

Lovforslag nr. L 94. Fremsat den 2. juni 1998 af skatteministeren (Ole Stavad)

Forslag

til

Lov om en kommunal og amtskommunal ejendomsværdiskat (Ejendomsværdiskatteloven)

§ 1. Af boligværdien af egen ejendom som nævnt i § 4, stk. 1, betaler ejeren kommunal og amtskommunal ejendomsværdiskat (ejendomsværdiskat) efter denne lov i stedet for skat af lejeværdi af bolig i egen ejendom efter statsskattelovens § 4, litra b, 2. pkt. Ejendomme, som udlejes erhvervsmæssigt, er dog ikke omfattet af denne lov.

Stk. 2. Ejendomsværdiskatten indgår ikke i den skattepligtige indkomst.

Stk. 3. Hvis en ægtefælle, arving eller legatar under skiftet af et dødsbo, bebor en ejendom, eller benytter en fritidsbolig, for hvilken afdøde er blevet beskattet efter denne lov, stilles ægtefællen, arvingen eller legataren som ejer af ejendommen.

§ 2. Ejendomsværdiskatten påhviler personer, som ejer fast ejendom som nævnt i § 4, stk. 1, beliggende i Danmark. For personer omfattet af kildeskattelovens § 1 omfatter skattepligten også ejendomme beliggende i udlandet, på Færøerne eller i Grønland. Er en sådan person efter en indgået dobbeltbeskatningsoverenskomst hjemmehørende i en fremmed stat, på Færøerne eller i Grønland, skal denne dog kun betale ejendomsværdiskat af fast ejendom beliggende i Danmark. Personer omfattet af kildeskattelovens § 3 er undtaget fra ejendomsværdiskatten.

§ 3. Ejendomsværdiskatten for en fast ejendom opgøres som beregningsgrundlaget efter § 4, stk. 2-3, ganget med ejendomsværdiskattesatsen efter § 5, med fradrag for nedslagsbeløb efter

§§ 6-8, begrænset efter § 9, og med tillæg efter § 10, samt med nedslag efter §§ 11-12.

§ 4. Ejendomsværdiskatten omfatter:

- 1) Ejendomme, som kun indeholder én selvstændig lejlighed.
- 2) To-familieshuse, for hvilke ejendomsværdien efter vurderingslovens § 33, stk. 6, fordeles på ejendommens to selvstændige lejligheder.
- 3) Stuehuse til landbrugsejendomme m.v. med tilhørende grund og have, for hvilke ejendomsværdien og grundværdien efter vurderingslovens § 33, stk. 4, fordeles på ejendommens stuehus m.v. og på den øvrige ejendom.
- 4) Skovbrugsejendomme, for hvilke ejendomsværdien efter vurderingslovens § 33, stk. 7, fordeles på den del af ejendommen, der tjener til bolig for ejeren, og på den øvrige ejendom.
- 5) Ejendomme, som indeholder en eller to selvstændige lejligheder, og som i væsentligt omfang benyttes erhvervsmæssigt, således at ejendomsværdien efter vurderingslovens § 33, stk. 5, fordeles på den del, der tjener til bolig for ejeren, og på den øvrige del af ejendommen.
- 6) En lejlighed, som en eller flere ejere bebor i en udlejningsejendom med 3 til 6 beboelseslejligheder, hvoraf højst en lejlighed er beboet af en eller flere ejere. Det er dog en betingelse, at ejeren inden den 1. juli i indkomståret eller senest 2 måneder efter erhvervelsen af ejendommen anmoder om en vurdering efter vurderingslovens § 33 A. Det er endvidere en betingelse, at ejeren i forbindelse med ind-

givelsen af selvangivelsen for dette indkomstår, vælger at lade den beboede lejlighed være omfattet af denne lov. Det foretagne valg omfatter såvel det pågældende indkomstår som senere indkomstår. Tilsvarende gælder for ejendomme erhvervet i indkomståret 1999 eller i tidligere indkomstår, hvis ejeren har ladet ejendommen overgå til standardiseret lejeværdiberegning, jf. ligningslovens § 15 C, som senest affattet ved lovbekendtgørelse nr. 819 af 3. november 1997.

- 7) Lejligheder beboet af en eller flere ejere i udlejningsejendomme med 3 til 6 beboelseslejligheder, hvor mere end en lejlighed den 27. april 1994 var beboet af ejerne. Det er dog en betingelse, at ejendommen i indkomståret 1999 var undergivet en standardiseret lejeværdiberegning efter ligningslovens regler, som affattet ved lovbekendtgørelse nr. 819 af 3. november 1997, herunder at der er foretaget en vurdering efter vurderingslovens § 33 A. 1. pkt. finder kun anvendelse for det antal lejligheder, som den 27. april 1994 var beboet af en ejer. Hvis en lejlighed fraflyttes af en ejer i mere end to år, indgår denne lejlighed ikke længere i det antal af lejligheder, for hvilke 1. pkt. finder anvendelse.
- 8) Lejligheder i ejendomme til helårsbeboelse, som indeholder flere end to beboelseslejligheder, og som ejes og bebos af deltagerne i et boligsameje, et boliginteressentskab, et boligkommanditselskab eller et andet fællesskab, der ikke er selvstændigt skattesubjekt, og hvor der til deltagelsen er knyttet en brugsret til en beboelseslejlighed i ejendommen. Det er dog en betingelse, at ejendommen i indkomståret 1999 var undergivet en standardiseret lejeværdiberegning efter ligningslovens regler, som affattet ved lovbekendtgørelse nr. 819 af 3. november 1997, herunder at der er foretaget en vurdering efter vurderingslovens § 33 A.
- 9) Ejendomme af den i nr. 1-5 nævnte art, der er beliggende i udlandet, på Færøerne eller i Grønland.

Stk. 2. Som beregningsgrundlag anvendes den ejendomsværdi, der er ansat for den pågældende ejendom pr. 1. januar i indkomståret, jf. dog stk. 3. Ved opgørelsen af beregningsgrundlaget efter stk. 1, nr. 2, medregnes kun den del af ejendomsværdien, der er henført til ejerens lejlighed. Ved opgørelsen af beregningsgrundlaget efter stk. 1,

nr. 3, medregnes kun den del af ejendomsværdien, der er henført til stuehuset m.v. Ved opgørelsen af beregningsgrundlaget efter stk. 1, nr. 4-5, medregnes kun den del af ejendomsværdien, der er henført til ejerens bolig. Som beregningsgrundlag for ejendomme, som nævnt i stk. 1, nr. 6-8, anvendes den ejendomsværdi, der er ansat for den lejlighed, som ejeren, henholdsvis deltageren, bebod.

Stk. 3. Som beregningsgrundlag for ejendomme omfattet af stk. 1, nr. 9, anvendes handelsværdien af ejendommen pr. 1. januar i indkomståret. Stk. 4 finder dog tilsvarende anvendelse på ejendomme beliggende i udlandet. Stk. 2, 2.-4. pkt., finder endvidere tilsvarende anvendelse. Den skattepligtige skal ved indgivelsen af selvangivelse oplyse handelsværdien af ejendommen m.v. pr. 1. januar i det pågældende indkomstår.

Stk. 4. Anvender den skattepligtige et andet indkomstår end kalenderåret (forskudt indkomstår), beregnes ejendomsværdiskatten på grundlag af den ejendomsværdi, der er ansat pr. 1. januar i det kalenderår, som det forskudte indkomstår træder i stedet for.

§ 5. Ejendomsværdiskattesatsen er 10 promille af den del af det efter § 4, stk. 2-5, opgjorte beregningsgrundlag, der ikke overstiger et grundbeløb på 2.150.000 kr., og 30 promille af resten. Ejendomsværdiskatten opgøres for ejendommen.

§ 6. Har den skattepligtige erhvervet ejendommen senest den 1. juli 1998, nedsættes den beregnede ejendomsværdiskat med et beløb svarende til 2 promille af beregningsgrundlaget efter § 4, stk. 2-3. Nedslaget bortfalder ved ejerskifte.

Stk. 2. Nedslag efter stk. 1 gives tilsvarende til en efterlevende ægtefælle, som ikke opfylder betingelserne for nedsættelse, som bliver boende i en ejendom, der har tilhørt den anden ægtefælle. Det er en betingelse, at ægtefællerne ikke var separerede ved dødsfaldet.

§ 7. Har den skattepligtige senest den 1. juli 1998 erhvervet en ejendom som nævnt i § 4, stk. 1, nr. 1-5, jf. nr. 9, nedsættes den beregnede ejendomsværdiskat endvidere med et beløb svarende til 4 promille af beregningsgrundlaget efter § 4, stk. 2-3. Nedslaget kan maksimalt udgøre

1200 kr. pr. ejendom. Nedslaget gives ikke til ejere af ejerlejligheder og fredede ejendomme omfattet af ligningslovens § 15 K. Nedslaget bortfalder ved ejerskifte. § 6, stk. 2, finder tilsvarende anvendelse.

§ 8. Hvis den skattepligtige eller den med den samlevende ægtefælle inden udgangen af indkomståret er fyldt 67 år, nedsættes den beregnede ejendomsværdiskat med et beløb svarende til 4 promille af beregningsgrundlaget efter § 4, stk. 2-3. Nedslaget kan højst udgøre 6.000 kr. pr. helårsbolig og 2.000 kr. pr. fritidsbolig. Nedslaget gives kun til personer hjemmehørende her i landet, herunder efter en indgået dobbeltbeskatningsoverenskomst.

Stk. 2. Nedslaget efter stk. 1 gives tilsvarende til en efterlevende ægtefælle, som ikke opfylder betingelserne for nedsættelse, hvis denne efter den anden ægtefælles død bliver boende i en ejendom, som har tilhørt en af ægtefællerne. Det er en betingelse, at ægtefællerne ikke var separerede ved dødsfaldet. Hvis den efterlevende ægtefælle indgår ægteskab, ophører retten til at indtræde i nedslaget med virkning fra begyndelsen af det første påbegyndte indkomstår efter ægteskabets indgåelse.

