

## Betænkning

### over forslag til lov om forøgelse af den kommunale ejendomsbeskatning i købstæder m. v.

(Afgivet af udvalget den 14. maj 1955).

Som et led i bestræbelserne for at nærme huslejeniveauerne til hinanden besluttedes det under forhandlingerne om lejeloven at forhøje ejendomsskatterne i købstadkommunerne svarende til de i København og på Frederiksberg ved kommunalbestyrelsernes beslutning gennemførte forhøjelser. Lovforslaget opfylder dette formål, og udvalget har i 2 møder nærmere drøftet spørgsmålet

i samråd med indenrigs- og boligministeren og finansministeren.

Udvalget har fra indenrigs- og boligministeriet indhentet de som bilag optrykte oplysninger, der nærmere motiverer forhøjelsernes omfang.

*Udvalget* indstiller herefter lovforslaget til *vedtagelse uforandret*.

**N. Chr. Christensen.**

**Bertel Dahlgaard.**

**Einer-Jensen.**

**Erik Eriksen.**

**Holger Eriksen,**  
ordfører.

**Kirsten Gloerfelt-Tarp,**  
næstformand.

**Poul Hansen** (Svendborg).

**Carl P. Jensen.**

**Horn.**

**Thorkil Kristensen.**

**Holger Larsen.**

**Lindberg,**  
formand.

**Lorentzen.**

**Aksel Møller.**

**Paabøl.**

**Adolph Sørensen.**

**Thestrup.**

## Bilag.

Indenrigs- og boligministeriet.

København, den 9. maj 1955.

### Notat vedrørende virkningen af en forhøjelse af ejendomsskatterne i købstæderne.

#### I. Erfaringerne i Københavns og Frederiksberg kommuner.

Pr. 1. april 1955 blev grundskyldpromillen i Københavns kommune forhøjet fra 7,5 til 11,0 og i Frederiksberg kommune fra 8,4 til 12,0. Ejendomsskyldpromillerne blev forhøjet med  $\frac{3}{4}$  af stigningen i grundskyldpromillerne. Begge kommuner havde på forhånd regnet med, at skatteforhøjelserne ville medføre en huslejestigning på 2—3 pct. Disse forhåndsformodninger har i begge kommuner vist sig i det store og hele at holde stik.

#### A. Københavns kommune.

For Københavns kommunes vedkommende er foretaget beregninger over, hvor store huslejestigninger skatteforhøjelsen har medført i ialt 35 af kommunens ejendomme af forskellig størrelse og beliggenhed, repræsenterende ialt ca. 3 700 lejemål, jfr. underbilag 1. I alle disse ejendomme udgør huslejestigningen mellem 1,9 pct. og 4,0 pct., dog således at langt hovedparten af ejendommene får en huslejestigning på mellem 2 og 3 pct. Kun 6 ejendomme med ialt ca. 100 lejemål får huslejestigninger på 3—4 pct. Det drejer sig om ejendomme beliggende i St. Kongensgade, Østergade og Østerbrogade, hvor grundværdierne er særlig store.

#### B. Frederiksberg kommune.

For Frederiksberg kommunes vedkommende er på samme måde foretaget beregning af huslejestigningen for ialt 14 af kommunens ejendomme med ca. 450 lejemål, jfr. underbilag 2. I disse ejendomme varierer huslejestigningen mellem 1,8 pct. og 4,7 pct. Forholdsvis størst huslejestigning får ejendommen Smallegade 27 A, der står foran

nedrivning, nemlig 4,7 pct. Det drejer sig imidlertid her om absolut set meget små beløb. Den højeste leje i ejendommen — når bortses fra butikken — andrager 324 kr. årligt. Skatteforhøjelsen medfører således en huslejestigning på 15,21 kr. årligt, medens en lejeforhøjelse på 3 pct. kun ville andrage 9,72 kr. årligt. Differencen udgør således kun 5,50 kr. årligt. De øvrige ejendomme i Smallegade, der står foran nedrivning, får huslejeforhøjelser på 2,2 pct. — 3,2 pct.

