

en større udlejningsejendom eller i tilfælde, hvor der er tale om en mindre udlejningsejendom eller et boligfællesskab, hvor ejeren eller deltagerne ikke har valgt beskattning efter ejendomsværdiskatteloven. 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 alderspensionist.

2.1.2 Forslaget

Fastsættelse af loftet

Efter forslaget lægges der et loft over ejendomsværdiskatten, således at grundlaget for ejendomsværdiskatten fremover ikke kan overstige et maksimum.

Ved fastsættelsen af loftet fastfryses grundlaget for ejendomsværdiskatten. Udgangspunktet for fastsættelsen af loftet er den automatiske regulering, der indgår i forskudsopgørelsen for 2002, dvs. 2001-vurderingen med tillæg af 5 procent. Loftet kan dog blive lavere, hvis 2002-vurderingen faktisk er lavere.

Loftet betyder, at grundlaget for ejendomsværdiskatten ikke fremover kan blive større end det fastsatte loft. Hvis ejendomsværdierne falder under loftet, vil ejendomsværdiskatten også falde. Hvis ejendomsværdierne senere stiger igen, vil ejendomsværdiskatten igen kunne stige op til det fastsatte loft.

Efter de gældende regler beskattes ejendomsværdier over en progressionsgrænse med 30 promille. Denne grænse fastfryses til niveauet ved den automatiske forskudsregistrering for 2002 (3.040.000 kr.). Fastlåsningen gælder også, selvom huspriserne falder, dvs. hvis priserne falder, vil antallet af ejendomme over progressionsgrænsen også falde.

Loft ved køb og salg af en ejerbolig

Ved salg af en ejerbolig overtager den nye ejer den tidligere ejers loft over grundlaget for ejendomsværdiskatten.

Den nye ejer overtager derimod ikke de særlige nedslag, som den tidligere ejer har haft fordi ejendommen var erhvervet før 1. juli 1998.

Den nye ejer overtager heller ikke den tidligere ejers evt. særlige nedslag f.eks. som følge af begrænsningsregler.

Loft ved om-, til- og nybygninger m.v.

Hvis der på en ejendom efter den 1. januar 2001 er foretaget til- eller ombygninger forhøjes, beregningsgrundlaget for loftet, så grundlaget svarer til, hvad en

sådan ejendom ville have været vurderet til i 2001 (med tillæg af 5 pct.)/vurderet til i 2002.

Hvis der på en ejendom – f. eks. en ubebygget grund – foretages en nybygning, så der fremover skal betales ejendomsværdiskat, beregnes et grundlag for ejendomsværdiskatten svarende til hvad en sådan ejendom ville have været vurderet til i 2001 med tillæg af 5 pct./vurderet til i 2002.

Det sker i praksis ved, at vurderingsmyndighederne vurderer ejendommen efter de regler der var gældende for tilsvarende ejendomme de respektive år.

Begrænsning af ejendomsværdiskattestigning fra år til år

Efter gældende regler kan en særlig stor stigning i ejendomsvurderingen medføre, at stigninger i ejendomsværdiskatten fordeles over flere år. Stigningen bliver fordelt for at lempe virkningen af den særlig store stigning i ejendomsværdien.

Det betyder, at det ved iværksættelsen af skattestopet kan forekomme, at gamle stigninger i ejendomsværdien ikke fuldt ud har medført en tilsvarende stigning i ejendomsværdiskatten.

Det foreslås, at stigninger i ejendomsværdien, der ikke har udløst en stigning i ejendomsværdiskatten senest i 2002, bortfalder, så de ikke udløses for samme ejere i samme bolig for 2003 og senere år. Det sker ved, at der fremover gives et særligt nedslag svarende til den ikke udløste stigning ved beregningen af ejendomsværdiskatten. Dette nedslag bortfalder ved salg af ejendommen.

For at modvirke, at evt. efterfølgende stigninger i ejendomsværdiskatten fra år til år efter 2003 bliver for store, bevares begrænsningsreglerne for så vidt angår disse år.

Loft for pensionister

For pensionister foreslås samme loft over ejendomsværdierne som for andre ejere, dvs. 2001-vurderingen med tillæg af 5 pct. eller 2002-vurderingen, hvis den er lavere.

Det særlige nedslag for pensionister reduceres med en procentdel af den skattepligtige indkomst, hvis indkomsten overstiger visse grænser. Den procent nedslaget bliver reduceret med er som en særlig overgangsordning blevet indfaset over en årrække. I 2000 var procenten 3, i 2001 var procenten 4, i 2002 er procenten 5 pct. og i 2003 og senere var det hensigten, at indfasningen skulle afsluttes med at procenten forhøjes til 6 Med forslaget fastfryses nedslagsprocenten på 2002-niveauet, dvs. 5 pct.