§ 9. Den beregnede ejendomsværdiskat begrænses efter reglerne i stk. 2-6, for skattepligtige

- 1) der inden udgangen af indkomståret er fyldt 67 år,
- 2) der inden udgangen af indkomståret er fyldt 60 år og efter lov om social pension modtager eller får forskud på førtidspension eller modtager invaliditetsydelse med bistands- eller plejetillæg,
- 3) der ved indkomstårets udgang modtager efterløn, jf. lov om arbejdsløshedsforsikring m.v., eller
- 4) hvis ægtefælle opfylder betingelserne i nr. 1, 2 eller 3, og ægtefællerne er samlevende ved indkomstårets udløb.

Stk. 2. Er ejendomsværdiskatten steget med mere end 500 kr. i forhold til ejendomsværdiskatten beregnet efter §§ 5-8 for det forudgående indkomstår for samme ejendom nedsættes ejendomsværdiskatten med det overskydende beløb, jf. dog stk. 3-6. Nedsættelse kan højst ske til et beløb svarende til ejendomsværdiskatten beregnet efter §§ 5-8 for det forudgående indkomstår

forhøjet med 20 pct. og nedsat med 900 kr. I det indkomstår, hvor den skattepligtige eller dennes ægtefælle fylder 67 år, anvendes som sammenligningsgrundlag det forudgående indkomstårs ejendomsværdiskat med nedsættelse efter § 8. Beregningen af nedsættelsen sker uden hensyn til §§ 10-12.

Stk. 3. Nedsættelse efter stk. 2 gives tilsvarende til en efterlevende ægtefælle, som ikke opfylder betingelserne for nedsættelse, hvis denne efter den anden ægtefælles død bliver boende i en ejendom, som har tilhørt en af ægtefællerne. Det er en betingelse, at ægtefællerne ikke var separerede ved dødsfaldet. Hvis den efterlevende ægtefælle indgår ægteskab, ophører retten til at indtræde i nedsættelse med virkning fra begyndelsen af det første påbegyndte indkomstår efter ægteskabets indgåelse.

Stk. 4. Stk. 2-3 gælder kun, hvis ejendommen ved vurderingen pr. 1. januar i året forud for indkomståret har været vurderet som helt eller delvis benyttet til beboelse for ejeren.

Stk. 5. Stk. 2-3 gælder ikke for ejerlejligheder, der i året forud for indkomståret er frigjort for lejemål.

Stk. 6. Stk. 2-3 gælder ikke for ejendomme, hvor der i året forud for indkomståret er foretaget ombygninger m.v., hvis forskelsværdien efter vurderingslovens § 5, stk. 3, pr. 1. januar i indkomståret overstiger forskelsværdien pr. 1. januar i ombygningsåret med mere end 100 pct. Hvis der ikke kan opgøres en forskelsværdi, træder ejerboligens ejendomsværdi i stedet for forskelsværdien. Ved opgørelsen af forskelsværdierne gælder § 4, stk. 4, for skattepligtige, der anvender et forskudt indkomstår.

§ 10. Nedslaget efter § 8 reduceres med 6 pct. af den del af den skattepligtiges personlige indkomst, med tillæg af positiv kapitalindkomst og aktieindkomst, bortset fra udbytteindkomst op til 5.000 kr., hvori der er indeholdt endelig udbytteskat, der overstiger et grundbeløb på (i 1987-niveau) 95.550 kr. Er den skattepligtige gift, og var ægtefællerne samlevende ved udgangen af indkomståret, reduceres nedslaget dog med 6 pct. af den del af ægtefællernes samlede personlige indkomst, med tillæg af samlet positiv kapitalindkomst og samlet aktieindkomst, bortset fra udbytteindkomst op til 10.000 kr., hvori der er indeholdt endelig udbytteskat, der overstiger et grundbeløb på (i 1987-niveau)

147.000 kr. Reduktionen foretages efter nedsættelse efter § 9.

§ 11. Ejendomsværdiskatten for en ejendom opgøres på helårsbasis efter §§ 5-10. Har ejendommen ikke været i den skattepligtiges besiddelse og rådighed i hele det pågældende indkomstår, nedsættes den beregnede ejendomsværdiskat forholdsmæssigt, jf. dog ligningslovens § 15 O og § 15 P. Ved anvendelsen af 1.- 2. pkt., anses indkomståret at udgøre 360 dage med 30 dage i hver kalendermåned.

Stk. 2. Udøver den skattepligtige erhvervsvirksomhed i egen ejendom i et omfang, der ikke berettiger til vurderingsfordeling af ejendomsværdien på boligen og den øvrige ejendom efter vurderingslovens § 33, stk. 5, nedsættes ejendomsværdiskatten, som beregnet efter §§ 5-10, med den til den erhvervsmæssige del svarende andel af ejendomsværdiskatten.

§ 12. Udenlandske skatter, som efter sin art svarer til ejendomsværdiskatten, og som er betalt til en fremmed stat, til Grønland eller til Færøerne af en dér beliggende fast ejendom, kan fradrages i ejendomsværdiskatten. Fradragsbeløbet kan ikke overstige den endeligt opgjorte ejendomsværdiskat.

§ 13. Ejer den skattepligtige ejendommen i sameje med andre, betales kun ejendomsværdiskat af den del af ejendommen, som svarer til den skattepligtiges andel af ejendommen. Bestemmelserne i §§ 6-10 finder kun anvendelse for ejere, der opfylder betingelserne i disse bestemmelser.

§ 14. Grundbeløbet efter § 5 på 2.150.000 kr. reguleres årligt i forhold til et ejerboligværdiindeks, der sættes til 100 pr. 1. januar 1998. Årets ejerboligværdiindeks beregnes og offentliggøres af Told- og Skattestyrelsen. Udviklingen i indekset beregnes som et vægtet gennemsnit af udviklingen i de vurderingsmæssigt ansatte ejendomsværdier på ejerboliger siden vurderingen pr. 1. januar 1998, jf. lov om vurdering af landets faste ejendomme. Ved vægtningen indgår enfamiliehuse med 75 pct., sommerhuse med 15 pct. og ejerlejligheder med 10 pct. Ved reguleringen forhøjes eller nedsættes grundbeløbet med samme procent som den, hvormed årets indekstal beregnet med en decimal afviger fra 100. Det således regulerede grundbeløb afrundes

opad til nærmeste kronebeløb, der kan deles med 1.000.

Stk. 2. De i § 10 nævnte grundbeløb på (i 1987-niveau) 95.550 kr. henholdsvis 147.000 kr. reguleres årligt efter personskattelovens § 20.

§ 15. Reglerne om anvendelse af indkomstår, forfaldstidspunkt, forrentning, procenttillæg, opkrævning, hæftelse og inddrivelse af indkomstskat som fastsat i lov om opkrævning af indkomstskat for personer mv. (kildeskatteloven) finder tilsvarende anvendelse for så vidt angår ejendomsværdiskat efter denne lov. Bestemmelserne i kildeskattelovens § 24 A, 1. og 2. pkt. finder endvidere tilsvarende anvendelse.

§ 16. Ejendomsværdiskatten tilfalder kommune og amtskommune i forholdet 2/3 henholdsvis 1/3. Staten afregner efter reglerne i lov om kommunal indkomstskat og lov om amtskommunal indkomstskat ejendomsværdiskatten til den enkelte kommune og amtskommune, som ejendomsværdiskatten skal tilfalde.

§ 17. Loven træder i kraft dagen efter bekendtgørelse i Lovtidende.

Stk. 2. Loven har virkning fra og med indkomståret 2000.

Stk. 3. Ved anvendelsen af § 9 for indkomståret 2000 gælder 2.-5. pkt. Er ejendomsværdiskatten for indkomståret 2000 steget mere end 500 kr. i forhold til et beløb svarende til 40 pct. af helårslejeværdien for ejendommen i indkomståret 1999 med fradrag af 40 pct. af eventuelt standardfradrag efter ligningslovens § 15 J, jf. lovbekendtgørelse nr. 819 af 3. november 1997, nedsættes ejendomsværdiskatten med det overskydende beløb. Nedsættelse kan dog højst ske til et beløb svarende til sammenligningsgrundlaget efter 2. pkt. forhøjet med 20 pct. og nedsat med 900 kr. Fylder den skattepligtige eller dennes ægtefælle 67 år i indkomståret 2000, anvendes som sammenligningsgrundlag helårslejeværdien for ejendommen i indkomståret 1999, som beregnet efter ligningslovens § 15 E, stk. 2, jf. lovbekendtgørelse nr. 819 af 3. november 1997. Beregningen af nedsættelsen sker uden hensyn til §§ 10-12. § 9, stk. 3, finder tilsvarende anvendelse.

§ 18. Loven gælder ikke for Færøerne og Grønland.

Bemærkninger til lovforslaget

Almindelige bemærkninger

Forslaget fremsættes som et led i den samlede skattemønstrelægning på personskatteområdet.

Der foreslås fra og med indkomståret 2000 en omlægning af beskatningen af ejerboliger fra indkomstbeskatning til ejendomsbeskatning. Samtidig foreslås det såkaldte standardfradrag - i følgeforslaget til lov om en kommunal og amtskommunal ejendomsværdiskat - ophævet.

Indkomstbeskatningen af lejeværdi af bolig i egen ejendom - lejeværdien - foreslås afskaffet for hovedparten af ejerboliger, herunder parcelhuse, ejerlejligheder, stuehuse m.v. Til gengæld indføres for disse ejendomme en kommunal og amtskommunal ejendomsværdiskat på ejerboliger - ejendomsværdiskat - der betales direkte og udenom indkomstskattesystemet med som udgangspunkt 10 promille af ejendomsværdien af boligen. Ejendomsværdiskatten er ikke en indkomstskat.

Ejendomsværdiskatten skal ikke som lejeværdien ses som udtryk for en beskatning af afkast på et formuegode eller som et nødvendigt modstykke til fradragretten for prioritetsrenter. Ejendomsværdiskatten er en ejendomsskat på boligværdien af en ejerbolig.

For nuværende ejere medfører omlægningen generelt set ikke et øget beskatningsniveau af ejerboligen.

For kommende ejere foreslås en moderat stramning i beskatningsniveauet, som - sammen med reduktionen af værdien af rentefradraget - vil være med til at dæmpe prisudviklingen på ejerboliger.

Der foreslås ikke ændringer i den kommunale- og amtskommunale grundskyld.

