

BETÆNKNING
vedrørende
BESKATNINGEN AF
VÆRDIEN AF BOLIG I EGEN
EJENDOM M.V.

Afgivet af det af
finansministeren den 6. december 1960
nedsatte udvalg



ex. 2

BETÆNKNING NR. 284

1961

INDHOLDSFORTEGNELSE.

Kap.	Side
Indledning.....	5
1. Oversigt over de her i landet gældende skattemæssige bestemmelser vedrørende boligen ...	7
Lovregler.....	7
De omhandlede reglers anvendelse i praksis siden statskatteloven af 1903.	9
2. Forskellige forslag til ændrede bestemmelser.....	14
Skattelovskommissionens betænkning 1948.....	14
Skattereformforslagene fra 1953 og 1954.....	15
Forslaget af 22. januar 1960 til lov om ændring i lov om påligningen af indkomst- og formueskat til staten.....	16
3. Udenlandsk ret.....	18
Norge.....	18
Sverige.....	22
Vesttyskland.....	25
Holland.....	26
U.S.A.....	27
4. Statistisk undersøgelse vedrørende indtægter og udgifter i 1959 for een- og tofamiliehuse	28
5. Beregning af stigningen i gennemsnitlig udgift for eenfamiliehuse fra 1939 til 1959.	42
6. Kort oversigt over ejendomsbeskatningen i Danmark.....	45
7. Boligbestanden i Danmark.....	48
8. Udvalgets overvejelser og konklusioner.....	49
Indledende bemærkninger.....	49
A. Gennemgang af visse mulige løsninger.....	49
I. Den gældende ordning.....	50
II. En på en ren privatforbrugsbetragtning udformet ordning.....	52
III. Skattelovskommissionens forslag.....	53
IV. En standardiseret ordning, som indført bl. a. i Sverige.....	54
B. Overvejelser vedrørende fradrag for underskud, vedligeholdelsesudgifter og ejendomsskatter.....	55
I. Fradrag for underskud.....	55
II. Fradrag for vedligeholdelsesudgifter.....	55
III. Fradrag for ejendomsskatter.....	57
C. Overvejelser vedrørende behandlingen af tofamiliehuse og landbrugets stuehuse samt de særlige forhold ved ejendomme, der udlejes delvis, eller af ejeren benyttes dels til beboelse, dels i erhvervsmæssigt øjemed.....	57
I. Tofamiliehuse.....	57
II. Landbrugets stuehuse.....	58
III. Forholdet ved delvis udleje og ved ejeres benyttelse dels til beboelse, dels i erhvervsmæssigt øjemed.....	58
D. Udvalgets konklusioner.....	58

Indledning.

Udvalget er nedsat af finansminister Kjeld Philip den 6. december 1960.

Ifølge det for udvalget udformede kommissorium har udvalget fået til opgave at fremkomme med forslag, dels til en forenkling af skattelovgivningens regler om opgørelse af værdien af bolig i egen ejendom, og dels om eventuelle fradrag for udgifter, der vedrører boligen, og herved at tilstræbe regler, der i skattemæssig henseende ligestiller skatteydere med bolig i egen ejendom og skatteydere, der bor tilleje.

Udvalget har følgende sammensætning:

Afdelingschef i finansministeriet Poul Plate, formand.

Kreditforeningsdirektør, højesteretssagfører Niels Alkil, Østifternes Kreditforening.

Ligningsdirektør A. Begtrup, Statens ligningsdirektorat.

Professor, dr. polit. Erik Hoffmeyer, Københavns Universitet.

Ligningschef S. Vang, Statens ligningsdirektorat.

Sekretær for udvalget har været fuldmægtig i finansministeriet O. Skau Wogensen.

Der har ialt været afholdt 14 møder i udvalget.

Samtlige udvalgets medlemmer har kunnet tiltræde de i betænkningen anførte overvejelser og konklusioner.

København den 29. maj 1961.

Niels Alkil

A. Begtrup

Erik Hoffmeyer

Poul Plate

formand

Sigfred Vang

O. Skau Wogensen

KAPITEL 1.

Oversigt over de her i landet gældende skattemæssige bestemmelser vedrørende boligen.

Lovregler.

De skattemæssige bestemmelser, der vedrører bolig i egen ejendom, findes i *statsskatteloven, lov nr. 149 af 10. april 1922 om Indkomst- og Formueskat til Staten*.

Om *opgørelse af lejeværdien* af bolig i egen ejendom indeholdes følgende bestemmelse i statsskattelovens § 4:

»Som skattepligtig Indkomst betragtes med de i det følgende fastsatte Undtagelser og Begrænsninger den skattepligtiges samlede Aarsindtægter, hvad enten de hidrører her fra Landet eller ikke, bestaaende i Penge eller Formuegoder af Pengeværdi, saaledes f. Eks.:

- a.
- b. af Bortforpagtning, Bortfæstning eller Udleje af rørligt og urørligt Gods, saavel som af vederlagsfri Benyttelse af andres rørlige eller urørlige Gods. Lejeværdien af Bolig i den skattepligtiges egen Ejendom beregnes som Indtægt for ham, hvad enten han har gjort Brug af sin Beboelsesret eller ej; Værdien ansættes til det Beløb, som ved Udleje kunde opnaas i Leje af vedkommende Ejendom eller Lejlighed, dog at den, naar særlige Forhold maatte gøre denne Maalestok mindre egnet, kan ansættes skønsmæssigt.

Af bestemmelserne i statsskattelovens § 6 om *fradrag ved beregningen af den skattepligtige indkomst* skal anføres følgende, som har betydning for emnet:

»Ved Beregningen af den skattepligtige Indkomst bliver at fradrage:

- d. de Beløb, som i det paagældende Aar er udrødet i personlig paalignede Skatter, i Skatter og Afgifter paa fast Ejendom og Næring til Stat, Kommune og Kirke, i Tiende, Fæste- og Forpagtningsafgifter, Aftægtsydelse og lignende Byrder;
- e. Renter af Prioriteter og anden Gæld, samt hvad der er anvendt til blot Vedligeholdelse eller Forsikring af de af den skattepligtiges Ejendele, hvis Udbytte beregnes som Indkomst. Derimod kan ikke fradrages, hvad der af den skattepligtige er anvendt til Afdrag paa hans Gæld, hvilket ogsaa gælder om Fideikommisbesidderes Afdrag paa Fideikommisets Gæld.

Den beregnede Skatteindtægt er skattepligtig uden Hensyn til, hvorledes den anvendes, altsaa hvad enten den benyttes til egen eller Families Underhold, Betjening, Nytte eller Behagelighed, eller til Formueforøgelse, til Forbedring af Ejendom, til Udvidelse af Næring eller Drift, Henlæggelse til Reserve eller andre lignende Fonds, til Gaver eller paa anden Maade.«

De gældende lovbestemmelser om opgørelsen af boligværdien i egen ejendom samt om fradrag ved indkomstopgørelsen for de med ejendomsbesiddelsen forbundne udgifter til ejendommens vedligeholdelse, til forrentning af indestående prioriteter samt til de ejendommen påhvilende skatter m. v. er i alt væsentligt i uændret: skikkelse optaget fra de to tidligere gældende statsskattelove, *Lov Nr. 104 af 15. Maj 1903 om Indkomst- og Formueskat til Staten og hov*

Nr. 144 af 8. Juni 1912 om Indkomst- og Formueskat til Staten.

Ved statsskatteloven af 1922 blev bestemmelsen i § 4 om opgørelse af lejeværdien af bolig i den skattepligtiges egen ejendom udvidet på to punkter. For det første blev det bestemt, at lejeværdien af bolig i egen ejendom skal beregnes som indtægt for ejeren, hvad enten ejeren har gjort brug af sin beboelsesret eller ej. For det andet blev der indsat en bestemmelse om, at lejeværdien kan ansættes skønsmæssigt, når særlige forhold måtte føre til, at den sædvanligt anvendte målestok, hvorefter lejeværdien ansættes til, hvad der kan indvindes ved udleje, er mindre egnet ved beregningen af lejeværdien.

Begge disse bestemmelser var imidlertid kun en lovfæstelse af en praksis, der havde udviklet sig under de to tidligere statsskattelove.

I bemærkningerne til § 4 i statsskatteloven af 1922 er udtalt følgende:

»Som anført i de almindelige Bemærkninger har man ment, at Bestemmelsen i § 4 b om, at Lejeværdien af Lejlighed i egen Ejendom medregnes til Ejers Indkomst, bør klargøres, saaledes at det fastslaaes, at Skattepligt foreligger, selv om den paagældende Lejlighed har henstaaet ubenyttet, og at Lejeværdien ansættes til det Beløb, som ved Udleje kunde opnaas i Leje af vedkommende Ejendom eller Lejlighed, dog at den, naar særlige Forhold maatte gøre denne Maalestok mindre egnet, kan ansættes skønsmæssigt.«

Dette har fundet udtryk i skattedepartementets cirkulære af 17. maj 1922 til statsskatteloven af 1922.

Udover det foran anførte indeholder *bemærkningerne til forslagene til de pågældende regler* i de tre statsskattelove ikke særlige bidrag til reglernes forståelse.

Visse almindelige anvisninger til forståelse af bestemmelserne blev givet i den af skattedepartementet udsendte vejledning af 12. december 1903 til statsskatteloven af 1903. Herudover indeholder hverken skattedepartementets vejledning af 31. december 1912 til statsskatteloven af 1912 eller skattedepartementets cirkulære af 17. maj 1922 til statsskatteloven af 1922 væsentlige bemærkninger af betydning for dette emne.

Medens vejledningen af 1903 med hensyn til opgørelsen af lejeværdien har indskrænket sig til at referere den anførte lovbestemmelse i § 4, gives der visse anvisninger med hensyn til de fradrag, der vil kunne indrømmes ved indkomstopgørelsen. Herom kan følgende anføres:

»Udgifter der kunne fradrages:

4. Beløb, som i det paagældende Aar ere udredede i direkte Skatter og i Afgifter til Kommune og Kirke (Lovens § 6 d).

Medens efter denne Bestemmelse Skatter, der direkte paalignes en Person eller visse af hans Ejendele, altsaa navnlig paa den ene Side Indkomstskat, Formue- og Lejlighedsskat, og paa den anden Side alle Skatter af faste Ejendomme altid kunne fradrages den skattepligtige Indkomst, kunne derimod indirekte Skatter, saasom Told- og Produktionsafgifter o. desl. kun fradrages, for saa vidt de kunne betragtes som Driftsudgifter for den paagældende skattepligtige.....

7. Renter af Prioriteter og anden Gæld.

Derimod kan ikke fradrages, hvad den skattepligtige har anvendt til Afdrag paa sin Gæld, hvilket ogsaa gælder om Fideikommisbesidderes Afdrag paa Fideikommissets Gæld (Lovens § 6 e).

I Lighed med Renter af Prioriteter kunne fradrages pligtige Reservefondsbidrag, der ikke komme den paagældende Debitor til gode som Afdrag paa hans Gæld eller paa anden Maade...

8. Beløb, der ere anvendte til blot Vedligeholdelse eller Forsikring af den skattepligtiges Ejendom (Lovens § 6 e).

Ved den skattepligtiges Ejendom maa i denne Forbindelse forstaaes de Ejendele, hvis Udbytte beregnes som Indtægt for den skattepligtige.

Til Vedligeholdelsesudgifter kunne i Reglen ikke henregnes andre Udgifter end de, der ere af en saadan Beskaffenhed, at de passende aarlig udfordres for at holde de paagældende Ejendele i forsvarlig Stand. Hvad der gaar ud herover, kan ikke anses som Vedligeholdelse, men maa betragtes som Forbedring, og kan derfor ikke fradrages Indtægten.....«

De omhandlede reglers anvendelse i praksis siden statsskatteloven af 1903.

A. Beregning af boligens lejeværdi:

1. Eenfamilieshus.

Ved beregningen af lejeværdien af ejerens bolig i egen ejendom skulle man som allerede anført tage sit udgangspunkt i den lejeindtægt, som ejeren kunne have oppebåret, såfremt han havde udlejet den bolig eller lejlighed, som han i stedet selv har lagt beslag på i det pågældende indkomstår.

Ifølge sagens natur har de skattelignende myndigheder i mange tilfælde vanskeligt kunnet fastslå, hvilken lejeindtægt der kunne være indtjent ved udleje af ejerens bolig, og man har derfor ofte været henvist til at foretage et skøn over lejeværdien.

På et meget tidligt tidspunkt efter ikrafttrædelsen af statsskatteloven af 1903 er man imidlertid kommet ind på at fastsætte lejeværdien som en procentdel af ejendoms(skyld)værdien.

I »Meddelelse fra Skattedepartementet angaaende Overskatteraadens Virksomhed«, som er udsendt den 4. februar 1908 og omhandler afgørelser vedrørende ligningen for skatteåret 1906/07, findes således anført et tilfælde, hvor et skatteråd havde sat værdien af en af vedkommende skatteyder beboet lejlighed i en ham tilhørende villaejendom til 800 kr., medens skatteyderen selv havde opgivet lejeværdien til 500 kr., til hvilket beløb lejligheden var udlejet, da den pågældende skatteyder købte villaen.

Under sagen blev det oplyst, at den pågældende ejendom ved vurdering til ejendomsskyld var ansat til 16.000 kr., »og at Lejeværdien af Ejendommen, i hvilken der fandtes 2 Lejligheder, ikke kunde sættes højere end til 6% af Vurderingssummen, altsaa til 960 kr.«. Da den anden lejlighed i villaen var udlejet til 350 kr., fandt

overskatterådet, at lejeværdien af klagerens lejlighed næppe kunne ansættes til mere end 600 kr., og klagerens skattepligtige indkomst blev herefter ansat i overensstemmelse med denne værdiansættelse af bolig i egen ejendom. Som det vil ses, vedrører det anførte eksempel et tofamilieshus. Man har dog senere forladt denne metode til beregning af lejeværdien af ejerens egen bolig i et tofamilieshus, se herom nærmere nedenfor.

Ganske vist har man i princippet fastholdt, at lovens hovedregel fremdeles har været, at lejeværdien af bolig i egen ejendom skulle ansættes til det beløb, der kunne opnås ved udleje (Meddelelser fra Landsoverskatteraadet 1933 III og Meddelelser fra Statens Ligningsdirektorat og Ligningsraadet 1939 I). Men i praksis er lejeværdien af bolig i ejerens eenfamilieshus stedse opgjort til en procentdel af ejendomsskyldværdien.

Eksempelvis kan fra Meddelelser fra Landsoverskatteraadet 1936 I, (Kendelse nr. 9) anføres:

»..... maa billiges, at Lejeværdien af Ejendommen paa sædvanlig Maade er beregnet til 6% af Ejendomsskyldværdien.«

Denne procentsats på 6 har stort set været uforandret frem til skatteåret 1947/48.

Renteniveauet var under og efter den anden verdenskrig stærkt faldende, men dette bevirkede ikke i sig selv, at den hidtil anvendte procentsats ved beregningen af lejeværdien af egen bolig blev nedsat i takt med den faldende rente.

Det faldende renteniveau bevirkede, at Centralforeningen af Grundejere udenfor Købstæderne i Jylland i 1946 rettede en anmodning til finansministeren om at foranledige, at den ved

beregningen af lejeværdien anvendte procentsats blev nedsat fra 6% til 4½%. Denne ændring blev begrundet med, at 6%-satsen efter centralforeningens opfattelse i sin tid var blevet baseret på det dagældende renteniveau. I svaret på denne henvendelse udtaltes det, at den omhandlede procentsats er at opfatte som et udtryk for, hvad vedkommende ejendom normalt ville kunne indbringe i leje ved udlejning, og ikke som udtryk for normal forrentning af ejerens indestående i ejendommen.

Fra og med skatteåret 1947/48 er der flere gange sket regulering af procentsatsen.

For det nævnte skatteår fastsatte ligningsrådet satsen til 5%. Dette skyldtes, at en fortsat anvendelse af procentsatsen 6 efter det forhøjede vurderingsniveau ved 9. *almindelige vurdering* (pr. 1. oktober 1945) ville medføre en forhøjelse af den beregnede lejeværdi. Da dette ikke fandtes at være i overensstemmelse med de gældende huslejerestriktioner, nedsatte ligningsrådet procenten til 5. Denne sats var gældende for de efterfølgende skatteår til og med skatteåret 1950/51.

Ved 10. *al »lindelige vurdering* (pr. 1. oktober 1950) blev der igen foretaget væsentlige forhøjelser af ansættelserne til ejendoms (skyld)værdi, og da der på dette tidspunkt ikke var sket væsentlige ændringer i lejeniveauet, ansattes lejeværdien for skatteårene fra og med 1951/52 til samme beløb som tidligere, altså til 5% af den *tidligere* vurdering. For skatteårene 1953/54 til 1956/57 forhøjedes satsen til 5½% på grund af de tilladte lejeforhøjelser. For nye ejendomme var procentsatsen for skatteårene 1951/52 - 1956/57 incl. 4% af den nye vurdering.

