alderspensionister er provenuet af ejendomsværdiskatten højere end skatten af overskud af ejerbolig beregnet både efter 1993- og 1998-lejeværdireglerne. Det skyldes, at pensionistnedslaget i ejendomsværdiskatten er begrænset til maks. 6.000 kr. for helårsboliger og maks. 2.000 kr. for fritidsboliger og endvidere, at disse nedslag er indkomstafhængige. Ved lejeværdiberegningen beregnes lejeværdien med en særlig lav sats for alle alderspensionister uafhængig af indkomsten.

Set over perioden frem til 2010 er ejendomsværdiskatten på niveau med eller større end skatten af overskud af ejerbolig efter 1998-lejeværdireglerne. Gennemsnitligt over årrækken (rentevirkningen) er ejendomsværdiskatten ca. 0,9 mia.kr. højere end skatten af overskuddet, heraf pensionister ca. 0,5 mia.kr.

Måles i forhold til 1993-lejeværdireglerne, er skatten af overskuddet beregnet med 1993-lejeværdiregler gennemsnitligt ca. 1,9 mia.kr. højere end ejendomsværdiskatten set over perioden. For pensionisterne gælder omvendt, at ejendomsværdiskatten gennemsnitligt er ca. 0,2 mia.kr. højere end skatten af overskud af ejerbolig.

### Beregningssforudsætninger.

Det er beregningsteknisk forudsat, at ejendomsværdierne er uændrede i 2001-niveau, mens de ikke-regulerede beløbsgrænser er nedreguleret med 2 pct. årligt, svarende til en årlig vækst i ejendomsværdierne på 2 pct., og en inflation ligeledes på 2 pct. p.a. Denne forudsætning er ligeledes anvendt på beregningen af overskud af ejerbolig, hvor det maksimale standardfradrag på 2.000 kr. (1993-regler) og 3.000 kr. (1998-reger) også er nedreguleret.

Antallet af boliger og pensionister samt indkomstgrundlaget i forbindelse med den indkomstafhængige aftrapning af pensionistnedslaget er holdt uændret i 2001 indkomst og prisniveau.

Rentevirkningen (den gennemsnitlige virkning over en årrække) er beregnet som nutidsværdien af de årlige forskelle mellem provenuet af ejendomsværdiskatten og skatten af overskud af ejerbolig sat på rente med en realrente (før skat) på 4,9 pct. Realrenten er udregnet på baggrund af en nominal rente på 7 pct. og en inflation på 2 pct.