Lovforslaget har ikke betydning for personer i lejeboliger og andelsboliger.

Nuværende regler

Beskatningen af lejeværdi sker i dag enten efter statsskattelovens regler eller efter ligningslovens regler. I begge tilfælde er den opgjorte lejeværdi udtryk for en indkomst, som skal medregnes ved indkomst-

opgørelsen og herefter undergives beskatning efter almindelige regler herom.

I praksis sker langt den største del af lejeværdibeskatningen efter procentreglerne i ligningslovens §§ 15 B-I (også omtalt som standardiseret lejeværdiberegning). Dette er tilfældet for ejendomme med en eller to selvstændige lejligheder, herunder parcelhuse, ejerlejligheder, fritidsboliger, stuehuse og to-familieshuse. I visse tilfælde har en ejer af en udlejningsejendom med maksimalt 6 beboelseslejligheder, hvoraf han selv bebor den ene, dog mulighed for at vælge lejeværdibeskatning efter ligningslovens procentregler for så vidt angår den lejlighed han selv bebor. Tilsvarende gælder deltagere i visse boligfællesskaber, herunder boliginteressentskaber og boligkommanditselskaber.

Efter ligningslovens procentregler opgøres lejeværdien på grundlag af ejendomsværdien, således som denne fremkommer ved den offentlige ejendomsvurdering. Det er det pågældende indkomstårs ejendomsvurdering, der anvendes. Lejeværdien beregnes herefter med 2 pct. (dog 2,5 pct. for fritidsboliger) af ejendomsværdien. For personer over 67 år er satsen dog kun 1 pct. Af den del af ejendomsværdien, der overstiger 2.150.000 kr., er satsen dog altid 6 pct.

I de tilfælde, hvor lejeværdibeskatningen sker efter ligningslovens regler, har den skattepligtige et standardfradrag. Dette standardfradrag erstatter fradrag for faktiske udgifter, der er forbundet med boligen. D.v.s. til vedligeholdelse, renovation, skorstensfejlning, forsikringer, vandafgift m.v. Der gives ikke fradrag for den kommunale- og amtskommunale grundskyld. For ejerlejligheder gælder dog, at der hverken gives standardfradrag eller fradrag for de faktiske udgifter (eller fradrag for grundskylden). For de mindre udlejningsejendomme og boligfællesskaber, der anvender ligningslovens regler, er der endvidere særlige regler.

Den opgjorte lejeværdi indgår sammen med skattepligtige indtægter fra f.eks. værelsesudlejning, og efter standardfradrag, i kapitalindkomsten. Der betales ikke arbejdsmarkedsbidrag.

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

til år stigninger i lejeværdien. For personer over 67 år samt efterlønsmodtagere, førtidspensionister m.v. indebærer begrænsningsreglerne, at lejeværdien kun kan stige 1.000 kr. (dog altid 20 pct. minus 2.500 kr.). For øvrige skatteydere kan lejeværdien maksimalt stige 3.500 kr. (dog altid 20 pct.).

Begrænsningsreglerne foreslås bevaret for personer over 67 år samt efterlønsmodtagere, førtidspensionister m.v., men ophævet for øvrige personer. Begrænsningsreglerne for pensionister m.v. bortfalder ved ejerskifte for så vidt angår den pågældende ejendom. Hvis pensionisten m.v. erhverver en ny ejerbolig, vil begrænsningsreglen for den ny ejendom finde anvendelse det første indkomstår efter det indkomstår, hvor ejendommen er erhvervet og fremdeles i de følgende indkomstår.

Administration, opkrævning og provenufordeling

Som nævnt indledningsvis er ejendomsværdiskatten ikke en indkomstskat. Alligevel foreslås det dog, at ejendomsværdiskatten (på samme måde som lejeværdien) administreres og opkræves via indkomstskattesystemet af ligningsmyndighederne i den kommune, hvor den skattepligtige i øvrigt lignes.

I forbindelse med forskudsregistreringen bliver indkomstskatterne og ejendomsværdiskatten opgjort særskilt. Herefter vil det være summen af de beregnede indkomstskatter, indregnet restskat m.v. og den opgjorte ejendomsværdiskat, som kommer til at danne grundlag for beregning af skattekortets trækprocent, fradrag og B-skatteopkrævninger.

I forbindelse med selvangivelsen og årsopgørelsen for det pågældende indkomstår vil indkomstskatten og ejendomsværdiskatten blive opgjort særskilt.

Tilvejebringelsen af de nødvendige hjemler til opkrævning m.v. sker, dels ved en henvisning til kildeskatteloven, og dels ved specifikke ændringer af kildeskatteloven og skattekontrolloven i følgeforslaget til lov om en kommunal og amtskommunal ejendomsværdiskat, som fremsættes sammen med dette forslag.

Provenuet fra ejendomsværdiskatten fordeles som nævnt til kommuner og amtskommuner i forholdet 2/3 henholdsvis 1/3.

Det er den kommune (amt), hvor den pågældende lignes, der vil modtage provenuet. Dette gælder også for ejendomsværdiskat af en fast ejendom, f.eks. et sommerhus, beliggende i en anden kommune - tilsvarende princip gælder også for lejeværdien.

Klageadgang

Der sker ikke ændringer i adgangen til at klage over

den ejendomsvurdering, som danner grundlag for ejendomsværdiskatten (og den kommunale grundskyld). Skatteyderen kan fortsat indbringe vurderingen for Skyldrådet med rekurs til Landsskatteretten, hvorfra vurderingen kan indbringes for domstolene.

Klager over ejendomsværdiskatten i øvrigt, herunder f.eks. om størrelsen af en pensionists indkomst, vil på samme måde som klager over indkomstskatten, herunder skat af lejeværdien, kunne indbringes for Skatteankenævnet med rekurs til Landsskatteretten, hvorfra sagen kan indbringes for domstolene.

Dette sker ved justeringer af skattestyrelsesloven i følgeforslaget til lov om en kommunal og amtskommunal ejendomsværdiskat, som fremsættes samtidig med denne lov.

Udenlandske ejendomme, dobbeltbeskatningsoverenskomster og lempelse for udenlandsk ejendomsskat

Omlægningen fra lejeværdi til ejendomsværdiskat omfatter også en udenlandsk bolig. Såfremt der er tale om et parcelhus, sommerhus m.v., hvor der skulle betales ejendomsværdiskat, hvis boligen havde været beliggende i Danmark, skal der altså i stedet for skat af lejeværdi betales ejendomsværdiskat.

Da ejendomsværdiskatten ikke som lejeværdiskatten er en indkomstskat, er den ikke omfattet af den interne lempelsesregel i ligningslovens § 33. I relation til dobbeltbeskatningsoverenskomsterne har ejendomsskatten status som en (partiel) formueskat. I det omfang en udenlandsk bolig er beliggende i et overenskomstland, og hvor overenskomsten omfatter formueskatter, vil ejendomsskatten enten helt bortfalde (hvis overenskomsten forpligter Danmark til at lempe efter den såkaldte eksemptionsmetode) eller vil skulle reduceres med eventuel udenlandsk ejendomsskat (hvis Danmark efter overenskomsten skal lempe efter creditmetoden).

For at undgå dobbeltbeskatning for boliger beliggende i ikke-overenskomstlande, henholdsvis boliger beliggende i overenskomstlande, hvor overenskomsten ikke omfatter formueskatter, foreslås der indført en særlig intern lempelsesregel, således at der kan gives nedslag for udenlandske skatter, der svarer til ejendomsværdiskatten.

I det omfang udenlandske stater opkræver indkomstskat af en bolig - i form af skat af lejeværdi af egen bolig eller af faktiske lejeindtægter - vil nedslag for sådanne indkomstskatter kun kunne gives i dansk indkomstskat af eventuelle faktiske lejeindtægter.

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.

Erhvervsmæssige og miljømæssige konsekvenser

Forslaget skønnes ikke at have betydning på disse områder.

Forholdet til EU-retten

Forslaget skønnes ikke at indeholde EU-retlige aspekter.

*Bemærkninger til de enkelte bestemmelser**Til § 1*

Efter statskattelovens § 4, litra b, 2. pkt., beskattes ejeren af værdien af bolig i egen ejendom. Som nævnt i de almindelige bemærkninger sker størstedelen af lejeværdibeskatningen imidlertid efter ligningslovens standardiserede procentregler - ligningslovens §§ 15 B-I. I tilfælde, hvor der skal betales ejendomsværdiskat, skal der ikke samtidig betales lejeværdi. I det samtidigt fremsatte følgeforslag til lov om en kommunal og amtskommunal ejendomsværdiskat foreslås § 15 A derfor ændret, således at det udtrykkeligt fremgår, at der ikke skal betales lejeværdi efter statskattelovens regler. Samtidig ophæves ligningsloven §§ 15 B-I om den standardiserede lejeværdi.

Ejendomsværdiskatten har på nogle områder ligheder med lejeværdien som opgjort efter ligningsloven §§ 15 B-I. En række bestemmelser, principper og begreber videreføres således. I tilfælde, hvor dette er tilfældet, skal det bemærkes, at det ikke er hensigten at ændre på den praksis, herunder domstolspraksis, som har udviklet sig. Den nævnte praksis er nærmere omtalt i ligningsvejledningen for 1997 (LV 1997.A.D.3).

Ejendomsværdibeskatning forudsætter på samme måde som lejeværdien - udover at der er tale om en ejendomstype som nævnt i § 4, stk. 1 - at ejendommen benyttes af ejeren selv. Er boligen stillet til rådighed for f.eks. ejerens børn, vil ejeren normalt skulle beskattes af en lejeindtægt svarende til markedslejen, medmindre ejeren i væsentlig grad anvender ejendommen selv. Ved bedømmelsen af, om dette er tilfældet, kan henses til den eksisterende praksis, om lejeværdi efter ligningslovens regler, som er nærmere omtalt i LV 1997.A.D.3.1.2. Den der nævnte praksis for, hvornår ligningslovens lejeværdiregler kan anvendes, når ejerens ægtefælle bebor ejendommen alene, tilsigtes heller ikke ændret. Dette kan f.eks. være tilfældet, når den ene ægtefælle midlertidigt bebor en fælles ejendom alene, mens den anden ægtefælle er udstationeret.