For skatteårene 1957/58 - 1959/60 ansattes lejeværdien til 3½% af ejendomsværdien ved 11. *almindelige vurdering* (pr. 1. oktober 1956). Denne procentsats var ansat under hensyntagen dels til forhøjelserne af ejendomsværdierne ved vurderingen, dels til de ved lejeloven af 1955 tilladte lejeforhøjelser. Særligt på grund af de ved lejeloven af 1958 tilladte yderligere lejeforhøjelser ansattes procentsatsen for skatteåret 1960/61 til 4.

Da ligningsrådet efter foretagelsen af 12. *almindelige vurdering* (pr. 1. september 1960) skulle fastsætte lejeværdien for skatteåret 1961/62, var man bekendt med, at finansministeren overvejede eventuelt at stille forslag om nye regler for opgørelse af indtægten af eenfamilies-

huse, og man vedtog derfor at ansætte lejeværdien for dette skatteår til samme beløb som for skatteåret 1960/61, altså til 4% af den *tidligere* vurdering. Da der forventedes en stigning af vurderingen af eenfamilieshuse på ca. 33% som gennemsnit for hele landet, fandt man, at der ville være mest lighed mellem de ældre ejendomme og de nye ejendomme, d. v. s. ejendomme for hvilke der ikke var ansat lejeværdi for skatteåret 1960/61, ved at man ansatte procentsatsen for nye ejendomme til 3% af den nye vurdering.

2. *Tofamilieshuse.*

Ved indkomstopgørelsen fastsættes lejeværdien for ejerens egen lejlighed i et tofamilieshus skønsmæssigt under hensyntagen til størrelsen af den leje, som ejeren oppebærer ved udleje af den anden i ejendommen værende lejlighed.

Den samlede lejeværdi for begge lejligheder i et tofamilieshus vil ofte overstige den lejeværdi, der ville fremkomme ved anvendelse af den for eenfamilieshuse gældende procentsats på tofamilieshusets ejendomsværdi.

3. *Udlejningsejendomme.*

Såfremt *ejeren* selv bebor en lejlighed i sin ejendom, omfatter hans skattepligt foruden den lejeindtægt, han oppebærer ved sin udlejningsvirksomhed, tillige den lejeindtægt, der kunne være indvundet ved udleje af den lejlighed, som han selv disponerer over.

For *lejere* i udlejningsejendomme henregnes udgifter til privat beboelse i henhold til bestemmelsen i statskattelovens § 6, sidste stykke, til ikke-fradragsberettigede udgifter til privat forbrug. Herefter er såvel selve huslejudgiften som de udgifter, lejeren måtte have afholdt til lejlighedens vedligeholdelse, uden betydning for indkomstopgørelsen.

Hvor lejere *som andelshavere eller aktionærer i boligselskaber bebor lejligheder, som tilhører de selskaber, hvori de er andelshavere eller aktionærer, vil* der formentlig i almindelighed være en tendens til at sætte lejen så lavt som muligt, således at der ikke indvindes noget overskud for selskabet. Principielt kan man formentlig ikke i skattemæssig henseende være bundet af den indgåede lejeaftale; er den stipulerede leje væsentligt lavere end svarende til det sædvanlige lejeniveau, må forskellen imellem aftalt leje og hvad der må anses for normal leje be-

trages som udlodning af overskud til lejeren. Dette principielle standpunkt kan dog ikke siges i almindelighed at være gennemført i praksis. Ved fastsættelsen af, hvad der må anses for normal leje for en andels- eller aktielejlighed, må det tages i betragtning, at pligten til indvendig vedligeholdelse sædvanligvis påhviler lejeren.

4. Landbrugets stuehuse.

Lejeværdien af den del af en landbrugsejendom, der benyttes til beboelse, fastsættes ved indkomstopgørelsen rent skønsmæssigt. En procentberegning som ved eenfamilieshuse vil ikke kunne anvendes på landbrugsejendomme, idet der ikke ved vurderingen af disse ejendomme foretages nogen særskilt værdiansættelse af den til en landbrugsejendom hørende bolig.

5. Ejendomme, der er indrettet dels til beboelse, dels til erhvervsmæssigt brug.

Såfremt ejeren udnytter en del af den af ham beboede ejendom erhvervsmæssigt, er ligningsmyndighederne ikke ubetinget bundet af procentreglen som udtryk for ejendommens samlede lejeværdi. Der kan i sådanne tilfælde udøves et rimeligt skøn over lejeværdien af den del af ejendommen, som ejeren anvender til beboelse.

6. Sommerhuse.

Ejeren af et sommerhus vil normalt være skattepligtig af dets lejeværdi, selvom han slet ikke har benyttet sommerhuset.

Antagelig under hensyn til, at sommerhuse oftest ikke vil kunne benyttes hele året, havde der i tidens løb udviklet sig en praksis, hvorefter lejeværdien af sommerhuse beregnedes til 5% af ejendomsværdien mod 6% for huse til helårsbeboelse.

Da det med virkning for skatteåret 1947/48 blev besluttet at nedsætte lejeværdien af eenfamilieshuse til 5% af ejendomsværdien, besluttede man imidlertid under hensyn til det stigende lejeniveau for sommerhuse også at anvende den samme procentsats ved beregningen af lejeværdien af sommerhuse, som fandt anvendelse ved beregningen af lejeværdi af helårsbeboelser, og i tiden herefter har lejeværdien af huse til helårsbeboelse og lejeværdien af sommerhuse været opgjort under anvendelse af samme procentsats for begge de nævnte typer af beboelse.

7. Friboliger m. v.

Værdien af en fribolig er indkomstskattepligtig for boligens indehaver i forhold til boligens faktiske lejeværdi.

I de senere år har der af ligningsmyndighederne været rejst flere sager vedrørende *direktørers og funktionærers bolig i villa tilhørende deres arbejdsgiver*. Lejen har oftest kontraktlig været fastsat til samme beløb, som ejeren af en eenfamilienvilla efter procentreglen skal medregne som lejeværdi. Da procentreglen imidlertid kun finder anvendelse i tilfælde, hvor ejeren selv beboder villaen, må der i de nævnte tilfælde regnes med den lejeværdi, der svarer til boligens faktiske udlejningsværdi.

8. Særligt om indtægter ved fremleje af en del af en lejet lejlighed eller ved udleje af en del af en lejlighed i egen ejendom.

Med hensyn til beskattning af sådanne indtægter vil der i medfør af Meddelelser fra Statens Ligningsdirektorat og Ligningsrådet, januar 1961, side 72 være at gå frem efter følgende regler:

Fortjeneste ved fremleje af en del af en lejet lejlighed eller ved udleje af en del af værelserne i en lejlighed i egen ejendom er skattepligtig indkomst.

I tilfælde, hvor det gennem den stedfindende fremleje eller udleje for et vist tidsrum opnåede vederlag, heri ikke medregnet betaling for lys, varme, kost eller andre særlige ydelser, ikke overstiger halvdelen, dog for fuldt møblerede værelser $\frac{2}{3}$, af lejeafgiften (lejeværdien) for den samlede lejlighed i samme tidsrum, kan der ved opgørelsen af fremlejerens (udlejerens) skattepligtige indkomst bortses fra den stedfundne fremleje (udleje); hvor der er tale om partiel udleje af lejlighed i egen ejendom, skal der altså i så fald ved opgørelsen af den skattepligtige indkomst alene regnes med ejendommens lejeværdi fastsat efter de almindelige regler.

Såfremt fremleje- eller udlejevederlaget, opgjort som ovenfor angivet, overstiger de ovennævnte brøkdele af den samlede lejeafgift (lejeværdi) såvel som i tilfælde, hvor det drejer sig om pensionatsvirksomhed, udlejning af sommerlejlighed eller lignende erhvervsmæssig udlejningsvirksomhed, vil indtægten ved udlejningsvirksomhed være at opgøre på den sædvanlige måde, således at der til den skattepligtige indtægt medregnes den ved virksomheden

opnåede fortjeneste, beregnet som lejeindtægt m. m. med fradrag af de med udlejningsvirk-somheden forbundne udgifter, herunder den del af den samlede lejeudgift (lejeværdi), der falder på den udlejede del af lejligheden.

9. Med hensyn til *havegrunde, strandgrunde, byggegrunde o. l.* bemærkes, at procentreglen er uanvendelig, når der ikke på grunden findes bygninger, der er indrettet til beboelse.

Procentreglen finder således ikke anvendelse på haver med lysthuse eller redskabsskure.

Når grunden anvendes til ikke erhvervsmæssigt havebrug, eller når den iøvrigt udnyttes, ansættes lejeværdien efter et individuelt skøn.

Henligger en grund ubeboet og udyrket, antages denne ikke at have nogen nytteværdi; udgifter til skatter og renter vil kunne fradrages.

B. Udgifter vedrørende boliger, for hvilke der indrømmes fradrag ved indkomstopgørelsen:

Ejeres udgifter.

Der indrømmes ejeren af en bolig ret til ved indkomstopgørelsen at fradrage renter af gæld, ejendomsskatter og udgifter til ejendommens vedligeholdelse samt til forsikring af ejendommen. Herudover tillades i praksis fradrag for en række andre udgifter, som ejeren afholder i forbindelse med ejendommens drift, såsom udgifter til renovation og skorstensfejning samt kloakafgift og vandafgift.

I det følgende skal anføres nogle bemærkninger om de vigtigste med ejendommens drift forbundne udgifter, som er fradragsberettiget ved indkomstopgørelsen.

Ejendomsskatter ni. v.

I praksis tillades skatter og afgifter på fast ejendom fradraget, blot de er forfaldne ved indkomstårets udgang. Fradragsretten omfatter ikke blot egentlige ejendomsskatter. Vej- og kloakbidrag, der er pålignet en ejendomsbesidder, kan fradrages, når de udgør en fast og varig afgift svarende til den antagelige årlige vedligeholdelse af de pågældende anlæg, derimod ikke for så vidt de er udtryk for en afdragsvis betaling af bekostningen ved de oprindelige anlægs udførelse.

Prioritetsrenter m. v.

Som hovedregel indrømmes der alene ret til at fradrage de prioritetsrenter, der vedrører det

pågældende indkomstår, det vil normalt sige 2 terminers rente. Renten må være forfalden inden indkomstårets udløb, hvorimod det for fradragsretten er uden betydning, om renten er betalt inden dette tidspunkt.

Med hensyn til indfrielse af ældre kredit- og hypotekforeningslån og optagelse af nye lån i fast ejendom gælder følgende særlige bestemmelser (Meddelelser fra Statens Ligningsdirektorat og Ligningsrådet, januar 1961, side 73):

For så vidt angår nye lån, kan hele den første terminsydelse - bortset fra det deri indeholdte afdrag på hovedstolen og det ved lånets stiftelse pligtige reservefondsindskud — fradrages ved indkomstopgørelsen, selvom lånet ikke har været løbende i hele tidsrummet siden den foregående termin.

For så vidt angår lån, der er indfriet forud for det tidspunkt, hvortil de vedtægtsmæssigt har kunnet indfries, kan låntageren ved sin indkomstopgørelse fradrage hele det beløb, der svarer til den eller eventuelt de ordinære ydelser - bortset fra de heri indeholdte afdrag - der skulle erlægges for tiden indtil det tidspunkt, hvor indfrielsen vedtægtsmæssigt kunne ske.

Den låntageren tilfaldende rente af de ved låneoptagelse udleverede kasseobligationer og de til indfrielse af gamle lån benyttede kasseobligationer skal medregnes i indkomsten.

Et eventuelt kurstab, som låntageren har haft ved henholdsvis køb af obligationer til indfrielse af et gammelt lån og/eller salg af obligationer, hidrørende fra et nyt lån, kan ikke bringes til fradrag ved indkomstopgørelsen, og en tilsvarende kursgevinst skal ikke medregnes i indkomsten.

Ved udlodning af reservefondsandele i forbindelse med indfrielse af gamle lån beskattes $\frac{2}{3}$ af det beløb, hvormed udlodningen overstiger det oprindelige indskud, hvad enten udlodning sker ved en kontant udbetaling med det fulde beløb, eller ved at beløbet helt eller delvis anvendes som indskud til reservefond i et nyt lån. Det indskud, der erlægges ved stiftelse af nye lån, kan ikke bringes til fradrag ved indkomstopgørelsen.

Reservefondsudlodning, der finder sted ved ekstraordinær afskrivning på restgælden uden at stå i forbindelse med indfrielse af lånet, vil for $\frac{2}{3}$'s vedkommende være at medtage ved indkomstopgørelsen.

Den pantede debtor, som erholder udlodningen, beskattes fuldtud i ovennævnte omfang, uanset om en del af den skattepligtige reserveoplæg-

ning er opsamlet i reservefonden før hans besiddelsestid.

Udgifter til ejendommens vedligeholdelse.

Som foran anført indrømmes der i statsskatte- loven adgang til at fradrage udgifter, der med- går til blot at vedligeholde ejendommen.

Heraf følger, at ejendommen ikke med virk- ning for den skattepligtige indkomst vil kunne forbedres i forhold til den tilstand, hvori ejen- dommen befandt sig, da ejeren erhvervede den pågældende ejendom.

Dette principielle standpunkt har fundet ud- tryk i et betydeligt antal afgørelser, truffet af landsskatteretten og de ordinære domstole. Det følger af sagens natur, at afgørelsen af, om der i de konkrete tilfælde er tale om en fradragsbe- rettiget udgift til vedligeholdelse, eller om en ikke fradragsberettiget udgift til forbedring af ejendommen, i mange tilfælde må volde betyde- lig tvivl, og at afgørelsen ofte må bero på et skøn.

For så vidt angår ny erhvervede ejendomme gælder det, at nye ejere, der har overtaget ejen- domme i forsømt stand, ofte vil anvende betyde- lige beløb til istandgørelse af ejendomme.

I sådanne tilfælde vil de fleste udgifter til istandsættelsen være en forbedringsudgift, der må anses for at være et tillæg til erhvervelses- summen for ejendommen, og som derfor ikke kan fradrages ved indkomstopgørelsen. Også dette princip er fastslået ved en række afgørelser i praksis.

Med hensyn til vedligeholdelsesudgifter på ny erhvervede ejendomme, d. v. s. ejendomme, der er erhvervet i det pågældende eller i nær- mest foregående indkomstår, har statens ligningsdirektorat og ligningsrådet derfor af prak- tiske grunde indført den bestemmelse, at fradrag ved indkomstopgørelsen for vedligeholdelse normalt kun indrømmes indenfor 35 % af den årlige lejeværdi for eenfamilieshuse og 25 % for udlejningsejendomme.

Tofamilieshuse, hvor ejeren bebor den ene lejlighed, ligestilles i denne henseende med eenfamilieshuse.

Det er dog naturligvis en forudsætning, at den faktisk afholdte udgift har andraget mindst

35, resp. 25 %, for at fradrag af denne størrelse vil kunne indrømmes.

Bortset fra det nævnte særlige forhold ved ny- erhvervede ejendomme gælder der ved fradrags- retten ingen begrænsning for størrelsen af de med vedligeholdelse af ejendommen forbundne udgifter, når blot disse udgifter ikke dækker over foretagne forbedringer på ejendommen i forhold til ejendommens tilstand ved ejerens er- hvervelse af ejendommen.

Det er således i almindelighed tilladt at foretage en samlet vedligeholdelse i eet ind- komstår og at fradrage de dermed forbundne omkostninger i dette indkomstår. I praksis svin- ger udgifterne til vedligeholdelse af beboelses- ejendomme ofte meget betydeligt fra år til år. Dette kan f. eks. skyldes indtrufne skader på ejendommen og svingninger med hensyn til le- dig arbejdskraft blandt håndværkere. Endvidere må det antages, at ejendomsbesiddere ofte fore- tager vedligeholdelse af deres ejendomme i gode indkomstår, hvor de måske lettere kan magte at afholde de dermed forbundne udgifter samtidig med, at de tilstræber at opnå en skatte- mæssig indkomstudjævning.

For et enkelt år - skatteåret 1956/57 - blev - som led i et lovkompleks, der havde til formål at dæmpe den økonomiske aktivitet, herunder bygge- og anlægsvirksomheden - ved lov nr. 308 af 6. oktober 1954 indført særlige begræns- ninger i retten til ved indkomstopgørelsen at fradrage vedligeholdelsesudgifter vedrørende een- eller tofamilieshuse.

Efter disse bestemmelser kunne udgifter til vedligeholdelse i almindelighed højst fradrages med et beløb, der svarede til 20 % af lejevær- dien. Begrænsningen omfattede dog kun den del af udgifterne til vedligeholdelse, der over- steg 200 kr.

Lejeres udgifter.

Som berørt foran side 10 indrømmes der ikke lejere adgang til i indkomsten at fradrage nogen udgift vedrørende boligen, idet udgifter af den- ne art anses at henhøre under privatforbruget og derfor er indkomstopgørelsen uvedkommende.

KAPITEL 2.

Forskellige forslag til ændrede bestemmelser.

Skattelovkommissionens betænkning fra 1948 samt skattereformforslagene fra 1953 og 1954 indeholdt også forslag til skattemæssige bestemmelser vedrørende boliger.