Næststørst huslejeforhøjelse får ejendommen Finsensvej 101—259, der består af murede et-etages husvildebarakker. Forhøjelsen andrager her 4,6 pct., hvilket dog kun svarer til en gennemsnitlig årlig lejeforhøjelse på 12,46 kr. årligt. Endvidere får de Classenske boliger, Godthaabsvej 37 m. fl., en huslejeforhøjelse på 4,0 pct. svarende til en gennemsnitlig lejestigning på 10,44 kr. årligt.

De øvrige ejendomme får huslejestigninger på 1,8—3,4 pct.

Som det fremgår af foranstående, har det vist sig, at huslejeforhøjelserne i de enkelte ejendomme i Københavns og Frederiksberg kommuner kun i få tilfælde og i meget beskedent omfang afviger fra den gennemsnitlige huslejeforhøjelse.

At huslejen i Københavns og Frederiksberg kommuner stiger med 2—3 pct. i kraft af en stigning i grundskyldpromillen på 3,5—3,6, medens en stigning i grundskyldpromillerne i købstæderne på 6 promille kun giver en huslejeforhøjelse på 3 pct., hænger sammen med, at vurderingsniveauet i købstæderne er langt lavere end i hovedstaden.

## II. Promillernes højde.

Efter lovforslaget skal grundskyldpromillen i købstæderne forhøjes med 6,0 og ejendomsskyldpromillen med  $\frac{3}{4}$  heraf, d. v. s. med 4,5, hvilket vil give en gennemsnitlig husleje-forhøjelse på ca. 3 pct., jfr. notat af 28. april 1955. Den beregnede huslejestigning hviler på det gældende vurderingsgrundlag, d. v. s. den almindelige vurdering pr. 1. oktober 1950. Det er også denne vurdering, der kommer til at danne grundlaget for skatteforhøjelsen i det første år efter lovens ikrafttræden, d. v. s. i 1956—57, idet den almindelige vurdering, der skulle have fundet sted pr. 1. oktober 1955, er udskudt til 1. oktober 1956 og således først får virkning fra 1. april 1957. Tænker man sig, at vurderingerne i købstæderne stiger ca. 30 pct., vil huslejestigningen i 1957—58 blive på ca. 5 pct. under forudsætning af, at såvel lejlighedsfradraget som det faste fradrag ved beregningen af ejendomsskylden ikke ændres. Ved sidste almindelige vurdering pr. 1. oktober 1950 blev der imidlertid foretaget en forhøjelse af begge fradrag bl. a. for at undgå huslejestigning, og noget tilsvarende vil eventuelt kunne finde sted ved næste almindelige vurdering. Det vil derfor formentlig være rimeligst ikke nu at foruddiskontere en stigning i vurderingerne, men fastsætte promillerne alene på grundlag af de gældende vurderinger, således at spørgsmålet om en eventuel regulering enten af promillerne eller af fradragene tages op til drøftelse, når resultaterne af næste almindelige vurdering foreligger.

Forsåvidt angår spørgsmålet om eventuelt at fravige trefjerdedels-forholdet mellem ejendomsskyldpromillen og grundskyldpromillen, således at ejendomsskyldpromillen f. eks. sættes til 3,0, medens grundskyldpromillen på 6,0 bibeholdes, skal bemærkes, at noget sådant næppe vil være hel-

digt. Dels vil det være besværligt for kommunerne at skulle regne med forskelligt forhold, alt efter som det drejer sig om ordinære eller ekstraordinære ejendomsskatter, dels vil en sådan fremgangsmåde gøre udsvingene i husleje-forhøjelserne større. De ejendomme, der efter forslaget får størst huslejestigning, er nemlig ejendomme, der enten har meget høje grundværdier eller særlig stor grund i forhold til bygningerne, og for disse ejendommers vedkommende ligger hele skatteforhøjelsen i grundskylden, idet forskelsværdien er så ringe, at den opluges af fradragene. Hvis man omvendt fastsætter ejendomsskyldpromillen til det samme som grundskyldpromillen, vil ejendomme med store forskelsværdier (d. v. s. byggeri, hvor grunden er stærkt udnyttet) få for store leje-forhøjelser.