Ejendomsværdiskatten skal som udgangspunkt betales, uanset om ejeren har gjort brug af sin boligret el-

ler ej. Dette svarer til, hvad der gælder for lejeværdien. Efter lejeværdipraksis - som er nærmere omtalt i LV 1997.A.D.3.1.1. - betales der dog i helt særlige tilfælde ikke lejeværdi. Dette kan f.eks. være tilfældet, hvis ejeren midlertidigt har været afskåret fra at benytte boligen, fordi den har være ubeboelig, eller hvis ejeren endeligt har opgivet sin boligret og ved sine dispositioner tilkendegivet dette. Denne praksis vil som en konsekvens af omlægningen blive ophævet.

For ejendomme, der anvendes til erhvervsmæssig udlejning, og således er sidestillet med almindelige udlejningsejendomme, skal der ikke betales ejendomsværdiskat, jf. § 1, stk. 1, 2. pkt. Ejeren vil som i dag i stedet blive beskattet - som personlig indkomst plus arbejdsmarkedsbidrag - af de faktiske lejeindtægter med fradrag af udgifter, der vedrører ejendommen og kommunal grundskyld. Dette gælder også i sam-ejetilfælde, hvis en ejer ikke bebor ejendommen, men udlejer sin del af ejendommen til tredjemand eller til den anden samejer, som bebor ejendommen. Det bemærkes, at det ikke er hensigten at ændre på den eksisterende praksis for, hvornår en ejendom med 1 eller 2 selvstændige lejligheder skattemæssigt behandles som en almindelig udlejningsejendom. Således anses eksempelvis delvis udleje af f.eks. værelser i en helårsbolig, eller periodevis udleje af et sommerhus, ikke som erhvervsmæssig udlejning, når ejeren selv benytter helårsboligen eller sommerhuset.

Ejendomsværdiskatten adskiller sig - fordi den beregnes direkte af ejendomsværdien - som nævnt fra lejeværdien ved ikke at være indkomstskat, men derimod en skat på fast ejendom, hvilket fremgår udtrykkeligt af § 1, stk. 2. Ejendomsværdiskatten svarer således til den kommunale grundskyld, bortset fra at grundskylden beregnes af grundværdien og ikke af ejendomsværdien.

Dødsboer er ikke omfattet af ejendomsværdiskatteloven. Hvis en efterlevende ægtefælle, arving eller legatar under et skifte af et dødsbo bebor (for fritidsboliger dog benytter) en ejendom, for hvilken afdøde er blevet beskattet efter ejendomsværdiskatteloven, stilles modtageren som en ejer jf. § 1, stk. 3.

D.v.s. at denne skal betale ejendomsværdiskat i hele den periode, hvor den pågældende har beboet/benyttet ejendommen, hvilket svarer til den gældende retstilstand, jf. dødsboskatteloven § 40, stk. 4, m.fl.

Medmindre der er tale om en efterlevende ægtefælle, for hvem der gælder særlige successionsregler, indtræder modtageren ikke i de forskellige nedslag og begrænsninger i §§ 6-10.

Hvis modtageren af udlodningen skal betale leje til

boet, kan disse lejeindtægter som efter de gældende regler fradrages i den skattepligtige indkomst hos modtageren. Dette følger af dødsboskattelovens § 40, stk. 4, således som den foreslås affattet i § 3 i følge-forslaget til lov om en kommunal og amtskommunal ejendomsværdiskat, hvortil der henvises.

Er der tale om et uskiftet bo overgår ejendomsretten - og dermed også pligten til at betale ejendomsværdiskat - til den efterlevende ægtefælle fra dødsdagen.

Til § 2

Bestemmelsen indeholder de subjektive regler for ejendomsværdiskatten. Bestemmelsen angiver endvidere omfanget af skattepligten.

Omfattet er således personer, der er fuldt skattepligtige efter kildeskattelovens § 1, og personer bosat i udlandet, som har fast ejendom i Danmark. Udtrykket »Danmark« omfatter ikke Grønland og Færøerne.

Fuldt skattepligtige vil som udgangspunkt skulle betale ejendomsværdiskat af såvel danske som udenlandske ejendomme. Er den pågældende efter en indgået dobbeltbeskatningsoverenskomst hjemmehørende i en fremmed stat, på Færøerne eller i Grønland, skal der dog kun betales ejendomsværdiskat af eventuelle ejendomme beliggende i Danmark.

Personer, som ikke er fuldt skattepligtige, skal kun betale ejendomsværdiskat af ejendomme beliggende i Danmark.

Personer omfattet af kildeskattelovens § 3 foreslås fritaget for at betale ejendomsværdiskat. Kildeskattelovens § 3 giver indkomstskattefritagelse til kongehuset, fremmede statters diplomater m.v.

Til § 3

Bestemmelsen indeholder principperne for opgørelsen af ejendomsværdiskatten for en fast ejendom. Ejendomsværdiskatten udgør således et beregningsgrundlag som opgjort efter § 4, stk. 2-3, gangt med ejendomsværdiskattesatsen efter § 5. Herfra fratrækkes eventuelle nedslagsbeløb efter §§ 6-8. Herefter foretages for personer over 67 år, efterlønsmodtagere m.v. eventuelt en nedsættelse efter begrænsningsreglen i § 9. I § 10 foretages reduktion af nedslaget i § 8 til personer på 67 år og derover, i det omfang en sådan person i det pågældende år har en indkomst på mere end et grundbeløb på 95.550 kr. (dog 147.000 kr. for samlevende ægtefæller). Endelig gives der i særlige tilfælde nedsættelse efter §§ 11-12.

Bestemmelsen angiver endvidere, at hver ejendom beskattes for sig. Har en person flere ejendomme omfattet af ejendomsværdiskatteloven, typisk en helårs-

bolig og en fritidsbolig, foretages ejendomsværdibeskatningen således særskilt for de to ejendomme.

Til § 4

Kredsen af ejendomstyper, som er omfattet af ejendomsværdiskatten er listet op i § 4, stk. 1. Listen er identisk med de ejendomstyper, som er omfattet af lejeværdibeskatningen efter ligningslovens regler. Ejendomsværdiskatten omfatter således:

- 1) Ejendomme som kun indeholder én selvstændig lejlighed.
- 2) To-familiehuse, for hvilke ejendomsværdien efter vurderingslovens § 33, stk. 6, fordeles på ejendommens to selvstændige lejligheder.
- 3) Stuehuse til landbrugsejendomme m.v. med tilhørende grund og have, for hvilke ejendomsværdien og grundværdien efter vurderingslovens § 33, stk. 4, fordeles på ejendommens stuehus m.v. og på den øvrige ejendom.
- 4) Skovbrugsejendomme, for hvilke ejendomsværdien efter vurderingslovens § 33, stk. 7, fordeles på den del af ejendommen, der tjener til bolig for ejeren, og på den øvrige ejendom.
- 5) Ejendomme, som indeholder en eller to selvstændige lejligheder, og som i væsentligt omfang benyttes erhvervsmæssigt, således at ejendomsværdien efter vurderingslovens § 33, stk. 5, fordeles på den del, der tjener til bolig for ejeren, og på den øvrige del af ejendommen.
- 6) En lejlighed, som en eller flere ejere bebor i en udlejningsejendom med 3 til 6 beboelseslejligheder, hvoraf højst en lejlighed er beboet af en eller flere ejere. Det er dog en betingelse, at ejeren inden den 1. juli i indkomståret eller senest 2 måneder efter erhvervelsen af ejendommen anmoder om en vurdering efter vurderingslovens § 33 A. Det er endvidere en betingelse, at ejeren i forbindelse med indgivelsen af selvangivelsen for dette indkomstår, vælger at lade den beboede lejlighed være omfattet af denne lov. Det foretagne valg omfatter såvel det pågældende indkomstår som senere indkomstår. Tilsvarende gælder for ejendomme erhvervet i indkomståret 1999 eller i tidligere indkomstår, hvis ejeren har ladet ejendommen overgå til standardiseret lejeværdiberegning, jf. ligningslovens § 15 C, som senest affattet ved lovebkendtgørelse nr. 819 af 3. november 1997.
- 7) Lejligheder beboet af en eller flere ejere i udlejningsejendomme med 3 til 6 beboelseslejligheder, hvor mere end en lejlighed den 27. april 1994 var beboet af ejerne. Det er dog en betingelse, at ejen-

dommen i indkomståret 1999 var undergivet en standardiseret lejeværdiberegning efter ligningslovens regler. Det fremgår endvidere, at ejendomsværdiskatten kun finder anvendelse for det antal lejligheder, som den 27. april 1994 var beboet af en ejer. Hvis en lejlighed fraflyttes af en ejer i mere end to år, indgår denne lejlighed ikke længere i antallet af lejligheder, for hvilke ejendomsværdiskatten finder anvendelse.

- 8) Lejligheder i ejendomme til helårsbeboelse, som indeholder flere end to beboelseslejligheder, og som ejes og bebos af deltagerne i et boligsameje, et boliginteressentskab, et boligkommanditselskab eller et andet fællesskab, der ikke er selvstændigt skattesubjekt, og hvor der til deltagelsen er knyttet en brugsret til en beboelseslejlighed i ejendommen. Det er en betingelse, at ejendommen i indkomståret 1999 var undergivet en standardiseret lejeværdiberegning efter ligningslovens regler.
- 9) Ejendomme af den i nr. 1-5 nævnte art, der er beliggende i udlandet, på Færøerne eller i Grønland. Ejendomme beliggende i udlandet af den i § 4, stk. 1, nr. 6-8, nævnte art er ikke omfattet af ejendomsværdiskatteloven, hvilket svarer til den gældende retstilstand.

§ 4, stk. 2, indeholder regler om fastsættelse af *bergningsgrundlaget*. Bortset fra de udenlandske ejendomme, hvor der ikke foreligger nogen dansk ejendomsvurdering, fastsættes beregningsgrundlaget i henhold til den offentlige ejendomsvurdering. Det, der skal betales ejendomsværdiskat af, er den del af ejendomsvurderingen, som vedrører ejerens bolig, hvilket svarer til retstilstanden efter ligningslovens lejeværdiregler. Efter gældende praksis svares af ubebyggede grunde i visse tilfælde en lejeværdi svarende til den nytteværdi som grunden har for en nærtliggende fast ejendom (med bolig). Denne praksis foreslås ikke videreført, hvorfor der ikke skal betales ejendomsværdiskat af værdien af en ubebygget grund.