Selvom disse bestemmelser ikke er gennemført, findes det i nærværende sammenhæng dog naturligt her at anføre de omhandlede forslag til bestemmelser på dette område.

Skattelovkommissionens betænkning 1948.

Skattelovkommissionen af 1937 afgav første del af sin betænkning i 1948.

I det i denne betænkning indeholdte forslag om skat til staten af indkomst, formue og kapitalvinding fandtes i § 8 følgende bestemmelse: »Stk. 1.

Til Indkomst ved Bolig i egen Ejendom henregnes Lejeværdien af den paagældende Bolig, hvad enten den skattepligtige har gjort Brug af sin Beboelsesret eller ej. Hvis Ejendommen i sin Helhed benyttes til Beboelse af den skattepligtige selv og hans Husstand, skal som Indkomst af Boligen medregnes et Beløb svarende til 3 pct. af den skattepligtiges i Ejendommen indestaaende Kapital, beregnet som Ejendommens Vurderingssum til Ejendomsskyld ved Udgangen af Indkomstaaret med Fradrag af den Ejendommen paahvilende Prioritetsgæld og andre Byrder af privatretlig Karakter samt det Beløb, hvoraf der svares Grundstigningsskyld. Den saaledes beregnede Indkomst er at betragte som Nettoindkomst, saaledes at ingen Udgifter vedrørende Ejendommen, herunder heller ikke de på Ejendommen hvilende Skatter og Renter af Gæld, kan bringes til Fradrag i den skattepligtige Indkomst. Saafremt den Ejendommen påhvilende Prioritetsgæld overstiger Ejendommens Vurderingssum til Ejendomsskyld, kan dog Renterne af den overskydende Del af Gælden fradrages i Indkomsten.

Stk. 2.

Anvendes kun en Del af Ejendommen til Bolig for den skattepligtige selv og hans Hus-

stand, ansættes Værdien af den saaledes benyttede Del til det Beløb, som efter Forholdene paa Stedet kunde opnaas i Leje ved Udleje af den paagældende Lejlighed.

Stk. 3.

I Indkomst ved Udleje eller Bortforpagtning af fast Ejendom, rörligt Gods eller Rettigheder kan fradrages de med Udlejningsvirksomheden forbundne Driftsudgifter.«

I bemærkningerne til skattelovkommissionens forslag gøres der først rede for de gældende regler. Derefter anfører kommissionen følgende:

»Disse Regler kan næppe siges at fungere tilfredsstillende. De bedste Resultater opnaas formentlig med Hensyn til de delvis udlejede Villaejendomme, hvor Lejen af den udlejede Del afgiver en ganske god Maalestok for Værdien af den af Ejeren selv benyttede Del. Derimod fører den anvendte Beregningsmaade vedrørende Eenfamilies-Villaer meget ofte til, at der fremkommer et Underskud paa Ejendommen, som man ikke har ment at kunne nægte Ejeren Ret til at fradrage i sin øvrige Indkomst. Dette Resultat maa for en umiddelbar Betragtning forekomme særdeles stødende. Boligudgiften er en Udgift, der udelukkende vedrører Privatforbruget, og som derfor ikke kan fradrages i den skattepligtige Indkomst, men at opstille en Beregningsmaade vedrørende Værdien af Bolig i egen Ejendom, der opgør denne Værdi efter Principperne for Opgørelsen af Indkomst ved Erhvervsvirksomhed, saaledes at et fremkommet

Underskud bliver fradragsberettiget, er i Virkeligheden at tillade Villaejerne at fradrage en Del af deres private Boligudgift og giver dem saaledes en urimelig skattemæssig Fordel frem for de Skatteydere, der bor til Leje. Man kan saa sige, at et saadant Underskud kun fremkommer, fordi den benyttede Maalestok for Bruttoværdien af Ejendommen er sat for lavt, og at denne Maalestok jo saa kan forhøjes. Forholdet er imidlertid det, at en anden Maalestok end en vis Procent af Ejendomsskyldværdien vanskeligt kan findes, og da Vurderingerne kan variere ret betydeligt fra Sted til Sted, kan man ved en Forhøjelse af Procenten let komme ud for Tilfælde, hvor dens Anvendelse fører til en urimelig høj Bruttoværdi, saaledes at man havner i den anden Grøft.

Man har ment at burde foreslaa en Regel, der i det foran omtalte Tilfælde dels udelukker, at nogen Del af de til privat Beboelse afholdte

Udgifter kan fradrages i Indkomsten, og dels sikrer, at en rimelig omtrent til almindelig Sparekasserente svarende Forrentning af den i en saadan privat Beboelsejendom anbragte Egenkapital inddrages under Indkomstbeskatningen, idet en saadan Kapitalrente formentlig maa siges at være indbefattet i det ved denne Kapitalanbringelse opnaaede Boliggode. I Tilfælde, hvor Ejendommen benyttes dels til egen Bolig og dels til Udleje eller erhvervmæssig Virksomhed, foreslaas det, at Værdien af det privat benyttede ansættes til, hvad der efter Forholdene paa Stedet kunde opnaas ved Udleje heraf, hvilken Regel svarer til den nugældende.

Den i Paragraffens Stk. 1 ommeldte fikserede Rente af den i Eenfamilies-Beboelsejendomme placerede Egenkapital er at opfatte som Nettoindtægtsbeløb, hvori ingen Udgifter vedrørende Ejendommen kan fradrages.«

Skattereformforslagene fra 1953 og 1954.

Forslaget af 6. marts 1953 til lov om skat til staten af indkomst og formue m. v., fremsat af daværende finansminister Thorkil Kristensen, og forslaget af 11. maj 1954 til lov om skat til staten af indkomst, formue og kapitalvinding, fremsat af daværende finansminister Viggo Kampmann, indeholdt - henholdsvis i forslagene § 9 og § 10 - følgende enslydende bestemmelse:

»Lejeværdien af den skattepligtiges bolig i egen ejendom medregnes som indtægt, hvad enten han har gjort brug af sin beboelsesret eller ej.«

Som det vil ses, afviger denne bestemmelse kun i redaktionel henseende fra den gældende bestemmelse i statsskatteloven af 1922.

I bemærkningerne til bestemmelsen — som ligeledes er ganske enslydende i de to lovforslag - er der først gjort rede for de nugældende lovbestemmelser og disses praktisering, hvorefter skattelovskommissionens foran citerede bestemmelser i kommissionsforslagets § 8 samt bemærkningerne til disse bestemmelser er refereret. Der er derefter i bemærkningerne til skattereformforslagene fra 1953 og 1954 anført følgende:

»Som det fremgår af bemærkningerne til

kommissionsudkastet, har kommissionen tilsigtet under indkomstbeskatningen at inddrage en rimelig, omtrent til almindelig sparekasserente svarende forrentning af egenkapitalen (den i forslaget anførte procent - 3 - er fastsat i 1948). Forslaget er især begrundet i betragtninger vedrørende boligudgiftens karakter, hvorved det er anført, at denne må anses for at vedrøre privatforbruget.

Uanset den vægt, der må tillægges de af kommissionen anførte betragtninger, må man dog anse det for meget betænkeligt at udforme en ordning på dette område som den af kommissionen i udkastets § 8 foreslåede. Dette skyldes i første række, at den ordning, kommissionen ud fra sine synspunkter foreslår, kun kan praktiseres på eenfamiliehuse, men ikke i andre tilfælde, hvilket kommissionen erkender, idet den foreslåede nyordning fremtræder som en særordning for eenfamiliehuse. I alle de tilfælde, hvor en ejendom kun delvis benyttes til egen beboelse, er man nødt til at anvende tiet nu fulgte princip for opgørelsen af indkomsten vedrørende boligen, idet det vil være ugørligt at konstruere en vis egenkapital vedrørende den skattepligtiges egen bolig i ejendommen, med en fikseret forrentning og under borteliminering af en del af de samlede udgifter vedrørende ejendommen: prioritetsrenter, skatter, vedlige-

holdelse m. v. Hertil kommer, at reglen i kommissionsudkastet vil favorisere skatteydere, der er i stand til at købe et hus med en stor udbetaling, eventuelt således, at de samtidig indfrier prioritetsgælden. I sidstnævnte tilfælde vil lejeværdien for den pågældende skatteyder efter kommissionsudkastet andrage 3 pct. af vurderingssummen til ejendomsskyld + de faktiske afholdte udgifter til vedligeholdelse o. lign. Den dårligere stillede skatteyder, der er nødt til at prioritere huset, vil ikke kunne fradrage renterne af prioritetsgælden; i forhold til ejeren uden prioritetsgæld betyder dette, at lejeværdien for den dårligere stillede ejer forøges med differencen mellem de faktisk betalte renter af prioritetsgælden og 3 pct. af denne gæld.

Den foreslåede ordning ville i almindelighed

have en ret følelig skatteskærpende virkning. Det må forekomme vilkårligt og uheldigt, ud fra betragtninger, der er generelle, at indføre nye regler, som ikke kan bruges på alle de skatteydere, betragtningerne tager sigte på, men kun på en særlig gruppe af dem, og som for disse ville medføre en pludselig og uforholdsmæssig stigning i den værdi af deres boligret, som man nu opererer med. Under hensyn hertil har man anset det for rettest at blive stående ved de gældende regler, og forslagets § 9 (§ 10) er udtryk herfor.«

De genfremsatte skattereformforslag - senest af 13. februar 1957 - indeholdt tilsvarende regler.

Det af folketingsmand, fhv. forsyningsminister Aksel Kristensen m. fl. d. 22. januar 1960 i folketinget fremsatte forslag til lov om ændring i lov om påligningen af indkomst- og formueskat til staten.

Dette forslag havde følgende ordlyd:

§ 1.

I lov om påligningen af indkomst- og formueskat til staten, jvf. lovbekendtgørelse nr. 326 af 15. december 1959, indsættes som ny § 34:

»§ 34. For ejendomme, der alene bebos af ejeren, såsom villaer, sommerhuse o. lign., beregnes lejeværdien for skatteåret 1960-61 til 3,5 pct. af ejendomsværdien.«

Lovens § 34 ændres til § 35.

Denne lov træder i kraft straks.

Lovforslaget var ledsaget af følgende bemærkninger:

»Ifølge statsskatteloven af 10. april 1922 § 4 b skal den skattepligtige lejeværdi af en skatteydere bolig i egen ejendom ansættes til det beløb, som kunne opnås i udleje af boligen, eller, hvis denne målestok findes mindre egnet, da skønsmæssigt. Af praktiske grunde og for at sikre ensartet skattemæssig behandling i de tilfælde, hvor skatteyderen alene bebor den pågældende ejendom, har det været fast praksis at ansætte den skattemæssige lejeværdi for villaer o. lign. til en vis procent af ejendomsværdien.

Denne procent har været stærkt skiftende gennem tiderne, idet man ved dens fastsættelse

har søgt at tage hensyn til forhold, der kan siges at spille ind ved vurderingen af en sådan boligrets værdi.

For skatteåret 1960-61 har ligningsrådet, der ansætter den procentmæssige værdi af bolig i egen ejendom, forhøjet lejeværdien fra 3,5 pct. til 4 pct. af ejendomsværdien. Ved en isoleret sammenligning med udviklingen for huslejerne i udlejningsejendommene kan der findes en vis støtte for denne forhøjelse, men efter forslagsstillernes opfattelse bør også andre forhold indtages ved værdiansættelsen, især at ejendoms-skatterne — tvært imod udviklingen i Europa iøvrigt - herhjemme får tillagt en stadig stigende vægt. De byrder, der hermed lægges på den del af formuen, som er investeret i egen bolig, er ikke alene meget tunge, men må også betegnes som en urimelig særbeskatning af en speciel form for formue, idet de pågældende aktiver i forvejen formuebeskattes.

Forslagsstillerne er af den opfattelse, at man ikke yderligere bør forøge skatten for ejere af villaer og lignende enfamiliehuse. Ud fra dette synspunkt foreslås beregningen af den skattepligtige lejeværdi af villaer o. lign., som alene bebos af ejeren, også for skatteåret 1960-61 beregnet som 3,5 pct. af lejeværdien.«

Det nævnte lovforslag fremsattes, efter at ligningsrådet med virkning for skatteåret 1960—61

havde besluttet at fastsætte værdien af egen bolig i eenfamilieshuse til 4 pct. af ejendoms-værdien mod 3V2 pct. gældende for de tre forudgående skatteår.

Den 20. januar 1960 - to dage før fremsættelsen af det just nævnte lovforslag — havde forslagsstilleren under folketingets spørgetid overfor finansministeren rejst spørgsmålet om for det kommende skatteår, 1960—61, at lade den skattemæssige beregning af lejeværdien af bolig i eget eenfamilieshus være uændret i forhold til den beregning af lejeværdien, der var gældende for de umiddelbart forudgående skatteår. (Folketingstidende for året 1959-60 spalte 2305-2310).

Under besvarelsen af dette spørgsmål udtalte daværende finansminister Kampmann bl. a., at formålet med ligningsrådets årlige fastsættelse af bruttolejeværdien af eenfamilieshuse var, dels at tilvejebringe skattemæssig ligestilling mellem skatteydere, der udlejer deres ejendomme, og skatteydere, der bor i egen ejendom, dels at søge frem til en ligestilling mellem skatteydere, der bor i eget hus, og skatteydere, der bor til leje.

Finansministeren udtalte, at efter hans opfattelse var formålet med ligningsrådets fastsættelse af lejeværdien i højere grad nået ved den skete forhøjelse fra 3V2 pct. til 4 pct., end tilfældet ville have været, såfremt man havde undladt at iværksætte denne forhøjelse af lejeværdien.

I samme forbindelse foreslog finansministeren at optage til nærmere overvejelse, hvorvidt den måde, hvorpå forbruget af egen bolig i skattemæssig henseende opgøres, er den rigtige.

Under første behandling af det førstnævnte lovforslag, stillet af folketingsmand Aksel Kristensen m. fl. (Folketingstidende for året 1959-

60 spalte 2617—2642) rejste finansministeren påny spørgsmålet om, hvorvidt de principper, hvorefter man hidtil har opgjort værdien af bolig i eget eenfamilieshus, nu også er formålstjenlige. Finansministeren henviste navnlig til, at de ved indkomstopgørelsen foretagne fradrag for udgiften til vedligeholdelse af eenfamilieshuse ofte giver anledning til diskussion med skattemyndighederne, fordi det er svært at skønne over, hvornår der er tale om egentlige vedligeholdelsesudgifter, og hvornår det drejer sig om ikke-fradragsberettigede udgifter til forbedring af de pågældende ejendomme.

Finansministeren henviste i denne forbindelse dels til det af skattelovskommissionen i sin betænkning af 1948 fremsatte forslag, som imidlertid var blevet kritiseret fra forskellig side, dels til den i Sverige indførte nyordning med hensyn til opgørelse af den skattemæssige lejeværdi af bolig i eget hus og henstillede, at spørgsmålet om en forenkling af de her i landet gældende regler blev taget op til nærmere overvejelse i det folketingsudvalg, der behandlede det fremsatte lovforslag.

I en skrivelse af 13. februar 1960 (Folketingsåret 1959-60 Tillæg B. spalte 481-482) til folket ingets udvalg angående forslag til lov om ændring i lov om påligningen af indkomst- og formueskat til staten har finansministeren efter dette udvalgs anmodning redegjort for de i Sverige gældende regler.

For de svenske regler vil der blive gjort rede i afsnittet vedrørende svensk ret.

Det omhandlede lovforslag blev forkastet under forslagens tredie behandling i folketinget d. 31. marts 1960. Om forhandlingerne i folketinget under lovforslagets anden og tredie behandling henvises til folketingstidende for folketingsåret 1959-60 spalte 4220-4233 samt spalte 4700-01.

KAPITEL 3.

Udenlandsk ret.

Udvalget har indhentet oplysninger om gældende skattemæssige bestemmelser vedrørende boliger i Norge, Sverige, Vesttyskland, U.S.A. og Holland. For disse oplysninger vil der blive redegjort i det følgende.

Norge.

For ejere:

I henhold til bestemmelsen i skattelov for landet af 18. august 1911, § 42, og skattelov for byene af samme dato § 36 skal:

»Hus til beboelse, der benyttes av eieren, be-
regnes som inntekt for denne med den sum, som
det antas å koste å leie tilsvarende hus.«

I den skattepligtiges bruttoindtægt tillades i medfør af landsskattelovens § 44 og byskattelovens § 38 de samme fradrag foretaget som omhandlet i den danske statsskattelovs § 6; d. v. s. fradrag for prioritetsrenter samt for udgifter til vedligeholdelse og andre med ejendommens drift forbundne udgifter, herunder til forsikring samt skatter og afgifter vedrørende skatteydernes ejendom.