## III. Forholdet til lejeloven og byggestøtteloven.

Principperne for fritagelse for forhøjet ejendomsskyld for ejendomme bygget efter 1949 og for delvis fritagelse for ejendomme bygget i tiden 1946—49 følger lejelovens principper. Der er ikke ved boligstøttelovens gennemførelse taget stilling til, hvorvidt statslånsrenten i byggeriet fra 1940'erne skal forhøjes. En forhøjelse kan gennemføres administrativt og er i øjeblikket genstand for overvejelse. Selvom en sådan renteforhøjelse gennemføres, bør dette dog ikke influere på spørgsmålet om, i hvilket omfang ejendomsskatter skal pålægges, idet en eventuel fritagelse for forhøjelsen af ejendomsskylden ville medføre en forskelsbehandling i forhold til det ikke-statsstøttede byggeri, som ville være vanskelig at begrunde. Bliver de samlede leje-forhøjelser som følge af rente- og skatteforhøjelser for store, bør man snarere tage dette forhold i betragtning ved vurderingen af, i hvilket omfang renten bør forhøjes.

## Underbilag I.

## Huslejestigning i visse af Københavns kommunes ejendomme.

Ejendom	Antal lejemål	Huslejestigning pct.
Christianshavns Torv . . . . .	61	3,0
Overgaden n. Vandet . . . . .	42	3,2
Mikkel Vibes Gade . . . . .	92	2,3
Østbanegade 13—15 . . . . .	20	2,7
Odensegade 20 . . . . .	12	2,7
Østerbrogade 148 . . . . .	18	4,0
Strandboulevard 146—54 . . . . .	109	2,8
Sæbygade 2, Strandboulevard 132—144 . . . . .	170	2,7
Serridslevvej . . . . .	96	3,0
Enghave Plads 14—16 og 20 . . . . .	17	2,4
Enghave Plads 17a og b . . . . .	32	2,0
Ejderstedgade . . . . .	276	2,9
Enghavevej—Ny Carlsberg Vej . . . . .	167	3,0
Ny Carlsberg Vej . . . . .	228	2,5
Bavnehøj Allé . . . . .	211	2,3
Johan Kellers Vej . . . . .	190	2,1
Natalie Zahles Vej . . . . .	127	1,9
Prs. Charlottes Gade . . . . .	228	2,0
Stevns—Udbygade . . . . .	122	2,3
Guldbergsgade . . . . .	190	2,4
Parmagade . . . . .	130	2,1
Holmbladsgade . . . . .	31	2,7
Kastrupvej . . . . .	165	2,3
På Bjerget . . . . .	31	2,5
Tomsgaardsvej . . . . .	112	2,2
Ringertoften . . . . .	106	1,9
Sokkelundsvej . . . . .	577	2,2
Østergade 44 . . . . .	10	4,0
St. Kongensgade 35 . . . . .	22	2,7
— 43 . . . . .	11	4,0
— 47 . . . . .	7	3,6
— 41 . . . . .	12	3,7
— 39 . . . . .	25	2,4
Adelgade 17 . . . . .	26	2,6
Stormgade 20 . . . . .	14	3,0

## Underbilag 2.

## Huslejestigning i visse af Frederiksberg kommunes ejendomme.

Ejendom	Antal lejemål	Huslejestigning pet.
Harsdorfsvej 13 . . . . .	15	2,9
Thorvaldsensvej 6 . . . . .	10	2,7
Dr. Abildgaards Allé 10 . . . . .	10	3,1
Benzonsvej 17—19 . . . . .	20	3,1
Howitzvej 72—74 . . . . .	14	2,1
Smallegade 29 a . . . . .	9	2,2
Smallegade 29b . . . . .	10	3,2
Smallegade 27a . . . . .	7	4,7
Finsensvej 101—259 . . . . .	108	4,6
Classenske Boliger . . . . .	64	4,0
Godthaabsvej 33 . . . . .	7	3,4
Ndr. Fasanvej 15—17 . . . . .	21	2,0
Lyøvej 12 . . . . .	11	1,8
Finsensvej 20 . . . . .	135	2,5

---