For ejendomme, som kun indeholder en selvstændig lejlighed, udgør beregningsgrundlaget hele ejendomsvurderingen.

For to-familieshuse, for hvilke ejendomsværdien efter vurderingslovens § 33, stk. 6, fordeles på ejendommens to selvstændige lejligheder, udgør beregningsgrundlaget kun den del af ejendomsværdien, der er henført til ejerens lejlighed, jf. § 4, stk. 2. 2. pkt.

For stuehuse til landbrugsejendomme m.v. med tilhørende grund og have, for hvilke ejendomsværdien og grundværdien efter vurderingslovens § 33, stk. 4, fordeles på ejendommens stuehus m.v. og på den øv-

rige ejendom, udgør beregningsgrundlaget den del af ejendomsvurderingen som vedrører stuehuset m.v., jf. § 4, stk. 2. 3. pkt.

For ejendomme, som indeholder en eller to selvstændige lejligheder, og som i væsentligt omfang benyttes erhvervmæssigt, således at ejendomsværdien efter vurderingslovens § 33, stk. 5, fordeles på den del, der tjener til bolig for ejeren, og på den øvrige del af ejendommen, udgør beregningsgrundlaget boligdelen af vurderingen, jf. § 4, stk. 2. 4. pkt.

For skovbrugsejendomme, for hvilke ejendomsværdien efter vurderingslovens § 33, stk. 7, fordeles på den del af ejendommen, der tjener til bolig for ejeren, og på den øvrige ejendom, udgør beregningsgrundlaget kun boligdelen.

For mindre udlejningsejendomme med 3-6 beboelseslejligheder, hvor en eller flere lejligheder er beboet af ejere, udgør beregningsgrundlaget den ejendomsvurdering, der er ansat på de lejligheder som ejeren/ejerne bebor, jf. § 4, stk. 2. 5. pkt. Tilsvarende gælder for deltagere i boligfællesskaber, hvor beregningsgrundlaget udgør de lejligheder, som deltagerne bebor. Ved overgangen til standardiseret lejeværdi/ejendomsværdiskat foretages en særlig vurdering efter vurderingslovens § 33 A. Der fastsættes her en særskilt ejendomsværdi for den eller de lejligheder, som ejeren/deltageren bebor, og for restejendommen. I de følgende indkomstår foretages der ved den almindelige vurdering også en »opsplitning« på den af ejeren/deltageren beboede lejlighed og restejendommen. Det er således den ejendomsvurdering, der vedrører den af ejeren/deltageren beboede lejlighed, der anvendes som beregningsgrundlag for ejendomsværdiskatten.

Det er den ejendomsværdi, der er ansat for den pågældende ejendom pr. 1. januar i det pågældende indkomstår, der danner grundlag for ejendomsværdiskatten, jf. § 4, stk. 2. 1. pkt. For indkomståret 2000 anvendes således ejendomsvurderingen for pr. 1. januar 2000. Dette svarer til, hvad der gælder for lejeværdien.

Som indkomstår anvendes samme indkomstår som ved opgørelsen af den skattepligtige indkomst, således som dette er fastlagt i kildeskatteloven, jf. § 15. Efter kildeskattelovens § 22, stk. 2, er indkomståret som udgangspunkt det kalenderår, der ligger forud for den endelige ligning. Skatteministeren kan dog tillade, at den skattepligtige anvender et andet indkomstår end kalenderåret (forskudt indkomstår).

Reglerne for fastsættelse af beregningsgrundlaget for de udenlandske ejendomme findes i § 4, stk. 3. I mangel af en offentlig dansk vurdering for udenland-

ske ejendomme vil beregningsgrundlaget for en udenlandsk ejendom udgøre handelsværdien af ejendommen. Da de offentlige ejendomsvurderinger imidlertid også skal svare til værdien i handel og vandel, er der i princippet ikke forskel på beregningsgrundlaget for udenlandske og danske ejendomme. Forskellen består derfor i, at det ved selvangivelsen (alene) er op til skattemynderen at oplyse om handelsværdien for ejendommen pr. 1. januar i indkomståret.

Såfremt der i den fremmede stat foretages ejendomsvurderinger, som afspejler handelsværdien, kan en sådan anvendes som udtryk for handelsværdien. Dette vil imidlertid ofte ikke være tilfældet, hvorfor det ikke kan undgås at ejerens vurdering vil indeholde et skønselement, hvor der bl.a. kan henses til prisniveauet i området, hvad der tidligere er betalt i lejeværdi af egen bolig m.v. Er der tale om en nyopført ejendom, vil opførelsesomkostninger med tillæg af prisen for grunden kunne danne udgangspunkt for fastsættelsen af handelsværdien. Tilsvarende gælder naturligvis den faktiske handelspris, særligt hvis der er tale om en nyligt erhvervet ejendom.

I de tilfælde, hvor den skattepligtige har forskudt indkomståret, beregnes ejendomsværdiskatten på grundlag af den ejendomsværdi, der er ansat pr. 1. januar i det kalenderår, som det forskudte indkomståret træder i stedet for, jf. § 4, stk. 4.

Til § 5 og § 14

Grundsatsen for ejendomsværdiskatten er 10 promille af beregningsgrundlaget, jf. § 5. Af den del af beregningsgrundlaget, der overstiger et grundbeløb på 2.150.000 kr. (1998) betales dog 30 promille.

Grundbeløbet opgøres på samme måde som efter ligningslovens lejeværdiregler pr. ejendom, og ikke pr. ejer, jf. § 11, stk. 1, 1. pkt. Når værdien af en ejendom overstiger grundbeløbet, skal der altså betales 30 promille af det overskydende beløb, uanset hvor mange (sam)ejere der er af ejendommen.

Grundbeløbet reguleres årligt i forhold til et ejerboligværdiindeks, der sættes til 100 pr. 1. januar 1998, jf. § 14. Årets ejerboligværdiindeks beregnes og offentliggøres af Told- og Skattestyrelsen. Udviklingen i indekset beregnes som et vægtet gennemsnit af udviklingen i de vurderingsmæssigt ansatte ejendomsværdier på ejerboliger siden vurderingen pr. 1. januar 1998. Ved vægtningen indgår enfamiliehuse med 75 pct., sommerhuse med 15 pct. og ejerlejligheder med 10 pct.

Til §§ 6-7

For nuværende ejere foreslås 2 overgangsregler:

Alle nuværende ejere får en nedsættelse i den beregnede ejendomsværdiskat på et beløb svarende til 2 promille af beregningsgrundlaget efter § 4, stk. 2, jf. § 6.

Endvidere får nuværende ejere af ejendomme som nævnt i § 4, stk. 1, nr. 1-5, bortset fra ejere af ejerlejligheder og ejere af fredede ejendomme, et nedslag i den beregnede ejendomsværdiskat på et beløb svarende til 4 promille af beregningsgrundlaget, dog maksimalt 1.200 kr., jf. § 7. De ejendomsstyper, der udløser nedslaget, er de samme ejendomsstyper som i dag giver adgang til standardfradrag efter ligningslovens § 15 J.

Som en nuværende ejer anses en person, der senest den 1. juli 1998 har erhvervet ret til ejendommen. Afgørende for om en (ny) køber har erhvervet ret til ejendommen den 1. juli 1998 er om både køber og sælger har underskrevet en købsaftale senest denne dato.

Begge typer nedslag bortfalder som udgangspunkt ved efterfølgende ejerskifte. En efterlevende ægtefælle, der bliver boende i ejendommen, som har tilhørt den anden ægtefælle, vil dog kunne succedere i nedslagene, jf. § 6, stk. 2 og § 7, 5. pkt. Det er dog en betingelse, at ægtefællerne ikke var separerede ved dødsfaldet. Selvom den efterlevende ægtefælle indgår (nyt) ægteskab, ophører retten til at succedere i nedslagene ikke.

Var begge ægtefæller ejer af ejendommen pr. 1. juli 1998 vil den ægtefælle, der, f.eks. i forbindelse med dødsfald, skilsmisse m.v. overtager hele ejendommen, få fuldt nedslag på grundlag af hele beregningsgrundlaget. Sådanne tilfælde anses således ikke som ejerskifte. Tilsvarende gælder i øvrige samejetilfælde.

Til § 8

Udover nedslagene i §§ 6-7 vil en person, som inden udgangen af indkomståret er fyldt 67 år, få et nedslag i den beregnede ejendomsværdiskat på 4 promille af beregningsgrundlaget, dog maksimalt 6.000 kr. for helårshuse og 2.000 kr. for sommerhuse, jf. § 8. Tilsvarende gælder, hvis en med personen samlevende ægtefælle inden udgangen af indkomståret er fyldt 67 år.

Nedslaget aftrappes i henhold til § 10 hvortil der henvises. Aftrappingen efter § 10 sker dog først efter at der er foretaget en eventuel begrænsning efter bestemmelsen herom i § 9.

Nedslaget efter § 8 er ikke forbeholdt nuværende ejere men gives til alle ejere på 67 år eller derover. På

samme måde som en efterlevende ægtefælle kan succedere i nedslagene efter §§ 6-7, kan en efterlevende ægtefælle, der ikke selv er fyldt 67 år, succedere i nedslaget efter § 9. Indgår den efterlevende ægtefælle nyt ægteskab, ophører retten til at indtræde i nedsættelsen dog med virkning fra begyndelsen af det første påbegyndte indkomstår efter ægteskabets indgåelse. Denne successionsregel for pensionister findes i dag i dødsboskatteloven §§ 43, stk. 3, og 61, stk. 1, der foreslås ophævet i § 3 i det samtidig hermed fremsatte följeforslag til lov om en kommunal og amtskommunal ejendomsværdiskat.

Personer, som er hjemmehørende i udlandet, herunder efter en indgået dobbeltbeskatningsoverenskomst, beskattes kun af visse indtægter som hidrører fra Danmark. Der opgøres derfor ikke en samlet (global) personlig indkomst, med tillæg af positiv nettokapitalindkomst og aktieindkomst. Det foreslås derfor, at disse personer ikke vil kunne få nedslag efter § 8.