Med hensyn til den praksis, der har dannet sig under administrationen af de anførte norske lovbestemmelser kan følgende oplysninger meddeles:

Allerede kort tid efter at skattelovene for byerne og landet var trådt i kraft, kom man i praksis ind på - under hensyn til det vanskelige skøn over lejeværdien og størrelsen af de med bolig i egen ejendom forbundne omkostninger - ved ligningen at bygge på formueansættelserne af ejendommene og i forbindelse dermed at regne med en vis procent af ejendommenes formueværdi som en art nettoindtægt af investeringen i den pågældende ejendom, således at forstå, at nettoindtægten fremkom, efter at der ved fastsættelsen af procentsatsen var indrømmet et skønsmæssigt fradrag for udgifter til vedligeholdelse samt for andre sædvanlige driftsomkostninger, herunder skatter og afgifter. I den

således opgjorte nettoindtægt af ejendommen kunne der i medfør af landsskattelovens § 44 (byskattelovens § 38) foretages fradrag for renter af prioritetsgæld i ejendommen. Denne såkaldte nettoprocentligning blev den almindeligt anvendte opgørelsesmetode i byer og »tettbebyggede strøk«. Anvisning på benyttelse af denne ligningsmetode blev indsat i de takseringsregler, som fastsattes af ligningsmyndighederne.

Lovligheden af at anvende denne nettoprocentligning blev prøvet ved domstolene og - med 4 stemmer imod 3 — anerkendt ved en højesteretsdom af 11. februar 1920, der vedrørte et tilfælde fra skatteåret 1914-15.

Nettoprocentligningen har herefter været den hyppigst anvendte for alle eenfamiliehuse, men har også fundet anvendelse for andre beboelseshuse i byerne. Rigs-kattestyret kan dog, under hensyn til lovbestemmelsens udformning, ikke dekrettere, at nettoprocentligning *skal* anvendes. Denne afgørelse er i praksis overladt til de lokale ligningsnævn.

Nettoprocentligningen finder også anvendelse for sportshtytter og sommerhuse. For landbrugeres beboelseshuse anvendes - under udøvelse af et individuelt forsigtigt skøn — et sædvanligt bruttoprincip med fradragsret for alle sædvanlige driftsudgifter.

Nettoprocentligningen er iøvrigt nu lovfæstet ved § 51 i landsskatteloven og § 41 i byskatteloven for så vidt angår beboelseshuse, der ejes af aktieselskaber og overvejende bebos af aktionærerne. Den procent, der finder anvendelse ved nettoindtægtens beregning, fastsættes af rigskattestyret.

Med hensyn til fastsættelsen af de procentsatser, der anvendes ved nettoprocentligningen bemærkes, at disse satser har varieret med det almindelige renteniveau helt frem til 2. verdenskrig. Oprindeligt var nettoprocenten 5 og $4\frac{1}{2}$.

Med 2. verdenskrig indførtes der et lejestop. Huslejen blev tilmed i starten nedsat med 10%. Samtidig blev der lagt loft over ejendomspriserne, også for så vidt angår eenfamiliehuse.

Foranlediget dels af det fald i renteniveauet, der indtrådte ved krigens begyndelse, dels af huslejenedsættelsen og det derefter følgende lejestop blev nettoprocenten for eneboligers vedkommende ved rigsskattestyrets cirkulære nr. 99 af 15. december 1941 med virkning for skatteåret 1942-43 nedsat til 4. Ved rigsskattestyrets cirkulære af 16. januar 1947 blev procenten under henvisning til det yderligere fald i renteniveauet med virkning for skatteåret 1947-48 nedsat til 3,5, og ved rigsskattestyrets cirkulære af 23. februar 1953 blev procenten - denne gang begrundet med den siden 1947 indtrådte forskydning i forholdet mellem huslejeniveauet og priserne for reparations- og vedligeholdelsesarbejder — yderligere nedsat til 3.

Om senere indtrådte ændringer i procentsatser, hvorved der er indrømmet den enkelte kommune ret til med fylkesskattestyrets samtykke at anvende en lavere sats, der dog ikke må ligge under 2%, henvises til de følgende bemærkninger vedrørende formueansættelsen af faste ejendomme.

Formueansættelsen af fast ejendom:

I henhold til bestemmelserne i landsskattelovens § 37 og byskattelovens § 31 skal faste ejendomme ansættes til deres antagelige salgsværdi. I tiden fra den 8. oktober 1940 til den 24. oktober 1954 var der imidlertid i Norge gennemført en almindelig prisregulering for al fast ejendom. Hovedprincippet i prisbestemmelserne, som i det væsentlige var uforandret i hele denne periode, var, at fast ejendom ikke måtte overdrages til højere pris end svarende til den takst, som var fastsat af prismyndighederne. Ved takstens fastsættelse skulle prisforholdene i tidsrummet 1. januar - 8. april 1940 lægges til grund. Prisbestemmelserne for fast ejendom havde indirekte betydning for formueansættelsen ved ligningen for indtægtsårene 1940—1953, da det for omsætningsværdierne af fast ejendom var afgørende, hvilken pris det var lovligt at tage. I cirkulærer fra rigsskattestyret blev der da

også givet udtryk for, at det gældende prisniveau, således som dette havde udviklet sig med udgangspunkt i de fastsatte prisforskrifter, måtte lægges til grund ved formueansættelsen af fast ejendom.

I 1954 blev kontrollen med ejendomspriser ophævet for ejendomme beliggende i de kommuner, hvor den midlertidige lovgivning om lejestop ikke var gældende.

Med hensyn til ejendomme, der stadig var omfattet af priskontrollen, gik man over til at fastsætte den lovlige pris efter en rimelig markedsværdi, medens man tidligere havde lagt værdien i 1940 til grund ved prisfastsættelsen. Som følge heraf indtrådte der betydelige stigninger i ejendomspriserne.

Rigsskattestyret har i et cirkulære nr. 274 af 20. januar 1955 givet ligningsmyndighederne anvisning på at rette formueansættelserne op under hensyntagen til de indtrådte prisstigninger.

I 1954 blev der endvidere foretaget væsentlige ændringer i lejelovgivningen, således at huslejen i visse områder helt blev frigivet og i andre områder tilladt forhøjet.

De ændrede bestemmelser om fastsættelsen af lejens størrelse, og hvorved der i Norge - som andetsteds — er etableret flere forskellige indbyrdes uafhængige lejeniveauer, fik indflydelse på den skattemæssige værdiansættelse af bolig i egen ejendom.

Som foran nævnt skal i medfør af landsskattelovens § 42 og byskattelovens § 36 værdien af bolig i skatteyderens egen ejendom regnes som indtægt med den værdi, som det antages at koste at leje tilsvarende bolig. Efter at de tidligere gældende bestemmelser om huslejeregulering var blevet ophævet, pålagde rigsskattestyret i det nævnte cirkulære nr. 274 af 20. januar 1955 ligningsmyndighederne ved ligningen for skatteåret 1955-56 at tage hensyn til de ændrede bestemmelser om huslejens fastsættelse.

I cirkulæret blev det udtalt, at der i alle de ligningsdistrikter, hvor der tidligere havde været foretaget nettoansættelse af værdien af bolig i egen ejendom, eller hvor der i bruttoansættelserne er givet fradrag for udgifter til vedligeholdelse m.v. efter normalsatser, fra og med ligningen for skatteåret 1955-56 burde ske ansættelse af boligværdien efter bruttoværdien og indrømmes fradrag for de virkelig afholdte og i nødvendig udstrækning legitimerede udgifter til reparation og vedligeholdelse.

Rigsskattestyret tilføjede dog, at der med hensyn til bolig i eenfamiliehuse beliggende i »tett-

bebygde strøk«, bortset fra landbrugets stuehuse fortsat bør ske ansættelse ved nettoprocentligning. Under hensyn til, at stigningen i ejendomspriserne kun havde gjort sig gældende i den sidste del af indkomståret 1954, blev det bestemt, at procentindtægten af eneboliger ved ligningen for skatteåret 1955-56 kunne beregnes efter 3 pct. af ejendommens formueværdi pr. 1. januar 1954.

Ved ligningen for det følgende skatteår 1956-57 (cirkulære nr. 285 af 12. januar 1956) fandt rigsskattestyret det fortsat rimeligt, at stigningen i ejendomspriserne ikke fik indvirkning på fastsættelsen af indtægten ved ligningen af eenfamiliehuse. Der blev herved særlig lagt vægt på, at der endnu ikke havde været nogen tilsvarende almindelig stigning i huslejeniveauet. En justering af værdiansættelsen af lejeværdien af eneboliger blev udskudt i afventning af det fremtidige husleje- og renteniveau, således at procentindtægten af eneboliger ved ligningen for indkomståret 1955 blev beregnet med 3% på grundlag af ejendommens formueværdi pr. 1. januar 1954. Nøjagtig den samme beregning af lejeværdien fandt anvendelse for de følgende indkomstår, 1956 og 1957. For det sidstnævnte indkomstårs vedkommende (cirkulære nr. 308 af 25. januar 1958) henviste rigsskattestyret til, at der ganske vist ved lov af 14. december 1956 i nogen udstrækning var åbnet adgang til at forhøje basislejen for ældre ejendomme, men da vedligeholdelsesomkostningerne var steget betydeligt i løbet af de senere år, var der næppe grund til at regne med, at nettoindtægten var forøget i nævneværdig grad set i forhold til tidligere år. Rigsskattestyret anbefalede derfor, at procentindtægten af eneboliger og for boligselskaber også ved ligningen for indkomståret 1957 beregnedes efter 3% af ejendommens formueværdi pr. 1. januar 1954.

Ved ligningen for det efterfølgende indkomstår 1958 (rigsskattestyrets cirkulære nr. 321 af 4. december 1958) forlod man endelig formueværdien pr. 1. januar 1954 som grundlag for beregningen af procentindtægten af eneboliger og gik over til at anvende den værdi, som ejendommen skulle ansættes til ved formuebeskatningen for samme indkomstår. Indtægtsprocenten forblev i almindelighed uforandret 3%, men i tilfælde, hvor denne procentsats ville føre til en urimelig forhøjelse af indtægten i forhold til tidligere år eller i forhold til indtægten i tofamiliehuse åbnedes der adgang — for den enkelte kommune - til med fylkesskattestyrets sam-

tykke at anvende en noget lavere sats, minimum 2 pct., dog at der kun undtagelsesvis kunne blive tale om at gå under 2V2 pct.

I den således beregnede nettoindtægt skulle der fortsat indrømmes fradrag for prioritetsrenter.

Rigsskattestyret anbefalede at anvende denne nettoprocentligning ikke blot på eneboliger i områder med tæt bebyggelse - bortset fra landbrugsejendomme - men også på sommerboliger og sportshytter.

Ved et cirkulære nr. 334 af 18. december 1959 bestemte rigsskattestyret, at der også for indkomståret 1959 kunne anvendes de samme differentierede indtægtsprocenter, som var gældende for indkomståret 1958, men at der inden for den enkelte kommunes område dog altid måtte anvendes samme procentsats.

Med hensyn til beskatningen af boligen i Norge, herunder den nærmere anvendelse af nettoprocentligningen, kan yderligere meddeles følgende oplysninger:

Efter reglen i byskattelovens § 36, 7. led, er det en betingelse for, at et beboelseshus, som ikke lejes ud, kan anses at være indtægtsgivende for ejeren, at han selv bebor huset. Såfremt huset derfor står tomt, er der ikke hjemmel til at fordrø boligværdien beskattet. Man beskatter således kun den virkelig indvundne brugsværdi af boligen. I lighed hermed sker der ingen beskatning af sommerhuse eller sportshytter, som har stået ubenyttet hen.

Er eneboligen udlejet, anvendes der ikke nettoprocentligning. Såfremt der til en ejendom hører et ekstraordinært stort jordtilliggende, ser man bort fra værdien af det ekstraordinært store grundareal og beregner procentindtægten på basis af ejendommens værdi med normalt grundtilliggende.

Procentligning af eneboliger er anset anvendelig, også hvor en mindre del af huset bruges til kontor i egen næringsvirksomhed. Nettoindtægten af huset bliver på sædvanlig måde at fastsætte til en vis procent af formueværdien af hele huset. Lejeværdien af den del af huset, som bruges til kontor, kan husejeren udgiftsføre efter den på stedet sædvanlige leje. Det beløb, der på denne måde føres til udgift, omfatter beregnet lejeindtægt samt vedligeholdelsesudgifter m. v. vedrørende den del af huset, som bruges til kontor. Når der efter den på stedet gældende leje må regnes med en væsentlig større leje ved udlejning til kontor end ved udlejning til bolig, vil procentligning dog kun kunne finde anvendelse,

såfremt det er en relativt ubetydelig del af huset, der bruges til kontor.

I tilfælde, hvor en skatteyder har været udsat for særlige uheld af væsentlig betydning, er der adgang til at fravige procentligningen ved eneboliger, f. eks. hvis der i ejendommen er konstateret svampeskader.

Som tidligere anført forudsætter nettoprocentligningen, at ikke blot vedligeholdelsesudgifter, men også ejendomsskatter, vandafgifter og lignende faste afgifter er kommet til fradrag gennem den anvendte procentsats, som for så vidt er en nettosats. Til fradrag i procentindtægten kommer i almindelighed kun prioritetsrenter. I de senere år har renteniveauet i Norge været stigende. Renten af nye 1. prioritetslån er for tiden ca. 5½ pct., men denne stigning i renteudgifterne har endnu ikke gjort sig mærkbart gældende. Men det bør bemærkes, at der er adgang til - i medfør af den almindelige bestemmelse i landskattelovens § 44 (byskattelovens § 38) - såfremt renteudgiften af ejendommens gæld måtte overstige procentindtægten af ejendommen, at fradrage det derved fremkomne underskud i den øvrige skattepligtige indkomst.

Med hensyn til ejendomsbeskatningen bemærkes, at der ikke i Norge udskrives nogen ejendomsskat til staten, hvorimod der pålignes ejendomme i byerne en kommunal ejendomsskat, hvis størrelse er noget forskellig, idet påligningen kan variere fra 2‰ til 70/100 af ejendommens takseringsværdi.

I landkommunerne opkræves der alene en ubetydelig matrikelskat af fast ejendom.

Med hensyn til vurderingerne af fast ejendom bemærkes, at vurderinger skal ske efter ejendommens værdi i handel og vandel, men vurderinger foretages kun hvert 10. år. Som følge heraf kan ejendomsvurderingerne i almindelighed kun tjene til vejledning ved de årlige skatteansættelser. Ved ejendomsafståelser ligger salgspriserne som oftest over vurderingspriserne, uden at dette i almindelighed fører til ændringer i formueansættelsen for andre ejendomme, hvis værdi må antages at svare til den solgte ejendom.

I landdistrikterne har man ikke nogen egentlig vurdering af fast ejendom. I 1955 indførtes der dog egentlige takseringsudvalg, som bistår ligningsmyndighederne med værdiansættelsen af faste ejendomme.

For lejere:

Ved landsskattelovens § 44 (byskattelovens § 38) er det bestemt, at »udgifter til den skattepligtiges og families underhold og betjening eller til bolig for ham og hans husstand« ikke kan fradrages ved opgørelsen af den skattepligtige indkomst.

Lejernes udgift til husleje er således på tilsvarende måde som i den danske statskattelovs § 6 anset for at være en indkomstopgørelsen uvedkommende udgift til privat forbrug.

Sverige.

I Sverige gennemførtes i 1953 - med virkning fra 1. januar 1954 - en nyordning vedrørende skattemæssig opgørelse af indkomst af een- og tofamiliehuse.

Der skal i dette afsnit gives en redegørelse for de indtil den 1. januar 1954 gældende regler, for den nyordning, der trådte i kraft fra sidstnævnte tidspunkt, samt for visse ændringer i denne nyordning, som blev gennemført i 1957.

I. Den indtil 1. januar 1954 gældende ordning.

I tiden indtil den 1. januar 1954 skulle opgørelsen af den skattepligtige indkomst af eenfamiliehuse, sommerhuse og sportshytter foretages efter de for opgørelse af indkomst ved erhvervsmæssig virksomhed sædvanligt gældende regler.

Som indtægt skulle der ved ansættelsen til stats- og kommuneskat opføres såvel kontant indkomst ved ejerens udleje af ejendommen som lejeværdien af ejerens, herunder hans families og tjenestefolks bolig i denne. Lejeværdien af bolig i egen ejendom skulle beregnes efter den på stedet gældende husleje eller, i mangel af sådant sammenligningsgrundlag, på andet grundlag, som måtte skønnes anvendeligt.

Ved opgørelsen af denne lejeværdi fulgte man -- i mangel af en egentlig markedsleje for udlejning af sådanne huse - i praksis i vid udstrækning den fremgangsmåde at ansætte lejeværdien til visse procenter af ejendomsværdien af den pågældende ejendom. Disse procentsatser ansattes i Sverige af skattemyndighederne i de enkelte len, og satsernes størrelse har varieret en del fra len til len.

I den således opgjorte indkomst kunne der foretages fradrag for prioritetsrenter, vedligeholdelsesudgifter, andre med ejendommens drift forbundne omkostninger samt afskrivning på ejendommen. Derimod var det udtrykkelig bestemt, at der ikke kunne ske fradrag for udgif-

ter til forbedring af ejendommen. Det derved fremkomne beløb udgjorde den statskattepligtige nettoindtægt af den pågældende ejendom.

Med hensyn til ansættelsen til kommuneskat henvises til de særlige bemærkninger nedenfor om den såkaldte »fastighetskat«.

II. Den fra 1. januar 1954 indførte ordning.

De regler, der gennemførtes ved lovændringen i 1953, hviler på en betænkning, afgivet af et udvalg af skattesagkyndige. Udvalget havde til opgave dels at tilstræbe en ligningsmæssig forenkling, dels at nå frem til en større lighed i beskatningen af indkomst vedrørende een- og tofamiliehuse.

Udvalget fastslog på grundlag af et tilvejebragt materiale, at den hidtil anvendte procentsats ved beregningen af lejeværdien af eenfamiliehuse i gennemsnit for alle len lå omkring 6 pct., og at denne procentsats stort set genspejlede lejeniveauer for eenfamiliehuse. De fradragsberettigede udgifter (bortset fra prioritetsrenter) fandtes at kunne anslås til gennemsnitlig 2,5 pct. af ejendomsværdien, nemlig 1 pct. for vedligeholdelse, 1 pct. for afskrivning og 0,5 pct. for andre driftsudgifter.

På dette grundlag stillede udvalget forslag om at anvende den forenkledede opgørelsesmåde, at man beregnede indkomsten til 6 pct. \pm 2,5 pct. = 3,5 pct. af ejendomsværdien, og heri alene tillade fradrag for prioritetsrenter (samt for den såkaldte tomtrætsavgæld, som er en art lejeafgift til der offentlige for benyttelse af grundstykker i offentlig eje).

Udvalget fremførte endvidere, at man ved den foreslåede ordning også opnåede en passende beskatning af ejerens egenkapital i ejendommen (ejendomsværdien \div prioritetsgælden), idet der pegedes på, at procentsatsen 3,5 nogenlunde svarede til det almindelige renteniveau på daværende tidspunkt.

I det lovforslag, der forelagdes af regeringen,

blev procentsatsen nedsat til 3. Det blev i denne forbindelse fremhævet af finansministeren, at der med anvendelse af et procenttal på 3 på langt sigt hverken ville blive tale om en skærpeelse eller en lempelse af beskattningen for ejerne af de omhandlede ejendomme.

Lovens regler går i hovedtræk ud på følgende:

Den foran nævnte opgørelsesmåde, hvorefter der indtægtsføres 3 pct. af ejendomsværdien og udgiftsføres prioritetsrenter (og eventuelt tomrættssavgæld), anvendes på såvel eenfamilieshuse som tofamilieshuse, herunder også på sådanne ejendomme, der som f. eks. sommerhuse og sportshytter, kun benyttes en del af året, eller som uden at blive benyttet, henligger til rådighed for ejeren.

Metoden anvendes, selv om de pågældende ejendomme delvis benyttes i ejerens erhverv. I så fald foretages der en opdeling af ejendomsværdien og prioritetsrenterne efter det forhold, hvori ejendommen anvendes henholdsvis til beboelse og i erhvervsmæssigt øjemed. Dog anvendes metoden ikke på landbrugsejendomme.

Endelig finder metoden anvendelse, uanset om der i een- eller tofamilieshuse udlejes enkelte værelser.

Derimod anvendes de for indkomstopgørelse sædvanligt gældende regler i tilfælde af, at ejeren på anden måde i erhvervsmæssigt øjemed skaffer sig indtægter udover, hvad der må anses for sædvanligt for ejendomme af denne art, såsom ved at udleje boligen til sommergæster eller ved udleje af en del af ejendommen til plads for lejerens erhvervsudøvelse. For at de sædvanlige for indkomstopgørelse gældende regler finder anvendelse, er det dog tillige en betingelse, at der i denne forbindelse kan påregnes årlige indtægter af en vis regelmæssig karakter, og at disse indtægter andrager et sådant beløb, at ejerens nettoindtægt af ejendommen derved kan antages at ville overstige den nettoindtægt, som ville fremkomme ved anvendelse af den ovennævnte opgørelsesmåde; der kan dog bortses fra sådanne særlige indtægter, der ikke overstiger 2 pct. af ejendomsværdien.

III. De i 1957 foretagne ændringer i ordningen.

I 1957 fandt der i Sverige en almindelig vurdering sted af faste ejendomme.

Da det forventedes, at ejendomsværdierne herved ville blive forhøjet med gennemsnitlig en

trediedel, blev der den 8. februar 1957 fremlagt lovforslag om en ændret beregning af indkomstopgørelsen for een- og tofamilieshuse. Lovforslaget tilsigtedes at forhindre, at de forhøjede ejendomsværdier skulle medføre en forøgelse af de pågældende ejendomsbesidderes indkomstskat til staten.

Forskellige metoder til undgåelse af en skatteforhøjelse var overvejet. I en særlig betænkning var der stillet forslag om at indrømme ejerne af een- og tofamilieshuse et fradrag på 400 kr. Betænkningen berørte også muligheden af en nedsættelse af den ved indkomstberegningen anvendte procentsats på 3, men anså af principielle grunde en sådan nedsættelse for betænkelig, idet det dagældende renteniveau snarere måtte pege på en forhøjelse af procenttallet i stedet for en nedsættelse.

Trods de principielle betænkeligheder foretrak regeringen dog af forskellige grunde at foreslå, at den nævnte procentsats på 3 pct. nedsattes til 2,5 pct. Da denne nedsættelse imidlertid ikke kunne forhindre, at der ved en forhøjelse af ejendomsværdierne med ca. en trediedel ville ske en forøgelse af indtægten af een- og tofamilieshuse, blev der yderligere foreslået indført et særligt fradrag på 200 kr. Dette fradrag begrænsedes dog til sådanne een- og tofamilieshuse, som anvendes til stadig beboelse for ejerne.

Det af regeringen forelagte forslag gennemførtes med virkning for ligningen fra og med 1959, og disse regler er stadig gældende.

Det bemærkes, at det er blevet besluttet at udskyde den næste almindelige vurdering af fast ejendom, der skulle have været foretaget i 1962, i 2 år, således at den næste almindelige vurdering først vil finde sted i 1964.

Fastighetsbeskattningen.

I Sverige udskrives der ingen skat til staten på fast ejendom. Derimod udskrives den kommunale indkomstskat i Sverige dels på skattepligtig indkomst beregnet efter de for indkomstopgørelse sædvanlige regler, dels på en på procentbasis fastsat mindste indkomst af fast ejendom. Den sidstnævnte form for skatteudskrivning yder således på forhånd kommunerne garanti for et vist skatteprovenu. Denne særlige skatteform, kaldet fastighetsskatten, benævnes derfor også »beskattning av garantibelopp«.

Fastighetsskatten, der var blevet omformet i 1920, blev indtil 1954 pålignet med 5 pct. af

ejendomsværdien og opkrævet særskilt. Ved den almindelige ligning af indkomstskat til kommunen skulle der på sædvanlig måde aflægges regnskab for indkomst hidrørende fra fast ejendom, men ved opgørelsen af indkomst af fast ejendom blev der indrømmet fradrag for den del af indkomsten, der var blevet beskattet gennem fastighetsskatten. Et derved fremkommet underskud kunne dog ikke fradrages i anden indkomst.

Som led i en afvikling af fastighetsskatten blev det nævnte procenttal på 5 pct. - kaldet repartitionstallet - ved en lovgivning i 1953 nedsat fra 5 til 4 pct. af ejendomsværdien. Samtidig blev der truffet beslutning om at indføre en teknisk ændring med hensyn til ligningen og opkrævningen af fastighetsskatten.

For i nogen grad at modvirke uligheden i skattebyrdens fordeling mellem skatteydere, der ejede fast ejendom, og skatteydere, der ikke ejede fast ejendom, gik man over til at påligne og opkræve fastighetsskatten sammen med den øvrige indkomstskat til kommunen, således at man ved ligningen gik frem på følgende måde:

Til den skattepligtige indkomst, men efter at de almindelige fradrag var foretaget, såsom fradrag for forsikringspræmier, blev lagt 4 pct. af ejendomsværdien af den eller de skatteyderen tilhørende ejendomme, der var beliggende i vedkommende kommune. Dette tillæg, der benævnes »tillägg för garantibelopp för fastighet« erstattede den tidligere særskilt opkrævede fastighetsskat.

Når dette tillæg for garantibeløb af fast ejendom var foretaget, fremkom den fulde ansatte skattepligtige indkomst til kommunen. I den således ansatte skattepligtige indkomst foretoges personfradrag (ortsavdrag og eventuelt fradrag for nedsat skatteevne).

I det særlige skema til brug ved opgørelsen af indkomst af fast ejendom indrømmedes der et »avdrag för garantibelopp« ganske svarende til det foran nævnte »tillägg för garantibelopp«, der fandt anvendelse ved opgørelsen af den samlede skattepligtige indkomst til kommunen.

I de senere år er der indtrådt en fortsat forøgelse af det samlede beløb, hvoraf den samlede skat til kommunerne udskrives. Denne forøgelse hidrører imidlertid udelukkende fra indkomster i sædvanlig forstand. Garantibeløbene for fast ejendom er derimod, såvel absolut som relativt, formindsket lidt efter lidt. Ved ligningen for 1958 udgjorde garantibeløbene således kun 6,5 pct. af det totale beløb, hvorpå kommuneskatten udskrives. Den del heraf, som bestod af effektive garantibeløb, udgjorde kun ca. 2,7 pct. af det samlede udskrivningsgrundlag.

En statistisk opgørelse vedrørende ligningen for 1958 udviser, at størrelsen af den del af den kommunale indkomstskat, der kan henføres til den effektive garantibeskatning på fast ejendom, androg ca. 130 mill. kr. En fortsat afvikling af fastighedsbeskatningen er forudset i en betænkning om fastighetsskatten (Statens offentliga utredningar 1960:4). De i denne betænkning uarbejdede forslag til en yderligere afvikling af fastighedsbeskatningen - som det vil føre for langt nærmere at redegøre for i nærværende betænkning - vil efter de sagkyndiges beregninger medføre, at den effektive garantibeskatning vil blive reduceret med ca. 72 pct eller med et beløb på ca. 93 mill. kr.

I denne forbindelse bemærkes, at det såkaldte repartitionstal i 1957 - og med virkning fra og med 1958 - var blevet yderligere nedsat fra 4 pct. til 2,5 pct.

Vesttyskland.

I medfør af den tyske indkomstskattelovs § 2 henregnes indtægter ved udleje og bortforpagtning til den skattepligtige indkomst.

Ifølge § 21 i den samme lov henhører nytteværdien af ejerens bolig i egen ejendom under kategorien: indtægter ved udleje og bortforpagtning.

I § 29 i den tyske indkomstskattelov er der hjemmel til administrativt («... durch Rechts-Verordnung ...») at opstille gennemsnitssatser, som under visse nærmere angivne forudsætninger finder anvendelse ved beregningen af indkomst af forskellig art, herunder f. eks. indtægt hidrørende fra land- og skovbrug. I den samme lovparagraf er der hjemmel til at beregne nytteværdien af bolig i egen ejendom til en nærmere fastsat procentsats, beregnet i forhold til ejendomsværdien.

I medfør af denne lovbestemmelse er værdien af *ejerens bolig i eget eenfamilieshus* ved en forordning af 26. januar 1937 fastsat til 3 pct. af ejendomsværdien af eenfamilieshuse, opført før 1. januar 1925, og til 3V2 pct. af ejendomsværdien af eenfamilieshuse, opført efter den 31. december 1924.

I den således opgjorte lejeværdi indrømmes der alene fradrag for renter af gæld, der vedrører ejendommens benyttelse til bolig («..... die mit der Nutzung des Grundstücks zu Wohnzwecken in wirtschaftlichem Zusammenhang stehen»). Et derved fremkommet underskud kan *ikke* fradrages i anden indkomst. Spørgsmålet

om, hvorvidt denne bestemmelse om nægtelse af fradrag for underskud er lovmedholdelig, er blevet prøvet: af den tyske forfatningsdomstol, der ved en beslutning af 3. december 1958 har stadfæstet bestemmelsens lovlighed.

Denne ligningsmetode anvendes, selv om ejendommen *delvis* anvendes i andet øjemed end til beboelse. I så tilfælde sker der en opdeling af ejendomsværdien i forhold til ejendommens benyttelse henholdsvis til beboelse og til andet formål.

Den nævnte forordning finder dog kun anvendelse på sådanne eenfamilieshuse, hvis grundareal ikke overstiger 20 gange det bebyggede areal.

I den af Bundesminister der Finanzen i 1959 udsendte publikation: »Einkommensteuer-Richtlinien 1958«, hvori er optaget den tyske indkomstskattelov samt de vigtigste dertil hørende forordninger m. v., er medtaget et uddrag af Reichssteuerblatt 1937 nr. 9, hvori den foran nævnte forordning om beregning af nytteværdien af ejeres bolig i eget eenfamilieshus er kommenteret. Af dette uddrag fremgår, at fastsættelsen af de nævnte procentsatser på henholdsvis 3 og 3V2 må ses som udtryk for tanken om at fordrø en passende forrentning af den i ejerens eenfamilieshus anbragte egenkapital medregnet til den skattepligtige indkomst.

Lejeres udgifter til husleje er også efter vesttysk skattelovgivning indkomstopgørelsen uvedkommende.

Holland.

De i Holland gældende skattemæssige bestemmelser vedrørende boligen svarer på de fleste væsentlige punkter til de gældende danske bestemmelser.

I medfør af artikel 30 i den hollandske indkomstskattelov af 1941 skal ejeren af et beboelseshus ved indkomstopgørelsen medregne - foruden oppebårne indtægter ved udleje og bortforpagtning - lejeværdien af den bolig, der benyttes af ham og hans husstand.

I medfør af bestemmelserne i artikel 14 i **nævnte lov** indrømmes der ved indkomstopgørelsen ejeren de samme fradrag, som ved opgørelsen af indkomst af tilsvarende art i Danmark, herunder fradrag for udgifter til vedligeholdelse, ejendomsskatter samt renteudgifter.

Herudover indrømmes der fradrag for afskrivninger på ejendommen. Finansministeren er bemyndiget til **administrativt** at fastsætte ge-

nerelle regler vedrørende størrelsen af fradraget for afskrivninger. Dette fradrag udgør for tiden 15 procent af den oppebårne husleje, resp. af ejendommens lejeværdi mod tidligere 10 procent.

Med hensyn til opgørelsen af lejeværdien af bolig i egen ejendom bemærkes, at denne værdi i Holland ikke fastsættes til en bestemt procentdel af ejendomsværdien. Lejeværdien fastsættes i stedet til det beløb, der i hvert enkelt tilfælde skønnes at ville kunne opnås ved udleje af den pågældende ejendom. I denne forbindelse bemærkes, at det for de fleste huse i Holland — med undtagelse af de ejendomme, der er opført efter krigen i den såkaldte frie byggesektor d. v. s. uden statsstøtte - gælder, at huslejens størrelse er fastsat ved lov. Lejestoppet medfører således indirekte også en fastlåsning af lejeværdierne af bolig i egen ejendom.

U. S. A.

Med hensyn til den føderale beskatning gælder i korthed følgende regler, som efter det for udvalget oplyste har været gældende gennem meget lang tid:

Ejeren af et eenfamilieshus, som bebos af ham, skal ikke ved opgørelsen af sin skattepligtige indkomst medregne lejeværdien af sin bolig.

Der indrømmes ham ikke ret til fradrag i indkomsten for driftsudgifter, herunder hverken for udgifter til ejendommens vedligeholdelse eller for afskrivninger, hvorimod der kan foretages fradrag for ejendomsskatter og for renteudgifter.

De nævnte fradrag for ejendomsskatter og renteudgifter kan dog ikke indrømmes ved siden af det almindelige, for alle skatteydere gældende, fradrag («standard deduction») på 10 procent af indkomsten, hvilket fradrag kan træde i stedet for specificerede fradrag for en række forskellige udgifter, såsom

Bidrag til velgørende formål.

Udgifter til læge- og tandlægehjælp, hospitalsophold m. v.

Udgifter til pasning og pleje af børn og pårørende, og som er nødvendige for indkomstens erhvervelse.

Visse tab ved tyveri og ulykkestilfælde, i det omfang tabene ikke dækkes gennem forsikring.

Underholdsbidrag.

Renteudgifter.

De fleste skatter til enkeltstater og kommuner, herunder ejendomsskatter.

Lejere kan ikke ved indkomstopgørelsen fradrage nogen del af deres boligudgifter. Lejerne kan således ikke – lige så lidt som ejerne af eenfamilieshuse — fradrage udgifter til lejlighedernes vedligeholdelse.

KAPITEL 4.

Statistisk undersøgelse vedrørende indtægter og udgifter i 1959 for een- og tofamiliehuse.

Udvalget har ladet foretage en undersøgelse på grundlag af et materiale, omfattende i alt 457 eenfamiliehuse og 136 tofamiliehuse. Materialet indeholder oplysninger dels fra de i forbindelse med selvangivelserne for 1959 indsendte ejendomsskemaer, der er stillet til rådighed for undersøgelsen af de pågældende kom-

munele skattekontorer, dels om ansættelserne af ejendoms- og grundværdi sam.: fradrag for forbedringer ved 12. alm. vurdering pr. 1. september 1960. Oplysningerne er for hver enkelt ejendom sammenarbejdet i et enkelt skema (jfr. bilag), der har tjent som direkte grundlag for den statistiske opgørelse.