Til § 9 og § 17, stk. 3

§ 9 fastsætter grænser for, hvor meget ejendomsværdiskatten kan stige fra det ene år til det andet (begrænsningsregler). Følgende personkreds er omfattet af begrænsningsreglerne:

- Skattepligtige, der inden udgangen af indkomståret er fyldt 67 år.
- Skattepligtige, der inden udgangen af indkomståret er fyldt 60 år og efter lov om social pension modtager eller får forskud på førtidspension eller modtager invaliditetsydelse med bistands- eller plejetillæg.
- Skattepligtige, der inden indkomstårets udgang modtager efterløn, jf. lov om arbejdsløshedsforsikring m.v.
- Skattepligtige, der ved indkomstårets udløb er samlevende med en ægtefælle, der falder ind under en af de tre nævnte kategorier.

Ejendomsværdiskatten som opgjort efter §§ 5-8 kan for de nævnte personer maksimalt stige med 500 kr. i forhold til ejendomsværdiskatten for det forudgående indkomstår som opgjort efter §§ 5-8. Nedsættelse kan dog højst ske til et beløb svarende til det forudgående indkomstårs ejendomsværdiskat (beregnet efter §§ 5-8) forhøjet med 20 pct. og nedsat med 900 kr.

Begrænsningsreglen anvendes således som nævnt før en eventuel reduktion i § 8-nedslaget til pensionister m.v. efter § 10. Derved sikres det, at den del af en eventuel stigning af ejendomsværdiskatten, der skyl-

des ændrede indtægtsforhold i forhold til det forudgående år, ikke omfattes af begrænsningen efter § 9.

Begrænsningsreglen anvendes også før nedsættelse efter § 11, stk. 1 (udleje), § 11, stk. 2 (erhvervsmæssig anvendelse) og § 11 (nedslag for udenlandsk ejendomsskat).

I det indkomstår, hvor den skattepligtige eller dennes ægtefælle fylder 67 år, anvendes som sammenligningsgrundlag det forudgående indkomstårs ejendomsværdiskat, dog nedsat med 4 promilenedslaget efter § 8. I modsat fald ville pensionisten i realiteten være afskåret fra at få begrænset ejendomsværdiskatten i det år, hvor denne fylder 67 år.

Overgangsreglen i § 17, stk. 3, omhandler anvendelsen af begrænsningsreglen i år 2000, hvor der skiftes fra skat af lejeværdi til ejendomsværdiskat. § 17, stk. 3, fastsætter, at man ved beregningen af ejendomsværdiskatten for indkomståret 2000 begrænser denne i forhold til et beløb svarende til 40 pct., af helårslejeværdien for ejendommen i 1999 med nedslag på 40 pct. af eventuelt standardfradrag efter ligningslovens § 15 J (hvis der er tale om en ejendomstype som efter de eksisterende regler kan få standardfradrag). Helårslejeværdien opgøres uden hensyn til eventuel nedsættelse af lejeværdien i 1999 på grund af udleje af f.eks. et værelse eller sommerhus, hvor ejeren har valgt at opgøre resultatet regnskabsmæssigt.

Vægtningen af helårslejeværdi og standardfradrag sikrer, at ejendomsværdiskatten for år 2000 sammenlignes med et 1999-beløb, der tilnærmelsesvist svarer til ejendomsværdiskatten.

Fylder den skattepligtige eller dennes ægtefælle 67 år i indkomståret 2000 anvendes som sammenligningsgrundlag helårslejeværdien for 1999. Dog anvendes en lejeværdisats på 1 pct. og ikke som normalt 2 pct. (2,5 pct. for sommerhuse) af den del af ejendomsværdien der ikke overstiger grundbeløbet på 2.150.000 kr. Dette sikrer på samme måde som i § 9 et relevant sammenligningsgrundlag.

Begrænsningsreglen bortfalder ved ejerskifte for så vidt angår den pågældende ejendom. Hvis sælger køber ny ejerbolig, begrænses ejendomsværdiskatten således ikke i.f.t. ejendomsværdiskatten for den solgte ejerbolig. Tilsvarende nyder køber ikke godt af tidligere begrænsninger af ejendomsværdiskattens stigning for så vidt angår den erhvervede ejerbolig.

Hvis pensionisten m.v. erhverver en ny ejerbolig, vil begrænsningsreglen for den nye ejendom finde anvendelse det første indkomstår efter det indkomstår, hvor ejendommen er erhvervet - med købsårets ejen-

domsværdiskat som begrænsningsgrundlag, og fremdeles i de følgende indkomstår.

Såfremt ægtefællen, der er omfattet af begrænsningsreglerne, afgår ved døden, er det i § 9, stk. 3, og § 17 stk. 3, sidste pkt., fastsat, at den efterlevende ægtefælle omfattes af begrænsningsreglerne, selvom denne ikke opfylder betingelserne. Det er en betingelse, at ægtefællerne ikke var separerede ved dødsfaldet. Hvis den efterlevende ægtefælle siden hen indgår ægteskab med en person, der ikke er omfattet af begrænsningsreglerne, ophører retten til at indtræde i nedsættelsen fra begyndelsen af det første indkomstår efter ægteskabets indgåelse.

I visse tilfælde finder begrænsningsreglen ikke anvendelse, jf. § 9, stk. 4-6. Der er tale om en videreførelse af undtagelserne til begrænsningsreglerne i lejeværdireglerne i ligningsloven.

En ombygning kan resultere i en relativt set kraftig stigning i vurderingen. Denne stigning skal normalt begrænses efter begrænsningsreglen i § 9. Begrænsningsreglen finder imidlertid ikke anvendelse, såfremt forskelsværdien, d.v.s. forskellen mellem ejendommens grundværdi og ejendomsværdi, øges med mere end 100 pct. fra vurderingen den 1. januar i ombygningsåret i.f.t. til vurderingen den 1. januar efter ombygningsåret. Når en skattepligtig eksempelvis ombygger en mindre, dårligt vedligeholdt ejendom, så ejendommen efter ombygningen nærmest fremtræder som en liebhaverbolig i den dyre klasse, er det ikke rimeligt, at beskatningen af den ombygningsbetingede stigning i ejendomsværdi udskydes i lange årrækker pga. begrænsningsreglen.

Tilsvarende gælder begrænsningsreglen ikke for ejerlejligheder, der i året forud for indkomståret er frigjort fra lejemål. Begrænsningsreglen finder ej heller anvendelse, hvis ejendommen ved vurderingen 1. januar i året forud for indkomståret ikke har været vurderet som helt eller delvis benyttet til beboelse for ejeren. I disse tilfælde er der på samme måde som ved væsentlige ombygninger ikke tale om sammenlignelige forhold.

Personer hjemmehørende i udlandet, herunder efter en indgået dobbeltbeskatningsoverenskomst, får ikke nedslag efter § 8. For disse skattepligtige finder begrænsningsreglerne derfor anvendelse uden hensyn til dette nedslag.

Til § 10 og § 14, stk. 2

Nedslaget efter § 8 reduceres med 6 pct. af ejerens personlige indkomst, med tillæg af positiv nettokapitalindkomst og aktieindkomst (bortset fra udbytteind-

komst op til 5.000 kr., hvori der er indeholdt endelig udbytteskat), der overstiger et grundbeløb på (i 1987-niveau) 95.550 kr. i indkomståret. Er den skattepligtige gift, og var ægtefællerne samlevende ved udgangen af indkomståret, reduceres nedslaget dog med 6 pct. af den del af ægtefællernes samlede personlige indkomst, med tillæg af samlet positiv nettokapitalindkomst og samlet aktieindkomst (bortset fra udbytteindkomst op til 10.000 kr.) hvori der er indeholdt endelig udbytteskat, der overstiger et grundbeløb på (i 1987-niveau) 147.000 kr. Grundbeløbene reguleres efter personskattelovens § 20. De forventede beløb for 1999 er 130.000 kr., henholdsvis 200.000 kr.

Reduktionen foretages efter nedsættelse efter § 9. Dette betyder, at der til den efter §§ 5-9 beregnede ejendomsværdiskat, skal tillægges et beløb svarende til 6 pct. af den del af den ovenfor nævnte indkomst, der i det pågældende indkomstår overstiger 130.000 kr. for enlige, henholdsvis 200.000 kr. for samlevende ægtefæller (forventede 1999-tal). Det beløb, der skal tillægges, kan dog maksimalt udgøre det efter § 8 fratrukne beløb.

Til § 11

Af § 11, stk. 1, fremgår, at ejendomsværdiskatten efter §§ 5-10 opgøres på helårsbasis for hele ejendommen. Har ejendommen ikke været i den skattepligtiges besiddelse eller rådighed i hele det pågældende indkomstår, nedsættes den beregnede ejendomsværdiskat forholdsmæssigt. Ved anvendelsen af § 11, stk. 1, anses indkomståret for at udgøre 360 dage med 30 dage i hver kalendermåned. Dette svarer til den eksisterende retstilstand.

Det forhold, at ejendomsværdiskatten beregnes på helårsbasis - med efterfølgende forholdsmæssig reduktion - betyder at også nedslagene vil blive reduceret forholdsmæssigt i eksempelvis det år, hvor den faste ejendom afstås. Ved anvendelse af begrænsningsreglen foretages beregningerne således også på grundlag af en beregnet ejendomsværdiskat for hele indkomståret.

Reglen indebærer også, at den relevante indkomst i § 10 for personer over 67 år er indkomsten for hele indkomståret.

I de tilfælde af delvis udleje - d.v.s. udleje af en del af boligen (f.eks. et værelse) eller af hele boligen en del af indkomståret (f.eks. udleje af et sommerhus) - og hvor hele boligen således ikke er til ejerens rådighed i hele indkomståret, vil ejendomsværdiskatten som udgangspunkt skulle nedsættes forholdsmæssigt,

jf. § 11, stk. 1, 2 pkt., hvilket svarer til den eksisterende retstilstand.

I praksis anvender boligejere, som foretager delvis udlejning, dog som oftest de særlige regler i ligningsloven § 15 O (delvis udleje af sommerhuse) og § 15 P (udleje af værelser eller udleje af en helårsbolig en del af året), hvorefter lejeindtægterne helt eller delvist er skattefri. I disse tilfælde vil der på samme måde som i dag skulle betales ejendomsværdiskat for hele ejendommen i hele indkomståret uden nedsættelse. Reglerne i ligningslovens § 15 O og § 15 P er nærmere omtalt i bemærkningerne til § 1, nr. 6, i følgeforslaget til lov om en kommunal og amtskommunal ejendomsværdiskat, hvortil der henvises.

Særligt vedrørende blandede ejendomme, d.v.s. ejendomme der både anvendes til beboelse og til erhvervmæssig virksomhed, f.eks. til kontor eller butik, bemærkes følgende:

Hvis ejeren anvender ejendommen erhvervmæssigt i et sådant væsentligt omfang, at der skal ske en vurderingsfordeling efter vurderingslovens § 33, stk. 5, omfattes ejendommen af § 4, stk. 2, nr. 5, jf. nr. 9. I sådanne tilfælde er det kun boligdelen, der indgår i beregningsgrundlaget.

Er den erhvervmæssige anvendelse ikke af et sådant omfang, at der skal ske en vurderingsfordeling efter vurderingslovens § 33, stk. 5, omfattes ejendommen af de almindelige regler § 4, stk. 2, nr. 1-2, og nr. 6-8, jf. nr. 9, hvorefter beregningsgrundlaget udgør hele ejendomsværdien. I disse tilfælde, foreslås det dog, at ejendomsværdiskatten efter et skøn vil skulle nedsættes forholdsmæssigt med den ejendomsværdiskat, der svarer til den erhvervmæssige del af benyttelsen, jf. § 11, stk. 2. Dette svarer i princippet til, hvad der gælder i dag ved lejeværdibeskatningen, hvor ejeren i sådanne tilfælde får et forholdsmæssigt fradrag i kapitalindkomsten.

I de tilfælde, hvor den erhvervmæssige benyttelse ikke berettiger til vurderingsfordeling efter § 33 stk. 5, og hvor den skattepligtige udlejer et kontorlokale, vil der skulle ske forholdsmæssig nedsættelse efter § 11, stk. 1, 2. pkt., da dette lokale ikke står til rådighed for ejeren.

Til § 12

For udenlandske ejendomme vil der kunne være blevet betalt udenlandske ejendomsskatter. I relation til dobbeltbeskatningsoverenskomsterne har ejendomsskatten status som en (partiel) formueskat. I det omfang en udenlandsk bolig er beliggende i et overenskomstland, og hvor overenskomsten omfatter for-

mueskatter, vil ejendomsskatten enten helt bortfalde (hvis overenskomsten forpligter Danmark til at lempe efter den såkaldte eksemptionsmetode) eller vil skulle reduceres med eventuel udenlandsk ejendomsskat (hvis Danmark efter overenskomsten skal lempe efter creditmetoden). Nedslag vil også skulle gives for deciderede jordskatter, d.v.s. skatter svarende til den kommunale grundskyld, hvor skatten alene beregnes af jordværdien.

Er ejendommen ikke beliggende i en overenskomststat, vil der kunne gives creditnedslag efter § 12, for betalte udenlandske ejendomsskatter, der efter sin art svarer til ejendomsværdiskatten. Hvilke udenlandske ejendomsskatter, der efter sin art svarer til ejendomsværdiskatten, afhænger af en konkret vurdering, og det op til skatteyderen at påvise at dette er tilfældet. Deciderede jordskatter - svarende til den kommunale grundskyld - anses ikke for at svare til ejendomsværdiskatten. Skatteyderen må også kunne dokumentere at den udenlandske ejendomsskat er betalt. Har den skattepligtige flere udenlandske ejendomme lempes der ejendom for ejendom, og nedslaget pr. ejendom kan ikke overstige den faktisk betalte ejendomsværdiskat.

I det omfang udenlandske stater opkræver indkomstskat af en bolig - i form af skat af lejeværdi af egen bolig eller af faktiske lejeindtægter - vil nedslag for sådanne indkomstskatter kun kunne gives i dansk indkomstskat af eventuelle faktiske lejeindtægter efter enten en indgået dobbeltbeskatningsoverenskomst eller efter ligningslovens § 33.

Til § 13

Såfremt den skattepligtige bebor en ejendom, som ejes i sameje med andre, betales kun ejendomsværdiskat af den del af ejendommen, der svarer til den skattepligtiges andel af ejendommen. Således beregnes ejendomsværdiskatten for ejendommen, som om den skattepligtige var enejer af ejendommen, hvorefter en andel heraf, svarende til den skattepligtiges andel af ejendommen, betales i ejendomsværdiskat. Kun samejere, der anses for at benytte ejendommen, betaler ejendomsværdiskat. Øvrige ejere vil efter de almindelige regler beskattes af de faktiske lejeindtægter eller en skønsmæssig lejeværdi svarende til markedsløjen jf. bemærkningerne til § 1.

Reglerne i §§ 6-11 finder kun anvendelse for de (sam)ejere, der opfylder betingelserne for nedslag for nuværende ejere, nedslag for parcelluse m.v. (erstatning for standardfradrag), nedslag for boligejere fyldt

67 år, og for begrænsning i den årlige stigning af ejendomsværdiskatten.

Af § 15 fremgår endvidere, at bestemmelserne i kildekattelevens § 24 A, 1. og 2. pkt. tilsvarende finder anvendelse. Efter § 24 A, 1. og 2. pkt., medregnes kapitalindkomst af et aktiv til den af ægtefællerne, der efter ægteskabslovgivningen har rådighed over kapitalgodet. Kan det ikke afgøres, hvem af ægtefællerne et kapitalindkomstskattepligtigt beløb vedrører, medregner hver ægtefælle halvdelen. Henvisningen betyder, at for samlevende ægtefæller vil ejendomsværdiskatten for en fælles bolig som udgangspunkt skulle henføres med halvdelen til hver.

Anvendelsen af §§ 5 - 10 og § 13 kan illustreres med følgende eksempler:

Eksempel 1

Ejerne er samlevende ægtefæller, der bebor en fælles ejerbolig. M er fyldt 67 år i 1990, hvorfor ægtefællerne får nedslag efter §§ 6-8. Ejerne har i år 2000 en samlet »§ 10-indkomst«, der overstiger grundbeløbet i § 10 med 50.000 kr. I 2001 er dette beløb faldet til 40.000 kr.

Ejendomsværdi pr. 1. januar 2000 1.100.000 kr.
Ejendomsværdi pr. 1. januar 2001 1.400.000 kr.

År 2000:

Ejendomsværdiskat 10 % af 1.100.000 kr. 11.000 kr.
– nedslag efter § 6, 2 % af 1.100.000 kr. 2.200 kr.
– nedslag efter § 7, 4 % af 1.100.000 kr.,
dog max. 1.200 kr. 1.200 kr.
– nedslag efter § 8, 4 % af 1.100.000 kr.,
dog max. 6.000 kr. 4.400 kr.

Ejendomsværdiskat 2000
(før reduktion af § 8-nedslag efter § 10) 3.200 kr.

Reduktion af § 8-nedslag efter § 10
+ 6 % af indkomst over 200.000 kr.
(d.v.s. af 50.000 kr.), dog max. 4.400 kr. 3.000 kr.

Endelig ejendomsværdiskat år 2000 6.200 kr.

År 2001:

Ejendomsværdiskat 10 % af 1.400.000 kr. 14.000 kr.
– nedslag efter § 6, 2 % af 1.400.000 kr. 2.800 kr.
– nedslag efter § 7, 4 % af 1.400.000 kr.,
dog max. 1.200 kr. 1.200 kr.
– nedslag efter § 8, 4 % af 1.400.000 kr.,
dog max. 6.000 kr. 5.600 kr.

Ejendomsværdiskat år 2000
(før begrænsning efter § 9 og
reduktion af § 8-nedslag efter § 10) 4.400 kr.

Ejendomsværdiskat år 2000
(før reduktion af § 8-nedslag efter § 10)
forhøjet med 500 kr., jf. § 9 3.700 kr.

Reguleret ejendomsværdiskat år 2001
(før reduktion efter § 10) 3.700 kr.

Reduktion af § 8-nedslag efter § 10
+ 6 % af indkomst over 200.000 kr.
(d.v.s. af 40.000 kr.), dog max. 5.600 kr. 2.400 kr.

Endelig ejendomsværdiskat år 2001 6.100 kr.

Hver ægtefælle betaler ejendomsværdiskat svarende til sin andel af ejendommen, således hver 3.100 kr. i år 2000 og 3.050 kr. i år 2001. Eksemplet illustrerer, hvorledes ejendomsværdiskatten opgøres og beregnes for ægtefæller i et tilfælde, hvor der gives nedslag/begrænsning efter §§ 6-10. At den samlede ejendomsværdiskat er faldet i år 2001 skyldes at »§ 10-indtægten« er faldet med 10.000 kr.

Eksempel 2

Ejeren er efterlønsmodtager og får nedslag efter § 6 og § 7.

Ejendomsværdi pr. 1. januar 2000 1.000.000 kr.
Ejendomsværdi pr. 1. januar 2001 1.300.000 kr.

År 2000:

Ejendomsværdiskat 10 % af 1.000.000 kr. 10.000 kr.
– nedslag efter § 6, 2 % af 1.000.000 kr. 2.000 kr.
– nedslag efter § 7, 4 % af 1.000.000 kr.,
dog max. 1.200 kr. 1.200 kr.
Ejendomsværdiskat år 2000 6.800 kr.

År 2001:

Ejendomsværdiskat 10 % af 1.300.000 kr. 13.000 kr.
– nedslag efter § 6, 2 % af 1.300.000 kr. 2.600 kr.
– nedslag efter § 7, 4 % af 1.300.000 kr.,
dog max. 1.200 kr. 1.200 kr.
Ejendomsværdiskat år 2001 9.200 kr.

Ejendomsværdiskat for år 2000 forhøjet
med 500 kr., jf. § 8 7.300 kr.

Endelig ejendomsværdiskat år 2001 7.300 kr.