I. Materialets udtagelse og repræsentativitet.

Med undersøgelsen er tilsigtet en belysning af indtægter og udgifter for ejendomme i provinsbyerne, hovedstadens forstæder samt større bymæssige bebyggelser i landkommunerne (»stationsbyer«). Da materialet skulle indeholde oplysninger om ansættelserne ved 12. alm. vurdering, og denne vurdering på undersøgelsestidspunktet ikke var afsluttet for alle kommuners vedkommende, har man foretaget udvælgelsen skønmæssigt inden for de kommuner, hvor vurderingen var afsluttet, idet man inden for de herved afstukne rammer har stræbt efter at tilvejebringe et udsnit, omfattende ejendomme fra

alle relevante størrelses- og ålderskategorier, hvorved det samtidig skulle opnås, at ejendomme med forskellige grader af prioritetshæftelse blev repræsenteret. For ikke at forvolde de lokale skattemyndigheder uforudtænkt har man ved udtagelsen holdt sig til ejendomme, beliggende i en enkelt eller et par enkelte gader i hver af de pågældende købstæders eller bebyggelsers villakvarterer.

Følgende provinsbyer, hovedstadsforstæder og »stationsbyer« har herefter været omfattet af undersøgelsen:

Provinsbyer:

Odense
Esbjerg
Randers
Fredericia
Holstebro
Nyborg
Ringsted
lait 7 provinsbyer med 203 eenfamiliehuse og 93 tofamiliehuse.

Hovedstadsforstæder:

Søborg
Lyngby
Rødovre
lait 3 hovedstadsforstæder med 117 eenfamiliehuse og 13 tofamiliehuse.

»Stationsbyer«:

Haslev
Aaby ved Aarhus
Vejen
lait 3 »stationsbyer« med 137 eenfamiliehuse og 30 tofamiliehuse.

Man har undersøgt, om de således udvalgte ejendomme er repræsentative for samtlige ejendomme inden for hvert af de tre geografiske områder, dels med hensyn til ejendomsstørrelse,

idet man som størrelseskriterium har benyttet den ansatte ejendomsværdi ved 11. alm. vurdering, og dels med hensyn til ejendommenes fordeling efter prioritetshæftelse i forhold til

ejendomsværdi. Endvidere har man undersøgt, hvorvidt de udvalgte eenfamiliehuse fordeler sig efter opførelsesår på samme måde som samtlige eenfamiliehuse. Endelig har man sammenlignet de udvalgte ejendommers fordeling på de tre geografiske områder med den tilsvarende fordeling for samtlige een- og tofamiliehuse ved 11. alm. vurdering.

Ejendomsværdien pr. ejendom er belyst i følgende oversigt, dels for samtlige een- og tofamiliehuse i de tre områder og dels for de ejendomme, der indgår i undersøgelsen.

	Samtlige ejendomme kr. pr. ejendom	Ejendomme i undersøgelsen kr. pr. ejendom
<i>Eenfamiliehuse:</i>		
Provinsbyer	32.300	40.200
Hovedstadsforstæder	45.200	49.400
»Stationsbyer«	35.300	37.000
Alle områder	36.200	41.600
<i>Tofamiliehuse:</i>		
Provinsbyer	32.300	37.100
Hovedstadsforstæder	47.500	52.800
»Stationsbyer«	31.000	36.300
Alle områder	33.000	38.400

Som det ses, er den gennemsnitlige ejendomsværdi inden for alle områder noget større (i gennemsnit for alle områder under eet ca. 15 pct. større) for de af undersøgelsen omfattede ejendomme end for samtlige ejendomme. Med hen-

syn til såvel den beregnede indtægt som skatteudgiften er den konstaterede størrelsesforskel uden betydning, idet begge de nævnte poster uden vejledning i undersøgelsen kan beregnes for en hvilken som helst ejendomsværdistørrelse. Om størrelsesforskellen er af betydning for andre udgifter end skatteudgiften, afhænger af, om disse udgifter i forhold til ejendomsværdien er forskellige for de forskellige ejendomsstørrelser.

Til belysning heraf har man for *renteudgifternes* vedkommende foretaget en kontrolundersøgelse på grundlag af et udvalgt materiale fra ejendomsvurderingen i 1956 (11. alm. vurdering). Kontrolmaterialet har bestået af 100 eenfamiliehuse fra hvert af de tre områder, udtaget fra større og mindre byer eller bebyggelser og inden for hver af disse ved tilfældig udvælgelse. Undersøgelsesmaterialet opfylder således fuldtud betingelserne for at kunne betragtes som repræsentativt.

For såvel kontrolmaterialet som de af undersøgelsen omfattede ejendomme har man foretaget en procentvis opdeling af ejendommene efter størrelsen af prioritetsbehæftelsen, d. v. s. den samlede prioritetsgæld i pct. af ejendomsværdien, og er herved nået til følgende resultater:

Prioritets- behæftelse :	Provinsbyer		Hovedstads- forstæder		»Stationsbyer«		Alle områder	
	Undersø- gelsesma- terialet pct.	Kontrol- materi- alet pct.	Undersø- gelsesma- terialet pct.	Kontrol- materi- alet pct.	Undersø- gelsesma- terialet pct.	Kontrol- materi- alet pct.	Undersø- gelsesma- terialet pct.	Kontrol- materi- alet pct.
0- 20 pct.	16	18	14	20	21	19	18	19
20- 40 pct.	34	30	24	21	30	34	30	29
40- 60 pct.	21	15	18	11	16	18	18	17
60- 80 pct.	13	17	18	17	12	12	14	15
80-100 pct.	11	13	23	18	9	10	12	13
100 pct. og derover		7	3		12	7	8	7
Alle ejendomme	100	100	100	100	100	100	100	100

Oversigten viser god overensstemmelse mellem undersøgelses- og kontrolmaterialet, når man ser på alle områder under eet, hvorimod der er visse ikke uvæsentlige afvigelser for de enkelte områder. Hvad de *gennemsnitlige* behæftelsesprocenter angår er der dog ikke inden for noget af områderne nogen væsentlig afvigelse mellem undersøgelsesmaterialet og kontrolmaterialet, jfr. hosstående oversigt.

Den konstaterede overensstemmelse med hen-
syn til behæftelsesprocent gør det berettiget

	Gennemsnitlig behæftelsespct.	
	Undersøgelses- materialet	Kontrolmate- rialet
Provinsbyer	52,0	52,5
Hovedstadsforstæder	56,1	54,2
»Stationsbyer«	48,7	47,2
Alle områder	52,4	51,5

at gå ud fra, at undersøgelsesmaterialet er repræsentativt også for så vidt angår renteudgiften i forhold til ejendomsværdien.

Til vurdering af, hvorvidt materialets mang-

lende repræsentativitet med hensyn til ejendomsstørrelse er af betydning for *vedligeholdelsesudgifter* og andre ikke nærmere specificerede udgifter i forhold til ejendomsværdien, har man beregnet begge de nævnte udgiftsposter som procent af ejendomsværdien inden for de forskellige størrelsesgrupper af de 457 eenfamiliehuse, der er omfattet af undersøgelsen. Beregningen viser følgende resultater:

Ejendoms- værdi ved 12. alm. vurdering :	I pct. af ejendoms- værdi ved 11. alm. vurdering		I pct. af ejendoms- værdi ved 12. alm. vurdering	
	Vedligeholdelses- udgift	»Andre ud- gifter«	Vedligeholdelses- udgift	»Andre ud- gifter«
Under 40.000 kr.	1,4	0,5	1,1	0,4
40- 50.000 «	1,5	0,4	1,2	0,3
50- 60.000 «	1,3	0,4	1,0	0,3
60- 80.000 «	1,5	0,4	1,1	0,3
»SO.000 kr. og der- over	1,3	0,4	1,0	0,3
Alle ejendomme	1,4	0,5	1,1	0,3

Procenternes ensartethed gør det berettiget at betragte undersøgelsesmateriale som egnet til belysning af de her omhandlede udgiftsposter trods de undersøgte ejendommers størrelsesmæssige afvigelse fra totalmaterialet.

Fordelingen efter opførelsesår er belyst i følgende oversigt:

pct. af ejendomme opført :	Antal eenfamiliehuse, fordelt efter opførelsesår	
	Alle ejendomme	Undersø- gelses- materiale
For 1940	75	76
1940-1944	4	6
1945-1949		6
1950 og derefter	16	12
1 alt	100	100

Undersøgelsesmateriale synes således at indeholde en svag underrepræsentation for de i

1950'erne opførte eenfamiliehuse. Afvigelsen fra totalmaterialet er dog uden nævneværdig indflydelse på undersøgelsens gennemsnitsresultater.

Fordelingen af undersøgelsesmaterialets antal ejendomme pa de tre områder svarer ikke helt til fordelingen af samtlige een- og tofamiliehuse, jfr. følgende oversigt:

Procentvis fordeling på :	Eenfamiliehuse		Tofamiliehuse	
	Alle ejendomme pct.	Undersø- gelsesma- teriale pct.	Alle ejendomme pct.	Undersø- gelsesma- teriale pct.
Provinsbyer	36	44	65	68
Hovedstadsforstæder	20	26	7	10
»Stationsbyer«	44	30	28	22
Alle områder	100	100	100	100

For så vidt angår de gennemsnitlige beløb for ejendomsværdi, gæld, indtægter og udgifter, har man undersøgt, om de beløb, man når til for hele undersøgelsesmateriale, afviger væsentligt fra de teoretisk rigtigere beløb, der fremkommer, såfremt gennemsnitstallene for de enkelte områder tillægges vægt i overensstemmelse med ejendommens fordeling i totalmaterialet. Beregningsresultater ses af tabel 1.

De to beregningsmåder giver praktisk taget samme procentsatser for indtægter og udgifter i forhold til ejendomsværdierne. For at undgå det omkostningskrævende merarbejde, der ville være forbundet med at veje detailresultaterne for de enkelte områder sammen til resultater for alle områder på grundlag af totalmaterialets vægtfordeling, har man derfor overført i det følgende, hvor der bygges på gennemsnitstal og -beløb for alle områder under eet, benyttet de resultater, en direkte sammentælling af undersøgelsesmateriale viser.

II. Undersøgelsens resultater.

a. Eenfamiliehuse.

I gennemsnit pr. ejendom viser undersøgelsen for eenfamiliehushenes vedkommende de i tabel 2 anførte beløb for værdiansættelser og prioritetsgæld samt udgifter inden for de enkelte områder:

Den gennemsnitlige ejendomsværdi er størst for hovedstadsområdets eenfamiliehuse, der samtidig har det mindste gennemsnitlige etageareal. Forskellen i ejendomsværdi beror dels

på hovedstadsforstædernes højere grundværdiniveau (ved 11. alm. vurdering henholdsvis ca. 44 og ca. 80 pct. højere end i provinsbyerne og »stationsbyerne«), men dels også på, at forskelsværdien i forhold til etagearealet er størst i hovedstadsforstæderne (ved 11. alm. vurdering 316 kr. pr. m² etageareal mod henholdsvis 264 kr. og 227 kr. i de to øvrige områder).

Prioritetsgælden i forhold til ejendomsværdien ved 11. alm. vurdering er ligeledes størst i hovedstadsforstæderne (ca. 56 pct. mod hen-

Tabel 1. Gennemsnitsbeløb for ejendomsværdiansættelser, prioritetsgæld, indtægter og udgifter, opgjort for hele undersøgelsesmateriale under eet og beregnet efter samtlige ejendommers fordeling på de tre geografiske områder.

	Eenfamilieshuse alle områder		Tofamilieshuse alle områder		
	simple gennem- snitstal	Gnsnt. efter samtl. ejd.'s fordeling	simple gennem- snitstal	Gnsnt. efter samtl. ejd.'s fordeling	
Grundens areal	m ²	752	770	646	648
Etageareal	m ²	127	128	153	152
Ansættelse ultimo 1959	Ejendomsværdi Grundværdi Frdrag for forbedringer	kr. 41.600	40.600	38.400	38.000
		kr. 8.000	7.700	6.400	6.200
		kr. 900	800	400	300
Ansættelse ved 12. alm. vurdering	Ejendomsværdi Grundværdi Frdrag for forbedringer	kr. 54.200	53.100	48.100	47.400
		kr. 11.300	10.700	8.600	8.300
		kr. 900	900	400	400
Lejeindtægt i 1959	kr.	—	—	889	875
Do. i pct. af ejendomsv. ved 12. alm. vurdering	pct.	—	—	1,8	1,8
Prioritetsgæld (restgæld)	kr.	21.771	20.995	17.087	16.896
Årlig renteydelse	kr.	1.019	991	795	791
Do. i pct. af	restgæld ejendomsv. ved 12. alm. vurdering	pct. 4,7	4,7	4,7	4,7
		pct. 1,9	1,9	1,7	1,7
Ejendomsskatter	kr.	380	374	311	306
Vedligeholdelse	kr.	585	564	494	490
Andre afgifter ¹⁾	kr.	107	110	92	94
Øvrige udgifter ²⁾	kr.	71	70	57	57
Ialt	kr.	1.143	1.118	954	947
Renter + skatter m. v. ialt	kr.	2.162	2.109	1.749	1.738
Do. i pct. af ejendomsv. ultimo december 1959	pct.	5,2	5,2	4,6	4,6
Do. i pct. af ejendomsv. ved 12. alm. vurdering	pct.	4,0	4,0	3,6	3,7

¹⁾ Omfatter vej- og kloakafgifter, afgifter for renovation, skorstensfjening, vandgift o. l.

²⁾ Omfatter forsikringsudgifter, kontingent til grundejerforening o. l.

Tabel 2. Gennemsnitsbeløb pr. ejendom for eenfamilieshuse i forskellige områder.

	Provins- byer	Hovedstads- forstæder	»Stations- byer«	Alle om- råder	
Antal ejendomme	203	117	137	457	
Grundens areal	m ² 623	865	848	752	
Etageareal	m ² 129	117	133	127	
Ansættelse ultimo 1959 (11. alm. vurdering)	Ejendomsværdi Grundværdi Frdrag for forbedringer	kr. 40.200	49.400	37.000	41.600
		kr. 6.200	12.400	6.800	8.000
		kr. 400	1.700	800	900
Ansættelse ved 12. almindelige vurdering	Ejendomsværdi Grundværdi Frdrag for forbedringer	kr. 49.200	68.800	49.200	54.200
		kr. 8.000	20.000	8.700	11.300
		kr. 500	1.800	800	900
Prioritetsgæld (restgæld) i alt	kr. 20.876	27.682	18.052	21.771	
Årlig renteydelse	kr. 976	1.250	886	1.019	
Ejendomsskatter	kr. 258	620	356	380	
Vedligeholdelse	kr. 561	746	484	585	
Andre afgifter	kr. 73	138	128	107	
Øvrige udgifter	kr. 73	76	65	71	
Udgifter i alt	kr. 1.941	2.830	1.919	2.162	
Indtægt (4 pct. af ejendomsværdi ultimo 1959)	kr. 1.608	1.976	1.480	1.664	
Underskud	kr. 333	854	439	498	

holdsvis ca. 52 og ca. 49 pct. i provinsbyer og »stationsbyer«. Ved 12. alm. vurdering, der medførte større forhøjelse af hovedstadsforstædernes end af de to øvrige områders ansæt-

telser, er de nævnte procentforskelle tilsvarende udlignet, således at hovedstadsforstædernes ejendomme nu er behæftet til ca. 40 pct. af ejendomsværdien mod henholdsvis ca. 42 og ca.

37 pct. for provinsbyernes og »stationsbyernes« ejendomme.

Udgifterne og indtægterne udgør i forhold til ejendomsværdierne følgende procenter:

	Provins- byer	Hoved- stads- for- stæder	»Sta- tions- byer«	Alle områder
<i>Vurdering ultimo 1959:</i>				
Renteydelse	2,4	2,5	2,4	2,4
Ejendomsskatter	0,6	1,3	1,0	0,9
Vedligeholdelse	1,4	1,5	1,3	1,4
Andre afgifter	0,2	0,3	0,3	0,3
Øvrige udgifter	0,2	0,1	0,2	0,2
Udgifter i alt	4,8	5,7	5,2	5,2
Indtægt	4,0	4,0	4,0	4,0
Underskud	0,8	1,7	1,2	1,2
<i>De samme udgifter og indtægter, sat i forhold til 12. alm. vurdering:</i>				
Renteydelse	2,0	1,8	1,8	1,9
Ejendomsskatter	0,5	0,9	0,7	0,7
Vedligeholdelse	1,1	1,1	1,0	1,1
Andre afgifter	0,2	0,2	0,3	0,2
Øvrige udgifter	0,2	0,1	0,1	0,1
Udgifter i alt	4,0	4,1	3,9	4,0
Indtægt	3,5	2,9	3,0	3,1
Underskud	0,7	1,2	0,9	0,9

I forhold til ejendomsværdien ved 11. alm. vurdering udgjorde de samlede udgifter 5,7 pct. i hovedstadsforstæderne, 5,2 pct. i »stationsbyerne« og 4,8 pct. i provinsbyerne. Forskellen hidrørte i det væsentlige fra skatteudgifterne. Da indtægten beregnes som en fast procent af ejendomsværdien, genfindes udgiftsforskellene ifølge sagens natur i ejendommenes underskud.