Nedsættelse kan dog højst ske til et beløb, der svarer til ejendomsværdiskatten for det forudgående indkomstår forhøjet med 20 pct. og nedsat med 900 kr., selvom den derved stiger mere end 500 kr. Denne regel får dog ikke betydning i det foreliggende tilfælde.

Eksemplet illustrerer, hvorledes ejendomsværdiskatten opgøres og beregnes, herunder for så vidt angår anvendelsen af begrænsningsreglen i § 9, i tilfælde hvor ejeren ikke er fyldt 67 år.

Eksempel 3

Ejeren er fyldt 67 år i 1990 og får nedslag efter §§ 6-8. Ejeren har i år 2000 en »§ 10-indkomst«, der overstiger grundbeløbet i § 10 med 30.000 kr. I år 2001 er dette beløb steget til 50.000 kr.

Ejendomsværdi pr.1. januar 2000	1.000.000 kr.
Ejendomsværdi pr.1. januar 2001	1.350.000 kr.
År 2000:	
Ejendomsværdiskat 10 % af 1.000.000 kr.	10.000 kr.
– nedslag efter § 6, 2 % af 1.000.000 kr.	2.000 kr.
– nedslag efter § 7, 4 % af 1.000.000 kr., dog max. 1.200 kr.	1.200 kr.
– nedslag efter § 8, 4 % af 1.000.000 kr., dog max. 6.000 kr.	<u>4.000 kr.</u>
Ejendomsværdiskat 2000 (før reduktion af § 8-nedslag efter § 10)	<u>2.800 kr.</u>
Reduktion af § 8-nedslag efter § 10 + 6 % af indkomst over 130.000 kr. (d.v.s. af 30.000 kr.)	1.800 kr.
Endelig ejendomsværdiskat 2000	<u>4.600 kr.</u>
År 2001:	
Ejendomsværdiskat 10 % af 1.350.000 kr.	13.500 kr.
– nedslag efter § 6, 2 % af 1.350.000 kr.	2.700 kr.
– nedslag efter § 7, 4 % af 1.350.000 kr., dog max. 1.200 kr.	1.200 kr.
– nedslag efter § 8, 4 % af 1.350.000 kr., dog max. 6.000 kr.	<u>5.400 kr.</u>
Ejendomsværdiskat år 2000 før begrænsning efter § 9 og reduktion af § 8-nedslag efter § 10	<u>4.200 kr.</u>
Ejendomsværdiskat år 2000 (før begrænsning og reduktion) forhøjet med 500 kr.	<u>3.300 kr.</u>
Reguleret ejendomsværdiskat 2000 før tillæg efter § 10	<u>3.300 kr.</u>

Reduktion af § 8-nedslag efter § 10 + 6 % af indkomst over 130.000 kr. (d.v.s. af 50.000 kr.) 3.000 kr.

Endelig ejendomsværdiskat år 2001 6.300 kr.

Eksemplet illustrerer, at begrænsningsreglen kun hindrer, at ejendomsværdiskatten stiger uforholdsmæssigt meget p.g.a. stigninger i ejendomsværdien. Hvis pensionistens indkomst stiger, kan resultatet som i eksemplet være, at den endelige ejendomsværdiskat stiger mere end 500 kr. fra år til år. Dette er dog blot en konsekvens af, at alderspensionister med indtægter, der nærmer sig indtægter for personer under 67 år ligestilles med denne persongruppe.

Eksempel 4

Ejeren er fyldt 67 år i 1990 og får nedslag efter §§ 6-8. Ejeren har i år 2000 har en »§ 10-indkomst«, der overstiger grundbeløbet i § 8 med 50.000 kr.

Ejendomsværdi pr.1. januar 1999	700.000 kr.
Ejendomsværdi pr.1. januar 2000	900.000 kr.
År 1999:	
40 pct. af helårslejeværdien for ejendommen i 1999	2.800 kr.
– nedslag 40 pct. af standardfradrag på 3.000 kr.	<u>1.200 kr.</u>
Sammenligningsgrundlag år 1999	<u>1.600 kr.</u>
År 2000:	
Ejendomsværdiskat 10 % af 900.000 kr.	9.000 kr.
– nedslag efter § 6, 2 % af 900.000 kr.	1.800 kr.
– nedslag efter § 7, 4 % af 900.000 kr., dog max. 1.200 kr.	1.200 kr.
– nedslag efter § 8, 4 % af 900.000 kr., dog max. 6.000 kr.	<u>3.600 kr.</u>
Ejendomsværdiskat år 2000 (før begrænsning efter § 9 og reduktion af § 8-nedslag efter § 10)	<u>2.400 kr.</u>
Sammenligningsgrundlag år 1999 forhøjet med 500 kr.	2.100 kr.
Reguleret ejendomsværdiskat 2000 før tillæg efter § 10	<u>2.100 kr.</u>
Reduktion af § 8 nedslag efter § 10 + 6 % af indkomst over 130.000 kr. (d.v.s. af 50.000 kr.)	3.000 kr.

Endelig ejendomsværdiskat år 2000
efter § 10 5.100 kr.

Eksemplet illustrerer anvendelsen af begrænsningsreglen i år 2000 set i forhold til 1999. Ejendomsværdiskatten for 2000 bliver begrænset i.f.t. et beløb for 1999, der tilnærmelsesvist svarer til ejendomsværdiskatten. Det ses, at indkomsten for år 2000 først får betydning for beregningen af ejendomsværdiskat for år 2000 efter at der er foretaget begrænsning efter begrænsningsreglen i § 9.

Eksempel 5

Ejendomsværdiskatteberegning for ejer, der fylder 67 år i 2001. Ejeren får nedslag efter §§ 6 og 7. I år 2001 skal ejeren også have nedslag efter § 8. Ejeren har en »§ 10-indkomst« i 2001, der overstiger grundbeløbet med 25.000 kr.

Ejendomsværdi pr.: 1. januar 2000 800.000 kr.
Ejendomsværdi pr.: 1. januar 2001 1.000.000 kr.

År 2000:

Ejendomsværdiskat 10 % af 800.000 kr. 8.000 kr.
– nedslag efter § 6, 2 % af 800.000 kr. 1.600 kr.
– nedslag efter § 7, 4 % af 800.000 kr.,
dog max. 1.200 kr. 1.200 kr.
– nedslag efter § 8, 4 % af 800.000 kr.,
dog max. 6.000 kr. 3.200 kr.

Sammenligningsgrundlag år 2000
(uden reduktion af §8-nedslag efter § 10) 2.000 kr.

År 2001:

Ejendomsværdiskat 10 % af 1.000.000 kr. 10.000 kr.
– nedslag efter § 6, 2 % af 1.000.000 kr. 2.000 kr.
– nedslag efter § 7, 4 % af 1.000.000 kr.,
dog max. 1.200 kr. 1.200 kr.
– nedslag efter § 8, 4 % af 1.000.000 kr.,
dog max. 6.000 kr. 4.000 kr.

Ejendomsværdiskat år 2001 før
begrænsning efter § 9 og reduktion af
§ 8-nedslag efter § 10 2.800 kr.

Sammenligningsgrundlag år 2001
(før begrænsning og reduktion) forhøjet
med 500 kr. 2.500 kr.

Reguleret ejendomsværdiskat 2000
før tillæg efter § 10 2.500 kr.

Reduktion af § 8-nedslag efter § 10
+ 6 % af indkomst over 130.000 kr.
(d.v.s. af 25.000 kr.) 1.500 kr.

Endelig ejendomsværdiskat for år 2001
efter tillæg efter § 10 4.000 kr.

Eksemplet illustrerer hvorledes begrænsningen efter § 9 sker ved overgangen til det 67. år. Ejendomsværdiskatten for 2001 sammenlignes med den ejendomsværdiskat for år 2000, som ville være blevet beregnet, hvis ejeren i år 2000 havde været 67 år. Det bemærkes, at sammenligningen sker uden hensyntagen til »§ 10-indkomst« i år 2000 og 2001. Ejeren indkomst, der i det sidste år før pensioneringen typisk vil være højere end i det første pensionsår, får derfor ikke betydning. »§ 10-indkomsten« i 2001 får først betydning for ejendomsværdiskatten efter begrænsningen efter § 9.

Eksempel 6

A køber en ejendom af B den 1. august 2001. B får nedslag efter §§ 6-7.

Ejendomsværdi pr. 1. januar 2001 1.200.000 kr.

Ejendomsværdiskat for A:

År 2001:
Ejendomsværdiskat 10 % af 1.200.000 kr. 12.000 kr.
Ejendomsværdiskat når A besidder
ejendommen i 5 måneder:
5/12 af 12.000 kr. 5.000 kr.

Ejendomsværdiskat for B:

År 2001:
Ejendomsværdiskat 10 % af 1.200.000 kr. 12.000 kr.
– nedslag efter § 6, 2 % af 1.200.000 kr. 2.400 kr.
– nedslag efter § 7, 4 % af 1.200.000 kr.,
dog max. 1.200 kr. 1.200 kr.
8.400 kr.

Ejendomsværdiskat når B har besiddet
ejendommen i 7 måneder:
7/12 af 8.400 kr. 4.900 kr.

Eksemplet illustrerer, hvordan ejendomsværdiskatten beregnes for ejendomme, der erhverves i løbet af året. Det bemærkes, at B's nedslag efter §§ 6 og 7 ikke får betydning for ejendomsværdiskatten for A.

Til § 15

Bestemmelsen overfører kildeskattelovens regler om opkrævning m.v. af indkomstskatter på ejendomsværdiskatten, der således vil blive omfattet af kildeskattelovens opkrævningssystem. Der er samtidig foretaget de i den sammenhæng nødvendige ændringer i kildeskatteloven.

Til § 16

Ejendomsværdiskatten tilfalder kommune og amtskommune i forholdet 2/3 henholdsvis 1/3. Staten afregner efter reglerne i lov om kommunal indkomst-

skat og lov om amtskommunal indkomstskat ejendomsværdiskatten den enkelte kommune og amtskommune som ejendomsværdiskatten skal tilfalde.

Til §17, stk. 1 og 2

Loven træder i kraft dagen efter bekendtgørelse i Lovtidende, og har virkning fra og med indkomståret 2000.

Til § 18

Loven omfatter ikke Færøerne og Grønland