Procentudregningerne i oversigtens nederste afdeling indeholder kun en konstatering af, hvorledes de faktiske udgifter og beregnede indtægter i 1959 har ligget i forhold til 1960-

vurderingen. Tallene er derfor ikke egnede til belysning af, hvorledes indtægter og udgifter ville stille sig i fremtiden, selv om de nuværende regler for beregningen af lejeværdi bibeholdtes uændret, idet overgangen til den nye ejendomsvurdering i sig selv vil medføre ændringer i skatteudgiften og formentlig tillige i indtægtsberegningen.

Inden for hvert af de tre geografiske områder har man foretaget forskellige gruppodelinger af materialet efter kriterier, som på forhånd kunne antages at være af betydning for størrelsen af ejendommenes samlede udgifter. Grupperingen er foretaget efter:

- 1) Størrelsen af ejendomsværdien ved 12. alm. vurdering.
- 2) Prioritetsbehæftelsens størrelse i forhold til ejendomsværdien ved 12. alm. vurdering.
- 3) Prioritetsgældens gennemsnitlige rentefod.
- 4) Ejendommenes opførelsestidspunkt før 1940 eller i 1940 og senere.

Når man ved de under pkt. 1.-2. nævnte grupperinger har lagt ejendomsværdien ved 12. - og ikke ved 11. - almindelige vurdering til grund, skyldes det, at udvalget ved sine overvejelser også har taget de nugældende vurderingsansættelser i betragtning.

Da de tendenser, som fremkommer ved materialets gruppering efter de fire omtalte kriterier, er ens, uanset om der er tale om ejendomme i provinsbyerne, hovedstadsforstæderne eller »stationsbyerne«, kommenteres resultaterne i det følgende kun for alle områder under eet.

Fordeling efter størrelsen af ejendomsværdien.

Gennemsnitstallene pr. ejendom fremgår af nedenstående tabel 3.

Tabel 3. Gennemsnitsbeløb pr. ejendom for eenfamiliestue med forskellig ejendomsværdi ved 12. alm. vurdering.

	Ejendomsværdi						Alle ejen- domme	
	Under 40.000 kr.	40.- 50.000 kr.	50.- 60.000 kr.	60.- 80.000 kr.	80.- 100.000 kr.	100.000 kr. og derover		
Antal ejendomme	111	83	106	93	53	11	457	
Grundens areal	m ² 631	751	725	800	908	1.109	752	
Etageareal	m ² 105	116	125	147	152	173	127	
Ansættelse ultimo 1959	{ Ejendomsværdi Grundværdi Fradrag for forbedringer	kr. 25.600	35.100	40.800	49.900	64.500	78.600	41.600
		kr. 4.900	7.500	7.800	9.000	12.600	14.000	8.000
		kr. 300	600	800	1.200	1.900	1.300	900
Ansættelse v. 12. alm. vurdering	{ Ejendomsværdi Grundværdi Fradrag for forbedringer	kr. 32.300	43.800	53.100	66.200	86.800	106.400	54.200
		kr. 6.400	10.100	10.500	13.000	19.700	22.500	11.300
		kr. 300	600	800	1.200	1.900	1.400	900
Prioritetsgæld (restgæld) i alt	kr. 11.996	14.295	21.389	27.432	40.243	43.673	21.771	
Udgifter i alt	kr. 1.281	1.675	2.048	2.753	3.597	3.937	2.162	
Indtægt (4 pct. af ejendomsv. ultimo 1959)	kr. 1.024	1.404	1.632	1.996	2.580	3.144	1.664	
Underskud	kr. 257	271	416	757	1.017	793	498	

Det gennemsnitlige underskud er jævnt stigende med ejendomsstørrelsen. Tendensen brydes dog tilsyneladende for de største ejendomes vedkommende; men materialet omfatter her kun 11 ejendomme, således at der ikke

kan tillægges gennemsnitstallene nogen værdi.

De specificerede udgifter og indtægter udgør i forhold til ejendomsværdierne følgende procenter:

	Ejendomsværdi						Alle ejendomme
	under 40.000 kr.	40.-50.000 kr.	50.-60.000 kr.	60.-80.000 kr.	80.-100.000 kr.	100.000 kr. og derover	
<i>Vurdering ultimo 1959:</i>							
Renteydelse	2,2	2,0	2,5	2,7	2,7	2,4	2,4
Ejendomsskatter	0,9	0,9	0,8	0,9	1,1	1,2	0,9
Vedligeholdelse	1,4	1,5	1,3	1,5	1,4	1,0	1,4
Andre afgifter	0,3	0,2	0,2	0,2	0,2	0,3	0,3
Øvrige udgifter	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,1	0,2
Udgifter i alt	5,0	4,8	5,0	5,5	5,6	5,0	5,2
Indtægt	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0
Underskud	1,0	0,8	1,0	1,5	1,6	1,0	1,2
<i>De samme udgifter og indtægter, sat i forhold til 12. alm. vurdering:</i>							
Renteydelse	1,8	1,6	1,9	2,0	2,0	1,8	1,9
Ejendomsskatter	0,7	0,7	0,7	0,7	0,8	0,9	0,7
Vedligeholdelse	1,1	1,2	1,0	1,1	1,0	0,7	1,1
Andre afgifter	0,3	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2
Øvrige udgifter	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1
Udgifter i alt	4,0	3,8	3,9	4,1	4,1	3,7	4,0
Indtægt	3,2	3,2	3,1	3,0	3,0	3,0	3,1
Underskud	0,8	0,6	0,8	1,1	1,1	0,7	0,9

Inden for ejendomsværdiintervallet 40-100.000 kr. viser oversigten, at udgifterne er stigende fra 4,8 til 5,6 pct. af ejendomsværdien ved 11. alm. vurdering. Efter fradrag af den konstante indtægtsprocent fremkommer der her ved en stigning i underskuddet fra 0,8 til 1,6 pct. af ejendomsværdien. Oversigten viser iøvrigt, at udgifterne - og dermed også underskuddet — målt i pct. af ejendomsværdien er lidt

større for ejendomme under 40.000 kr. ejendomsværdi end for ejendomme i gruppen 40-50.000 kr. ejendomsværdi. Forskellen ligger på renteydelsen.

Fordeling efter prioritetsbehæftelsens størrelse.

Gennemsnitstallene pr. ejendom er anført i nedenstående tabel 4.

Tabel 4. Gennemsnitsbeløb pr. ejendom for eenfamiliesbuse med forskellig behæftelse i forhold til ejendomsværdien.

		Behæftelsen i pct. af ejendomsværdien ved 12. alm. vurdering						Alle ejendomme
		0-20 pct.	20-40 pct.	40-60 pct.	60-80 pct.	80-100 pct.	100 pct. og derover	
Antal ejendomme		123	151	82	69	23	9	457
Grundens areal	m ²	768	719	772	748	783	833	752
Etageareal	m ²	129	124	125	131	129	134	127
Ansættelse ultimo 1959	Ejendomsværdi	kr. 38.500	39.600	42.900	49.100	44.200	39.700	41.600
	Grundværdi	kr. 8.300	7.700	8.300	8.300	6.800	5.800	8.000
	Fradrag for forbedringer	kr. 900	700	1.000	1.100	800	300	900
Ansættelse v. 12. alm. vurdering	Ejendomsværdi	kr. 51.600	51.400	57.700	62.500	51.400	50.600	54.200
	Grundværdi	kr. 11.400	10.800	12.400	12.000	8.900	7.700	11.300
	Fradrag for forbedringer	kr. 900	700	1.100	1.100	800	300	900
Prioritetsgæld (restgæld) i alt	kr.	6.335	15.120	29.109	42.300	46.343	57.333	21.771
Udgifter i alt	kr.	1.300	1.938	2.578	3.112	3.314	3.681	2.162
Indtægt (4 pct. af ejendomsv. ultimo 1959)	kr.	1.540	1.584	1.716	1.964	1.768	1.588	1.664
Underskud	kr.	÷ 240	354	862	1.148	1.546	2.093	498

Forskellen i rentebyrde medfører tilsvarende forskelle i de samlede udgifter pr. ejendom. Underskuddet pr. ejendom er derfor stigende fra ca. 350 kr. for ejendomme med en prioritetsgæld på 20-40 pct. af ejendomsværdien, til ca. 2.100 kr. for ejendomme med en prioritetsgæld større end ejendomsværdien. For ejendomme,

hvor behæftelsen udgør mindre end 20 pct. af ejendomsværdien, fremkommer der et overskud på gennemsnitligt 240 kr. pr. ejendom.

De specificerede udgifter og indtægterne udgør i forhold til ejendomsværdierne følgende procenter:

	Behæftelsen i pct. af ejendomsværdien ved 12. alm. vurdering						Alle ejendomme
	0-20 pct.	20-40 pct.	40-60 pct.	60-80 pct.	80-100 pct.	100 pct. og derover	
<i>Vurdering ultimo 1959:</i>							
Renteydelse	0,8	1,9	3,0	4,0	5,2	6,7	2,4
Ejendomsskatter	0,9	0,9	1,0	0,8	0,8	1,0	0,9
Vedligeholdelse	1,2	1,6	1,6	1,2	1,1	1,1	1,4
Andre afgifter	0,3	0,3	0,2	0,2	0,2	0,3	0,3
Øvrige udgifter	0,2	0,2	0,2	0,1	0,2	0,2	0,2
Udgifter i alt	3,4	4,9	6,0	6,3	7,5	9,3	5,2
Indtægt	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0
Underskud	÷0,6	0,9	2,0	2,3	3,5	5,3	1,2
<i>De samme udgifter og indtægter, sat i forhold til 12. alm. vurdering:</i>							
Renteydelse	0,6	1,4	2,3	3,1	4,4	5,3	1,9
Ejendomsskatter	0,7	0,7	0,7	0,6	0,7	0,8	0,7
Vedligeholdelse	0,9	1,3	1,2	1,0	0,9	0,9	1,1
Andre afgifter	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2
Øvrige udgifter	0,1	0,2	0,1	0,1	0,2	0,1	0,1
Udgifter i alt	2,5	3,8	4,5	5,0	6,4	7,3	4,0
Indtægt	3,0	3,1	3,0	3,2	3,4	3,2	3,1
Underskud	÷0,5	0,7	1,5	1,8	3,0	4,1	0,9

Oversigten viser, at der med voksende behæftelse er en tendens til faldende vedligeholdelsesudgift, hvorved den stigende renteydelses-

indflydelse på de samlede udgifter i nogen grad modvirkes. Tendensen gælder dog ikke for de lavest prioriterede ejendomme.

Fordeling efter størrelsen af prioritetsgældens gennemsnitlige rentefod.

Gennemsnitstallene pr. ejendom fremgår af nedenstående tabel 5.

Bortset fra ejendomme, hvis prioritetsgæld er forrentet med en gennemsnitlig rentefod på under 4 pct., er udgifterne og underskuddet stærkt stigende med voksende rentefod. Det skyldes

Tabel 5. Gennemsnitsbeløb pr. ejendom for eenfamiliehus, fordelt efter størrelsen af prioritetsgældens gennemsnitlige rentefod.

		Prioritetsgældens gennemsnitlige rentefod						Alle ejendomme
		under 4 pct.	4-4½ pct.	4½-5 pct.	5-5½ pct.	5½-6 pct.	6 pct. og derover	
Antal ejendomme		67	83	131	121	46	9	457
Grundens areal	m ²	790	769	727	744	807	533	752
Etageareal	m ²	129	128	126	126	131	113	127
Ansættelse af Ejendomsværdi	kr.	50.000	41.400	40.100	37.800	45.300	35.600	41.600
ultimo Grundværdi	kr.	9.300	7.900	8.100	7.100	8.500	6.100	8.000
1959 I Fradrag for forbedringer	kr.	1.400	900	900	500	900	200	900
Ansættelse af Ejendomsværdi	kr.	66.000	54.400	52.900	48.200	58.300	43.700	54.200
v. 12. alm. Grundværdi	kr.	13.700	11.100	11.900	9.600	11.500	7.700	11.300
vurdering I Fradrag for forbedringer	kr.	1.400	900	1.000	600	900	200	900
Prioritetsgæld (restgæld) i alt	kr.	35.931	16.271	15.338	20.867	32.250	19.356	21.771
Udgifter i alt	kr.	2.480	1.807	1.823	2.148	3.205	2.767	2.162
Indtægt (4 pct. af ejendomsv. ultimo 1959)	kr.	2.000	1.656	1.604	1.512	1.812	1.424	1.664
Underskud	kr.	480	151	224	636	1.393	1.343	498

dog ikke alene rentefodens vækst, men tillige - som det senere vil blive omtalt - at ejendomme med den højeste gennemsnitsrentefod gennemgående også har den største prioritetsgæld.

Når ejendomme med under 4 pct. i gennemsnitlig rentefod ikke er omfattet af den generelle hovedtendens, skyldes det, at der her i

hovedsagen er tale om efterkrigsjendomme, som er finansieret med lavtforrentet statslån op til en efter kommerciel belåningspraksis ekstraordinært høj procent af ejendomsværdien.

De specificerede udgifter og indtægterne udgør i forhold til ejendomsværdierne følgende procenter:

	Prioritetsgældens gennemsnitlige rentefod						Alle ejendomme
	under 4 pct.	4-4 ¹ / ₂ pct.	4 ¹ / ₂ -5 pct.	5-5 ¹ / ₂ pct.	5 ¹ / ₂ -6 pct.	6 pct. og derover	
<i>Vurdering ultimo 1959:</i>							
Renteydelse	2,5	1,6	1,8	2,9	4,0	3,7	2,4
Ejendomsskatter	0,9	0,9	0,9	0,9	1,0	0,7	0,9
Vedligeholdelse	1,2	1,4	1,4	1,5	1,6	3,0	1,4
Andre afgifter	0,2	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3
Øvrige udgifter	0,2	0,2	0,2	0,1	0,2	0,1	0,2
Udgifter i alt	5,0	4,4	4,6	5,7	7,1	7,8	5,2
Indtægt	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0
Underskud	1,0	0,4	0,6	1,7	3,1	3,8	1,2

De samme udgifter og indtægter, sat i forhold til 12. alm. vurdering:

Renteydelse	1,9	1,3	1,4	2,3	3,2	3,0	1,9
Ejendomsskatter	0,7	0,7	0,7	0,7	0,8	0,6	0,7
Vedligeholdelse	0,9	1,0	1,0	1,2	1,2	2,4	1,1
Andre afgifter	0,1	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2
Øvrige udgifter	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1
Udgifter i alt	3,7	3,3	3,4	4,5	5,5	6,3	4,0
Indtægt	3,0	3,0	3,0	3,2	3,1	3,2	3,1
Underskud	0,7	0,3	0,4	1,3	2,4	3,1	0,9

Den ekstraordinært store vedligeholdelsesprocent for ejendomme med en rentefod på 6 pct. eller derover må tages med forbehold som følge af undersøgelsesmaterialeets beskedne omfang inden for denne gruppe.

De foran omtalte forskelle i prioriteters størrelse og sammensætning og den heraf følgende indflydelse på den gennemsnitlige rentefod er nærmere belyst i efterfølgende oversigt:

	Prioritetsgældens gennemsnitlige rentefod						Alle ejendomme
	under 4 pct.	4-4 ¹ / ₂ pct.	4 ¹ / ₂ -5 pct.	5-5 ¹ / ₂ pct.	5 ¹ / ₂ -6 pct.	6 pct. og derover	
<i>Prioritetsgældens procentvise sammensætning:</i>							
Kreditforeninger	28,3	49,4	56,6	28,3	15,2	6,6	34,5
Hypotekforeninger	6,4	7,0	9,0	4,4	4,5	1,7	6,1
Sparekasser	5,4	9,9	6,6	31,0	33,0	28,4	17,3
Banker	1,5	0,3	3,9	7,4	6,1	28,4	4,5
Staten	57,1	20,4	2,6	3,3	13,4	4,6	20,1
Andre og uoplyste kreditorer	1,3	13,0	21,3	25,6	27,8	30,3	17,5
I alt	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Prioritetsgæld i alt i pct. af ejdsv. ult. 1959	71,9	39,3	38,3	55,2	71,2	54,4	52,4

Gennemsnitlig rentefod:

Kreditforeninger	4,4	4,2	4,4	4,8	5,0	4,8	4,5
Hypotekforeninger	5,0	4,8	4,9	5,2	5,2	5,1	5,0
Sparekasser	5,1	5,1	5,4	5,3	5,5	6,3	5,3
Banker	5,3	6,0	6,0	5,8	6,6	7,8	6,1
Staten	2,8	3,5	4,5	5,6	6,1	6,5	3,4
Andre og uoplyste kreditorer	2,1	4,4	5,2	5,4	6,0	7,1	5,4
I alt	3,5	4,2	4,8	5,2	5,7	6,9	4,6

Forskellene i gennemsnitlig rentefod hidrører i hovedsagen fra prioriteters forskellige sam-

mensætning, men beror dog også i nogen grad på, at rentefoden er forskellig inden for en og

samme kreditorgruppe af prioritetsgælden. De højt forrentede lån til staten i ejendomme med en høj gennemsnitlig rentefod omfatter dels nogle forholdsvis ubetydelige beløb, der formentlig er restindestående af ældre lån, ydet til særlige formål, dels nogle almindelige anlægs-lån, som er ydet efter, at adgangen til finansiering med statslån til nedsat rente er ophævet.

Fordeling efter ejendommenes opførelses-tidspunkt.

Til en grov belysning af, hvorvidt udgifterne

er forskellige for ældre og nyere ejendomme, har man opdelt undersøgelsesmateriale i to grupper, omfattende ejendomme, der er opført henholdsvis før 1940 og i 1940 eller senere. For et mindre antal ejendomme har det dog ikke været muligt at afgøre opførelsestidspunktet med sikkerhed. Disse ejendomme er optalt i en gruppe for sig:

Gennemsnitstallene pr. ejendom er anført i tabel 6.

Tabel 6. Gennem snit sbeløb pr. ejendom for eenfamiliehuse, opført på forskellige tidspunkter

	Opførelsesår			Alle ejendomme
	før 1940	1940 eller senere	uoplyst	
Antal ejendomme	328	101	28	457
Grundens areal	m ² 760	729	750	752
Etagearreal	m ² 125	132	135	127
Ansættelse ultimo 1959	kr. 38.000	51.100	49.400	41.600
Ejendomsværdi	kr. 8.000	8.000	8.000	8.000
Grundværdi	kr. 800	1.100	1.200	900
Fradrag for forbedringer	kr. 50.400	64.900	60.200	54.200
v. 12. alm. vurdering	kr. 11.200	11.500	11.300	11.300
Grundværdi	kr. 800	1.100	1.200	900
Fradrag for forbedringer	kr. 16.127	37.994	29.379	21.771
Prioritetsgæld (restgæld) i alt	kr. 1.932	2.809	2.515	2.162
Udgifter i alt	kr. 1.520	2.044	1.975	1.664
Indtægt (4 pct. af ejendomsv. ultimo 1959)				
Underskud	kr. 412	765	540	498

Såvel udgifter som indtægt og underskud er væsentlig større for ejendomme, opført i 1940 eller senere, end for ældre ejendomme.

De specificerede udgifter og indtægterne udgør i forhold til ejendomsværdierne følgende procenter:

	Opførelsesår			Alle ejendomme
	før 1940	1940 el. senere	uoplyst	
<i>Vurdering ultimo 1959:</i>				
Rentydelse	2,1	3,1	2,8	2,4
Ejendomsskatter	1,0	0,8	0,9	0,9
Vedligeholdelse	1,5	1,2	1,0	1,4
Andre afgifter	0,3	0,2	0,3	0,3
Øvrige udgifter	0,2	0,2	0,1	0,2
Udgifter i alt	5,1	5,5	5,1	5,2
Indtægt	4,0	4,0	4,0	4,0
Underskud	1,1	1,5	1,1	1,2

De samme udgifter og indtægter, sat i forhold til 12. alm. vurdering:

Rentydelse	1,6	2,5	2,3	1,9
Ejendomsskatter	0,7	0,6	0,8	0,7
Vedligeholdelse	1,2	1,0	0,8	1,1
Andre afgifter	0,2	0,1	0,2	0,2
Øvrige udgifter	0,1	0,1	0,1	0,1
Udgifter i alt	3,8	4,3	4,2	4,0
Indtægt	3,0	3,1	3,3	3,1
Underskud	0,8	1,2	0,9	0,9

Ejendomme, opført i 1940 eller senere, har en væsentlig større renteydelse end de ældre ejendomme. Differencen svarer dog ikke helt til forskellen i prioritetsbehæftelsen (der for nyere og ældre ejendomme udgør henholdsvis ca. 74 og ca. 42 pct. af ejendomsværdien ultimo 1959), idet den gennemsnitlige rentefod udviser en forskel i modsat retning (4,2 mod 5,0 pct.).

Renteudgiftsforskellens indflydelse på de samlede udgifter opvejes delvis af, at skatterne og vedligeholdelsesudgifterne er relativt mindst for de nyere ejendommers vedkommende. I forhold til ejendomsværdien ultimo 1959 udgør de samlede udgifter for ældre og nyere ejendomme herefter henholdsvis 5,1 og 5,5 pct.

Sammenfatning.

Bortset fra renteydelser, der ifølge sagens natur varierer efter behæftelsesgrad og gennemsnitlig rentefod, udviser kun skatter og vedligeholdelsesudgifter, sammenlignet med ejendomsværdien, nævneværdige forskelle, når man sammenligner de forskellige ejendomsgrupper indbyrdes.

Ejendomsskatterne er noget højere i hovedstadsforstæderne end i »stationsbyerne« og her igen væsentlig højere end i provinsbyerne. Skat- ternes vægt i forhold til ejendomsværdien er endvidere - alt andet lige - tiltagende med ejendoms- værdiens størrelse. Tendensen brydes dog i forholdet mellem nyere og ældre ejendomme, idet et betydeligt antal ejendomme, som er op- ført efter 1940, har særlige skattebegunstigelser og derfor - trods en højere ejendomsværdian- sættelse - en relativt lavere skatteudgift end de ældre ejendomme.

Vedligeholdelsesudgifterne synes i forhold til ejendomsværdien at være en ubetydelighed højere i hovedstadsforstæderne end i provinsbyerne

og »stationsbyerne«. De er endvidere klart fal- dende med stigende behæftelse, ligesom de er noget større for ældre end for nyere ejendom- me. Vedligeholdelsesprocenten synes derimod at være uafhængig af ejendomsværdiens størrelse.

Det: understreges, at de foranstående oversigt- ter kun viser de forskellige udgiftsposters *gen- nemsnitlige* størrelse, og at de individuelle be- løb såvel i absolut størrelse som i forhold til ejendomsværdien spreder sig stærkt omkring disse gennemsnitsstørrelser. For de samlede ud- gifters vedkommende er dette nærmere belyst i nedenstående tabel 7, hvor ejendomsantallene i hvert af de tre områder er procentvis fordelt efter de samlede udgifter og dermed efter over- skuddets (eller underskuddets) størrelse i for- hold **til** ejendomsværdien ultimo 1959.

Tabel 7. Antal eenfamiliehuse, procentvis fordelt efter udgifternes og overskuddets (eller under- skuddets) størrelse i forhold til ejendomsværdien ultimo 1959.

Samtlige udgifter i pct. af ejendoms- værdien ult. 1959:	Antal ejendomme, procentvis fordelt				De anførte samlede ud- gifter svarer til nede- stående overskud eller underskud (÷) i pct. af ejendomsværdien ultimo 1959:
	Provins- byer	Hovedstads- forstæder	»Stations- byer«	Alle områder	
Under 1,5 pct.	1	—	—	1	Over 2,5 pct.
1,5- 2,0 »	3	1	1	2	2,5- 2,0 »
2,0- 2,5 »	7	2	4	4	2,0- 1,5 »
2,5- 3,0 »	8	3	7	6	1,5- 1,0 »
3,0- 3,5 »	8	5	9	8	1,0- 0,5 »
3,5- 4,0 »	12	8	11	11	0,5- 0 »
4,0- 4,5 »	11	9	13	11	0 - ÷ 0,5 »
4,5- 5,0 »	10	13	9	11	÷ 0,5- ÷ 1,0 »
5,0- 5,5 »	9	11	8	9	÷ 1,0- ÷ 1,5 »
5,5- 6,0 »	9	9	8	8	÷ 1,5- ÷ 2,0 »
6,0- 6,5 »	7	8	6	7	÷ 2,0- ÷ 2,5 »
6,5- 7,0 »	4	7	5	5	÷ 2,5- ÷ 3,0 »
7,0- 7,5 »	3	5	5	4	÷ 3,0- ÷ 3,5 »
7,5- 8,0 »	4	4	4	4	÷ 3,5- ÷ 4,0 »
8,0- 8,5 »	1	2	3	2	÷ 4,0- ÷ 4,5 »
8,5- 9,0 »	1	2	1	1	÷ 4,5- ÷ 5,0 »
9,0-10,0 »	1	3	3	2	÷ 5,0- ÷ 6,0 »
10,0 pct. og derover	1	8	3	4	÷ 6,0 pct. og derunder
Alle ejendomme	100	100	100	100	Alle ejendomme

Den sektor af fordelingen, hvor ophobningen er stærkest (d. v. s. den, hvor den »typiske« ejendom er beliggende), er i provinsbyerne angivet ved udgiftsintervallet 3,5-4,0 pct. af ejendoms- værdien, svarende til overskudsintervallet 0—0,5 pct. I hovedstadsforstæderne ligger den »typiske« ejendom i udgiftsintervallet 4,5-5,0 pct., svarende til underskudsintervallet 0,5—1,0 pct., og i »stationsbyerne« ligger den i udgifts- intervallet 4,0-4,5 pct., svarende til underskuds- intervallet 0-0,5 pct.

»Medianejendommen«, d. v. s. den midterste ejendom i fordelingen, har i provinsbyerne en samlet udgift på ca. 4,5 pct. af ejendomsværdi- en, svarende til et underskud på 0,5 pct. I ho- vedstadsforstæderne er de tilsvarende procenter ca. 5,4 og ca. 1,4 og i »stationsbyerne« ca. 4,8 og ca. 0,8.

Der kan herefter opstilles følgende sammen- fattende oversigt.

	Provins- byerne	Hovedstads- førstæderne	»Stations- byerne«	Alle områder
Samlet udgift i pct. af ejendomsværdi ultimo 1959:				
Gennemsnit	4,8	5,7	5,2	5,2
Type (ca.)	3,8	4,8	4,2	4,2
Median (ca.)	4,5	5,4	4,8	4,8

Overskud eller underskud (-:) i pct. af ejendomsværdi ult. 1959:

Gennemsnit	± 0,8	÷ 1,7	÷ 1,2	÷ 1,2
Type (ca.)	0,2	÷ 0,8	÷ 0,2	÷ 0,2
Median (ca.)	÷ 0,5	÷ 1,4	÷ 0,8	÷ 0,8

Typetallene ligger således gennemgående ca. 1 pct. lavere end gennemsnitstallene.

Typetallet er upåvirket af »outsider«-ejendomme med en ekstraordinært høj (eller lav) udgift. Vil man benytte et udtryk for udgiftsniveauet, som også disse ejendomme influerer på, men --i modsætning til gennemsnitsprocenten - kun med en vægt, der svarer til deres relativt beskedne antal, må man anvende »median-tallet«, der angiver udgiften for medianejendommen.

På den anden side må det erindres, at median-tallet ikke - lige så lidt som typetallet — kan tages som udtryk for et normalniveau, idet nogle

af den enkelte ejendoms udgifter kan være stærkt varierende fra år til år, således at det enkelte års udgifter ikke behøver at svare til udgiftsniveauet over et længere åremål.

Bl. a. fordi dette forhold især er af betydning med hensyn til vedligeholdelsesudgifterne, har man også undersøgt, hvorledes eenfamiliehuse- ne inden for hvert af de tre områder er fordelt efter de individuelle vedligeholdelsesudgifters størrelse i pct. af ejendomsværdien ultimo 1959 samt i pct. af ejendomsværdien ved 12. almindelige vurdering. Resultaterne fremgår af nedenstående tabel 8.

Tabel 8. Antal eenfamiliehuse, procentvis fordelt efter størrelsen af »vedligeholdelsesprocenten«, d.v.s. vedligeholdelsesudgiften i 1959 i pct. af ejendomsværdien.

>Vedligeholdelses- procent« :	Når »vedl. geholdelsesprocenten« ud- regnes i forhold til ejendomsværdien ult. 1959, fordeler antal ejendomme sig procentvis således :				Når »vedligeholdelsesprocenten« ud- regnes i forhold til ejendomsværdien ved 12. alm. vurdering, fordeler antal ejendomme sig procentvis således:			
	Provins- byer pct.	Hovedstads- førstæder pct.	»Stations- byer pct.	Alle områder pct.	Provins- byer pct.	Hovedstads- førstæder pct.	»Stations- byer« pct.	Alle områder pct.
Under 0,1 pct.	5	7	8	6	6	7	8	7
0,1-0,3 »	4	4	3	4	7	10	8	8
0,3-0,5 »	8	7	6	7	13	16	10	13
0,5-0,7 »	9	8	8	8	16	15	13	15
0,7-0,9 »	12	13	13	13	15	9	15	14
0,9-1,1 »	14	9	11	12	10	8	10	9
1,1-1,3 »	8	8	9	8	8	7	9	8
1,3-1,5 »	7	4	8	6	6	2	4	4
1,5-1,7 »	5	5	6	5	5	6	6	5
1,7-1,9 »	6	3	4	5	3	2	6	4
1,9-2,1 »	3	4	2	3	3	2	4	3
2,1-2,3 »	3	5	2	3	2	1	1	1
2,3-2,5 »	4	2	5	4	1	4	1	2
2,5-2,7 »	2	3	3	3	1	3	1	2
2,7-2,9 »	1	2	2	2	1	2	1	1
2,9-3,1 »	3	1	1	2	2	2	1	2
3,1 pct. og derover	6	15	9	9	1	4	2	2
Alle ejendomme	100	100	100	100	100	100	100	100

På grundlag af tabellen og de tidligere foretagne udregninger af de gennemsnitlige vedlige-

holdelsesprocenter kan opstilles følgende sammenfattende oversigt:

	Provins- byer	Hoved- stads- for- stæder	»Stations- byer«	Alle områder
Vedligeholdelsesudgift i pct. af ejendomsværdi ultimo 1959:				
Gennemsnit	1,4	1,5	1,3	1,4
Type (ca.)	1,0	0,8	0,9	0,9
Median (ca.)	1,1	1,2	1,1	1,1

	Provins- byer	Hoved- stads- for- stæder	»Stations- byer«	Alle områder
Vedligeholdelsesudgift i pct. af ejendomsværdi ved 12. alm. vurdering:				
Gennemsnit	1,1	1,1	1,0	1,1
Type (ca.)	0,7	0,5	0,7	0,7
Median (ca.)	0,8	0,8	0,8	0,8

Ligesom tilfældet var for de samlede udgif-

ters vedkommende, ligger også den typiske vedligeholdelsesudgift væsentligt under den gennemsnitlige. Forskellen er størst i hovedstadsforstæderne.

»Medianejendommen«s vedligeholdelsesudgift er i alle tre områder beliggende mellem den gennemsnitlige og den typiske udgift.

b. Tofamilieshuse.

I gennemsnit pr. ejendom viser undersøgelsen for tofamilieshusenes vedkommende de i tabel 9 anførte beløb for værdiansættelse og prioritetsgæld samt udgifter og lejeindtægt inden for de enkelte områder.

Tabel 9. Gennemsnitsbeløb pr. ejendom for tofamilieshuse i forskellige områder.

		Provins- byer	Hovedstads- forstæder	»Stations- byer«	Alle områder	
Antal ejendomme		93	13	30	136	
Grundens areal	m ²	552	1.000	783	646	
Etagareal	m ²	155	177	138	153	
Ansættelse ultimo 1959	Ejendomsværdi Grundværdi Fradrag for forbedringer	kr.	37.100	52.800	36.300	38.400
		kr.	5.400	13.400	6.200	6.400
		kr.	200	1.300	300	400
Ansættelse v. 12. alm. vurdering	Ejendomsværdi Grundværdi Fradrag for forbedringer	kr.	44.900	74.200	46.400	48.100
		kr.	6.900	21.600	8.300	8.600
		kr.	300	2.000	300	400
Prioritetsgæld (restgæld) i alt	kr.	16.466	23.454	16.254	17.087	
Årlig renteydelse	kr.	758	1.053	801	795	
Ejendomsskatter	kr.	243	673	361	311	
Vedligeholdelse	kr.	447	795	512	494	
Andre afgifter	kr.	80	108	125	92	
Øvrige udgifter	kr.	49	86	67	57	
Udgifter i alt	kr.	1.577	2.715	1.866	1.749	
Udgifter i alt i pct. af ejendomsv. ult. 1959	pct.	4,2	5,1	5,1	4,6	
Udgifter i alt i pct. af ejendomsværdi ved 12. alm. vurdering	pct.	3,5	3,7	4,0	3,6	
Lejeindtægt af udlejet lejlighed	kr.	839	1.364	838	889	

En sammenligning med tabel 2, viser at tofamilieshusene har et større gennemsnitligt etageareal end eenfamilieshuse. Forskellen er særlig udpræget i hovedstadsforstæderne, men ret betydningsløs i »stationsbyerne«. Tofamilieshusene er i provinsbyerne og »stationsbyerne« vurderet lidt lavere end eenfamilieshusene, i hovedstadsforstæderne lidt højere. Undersøgelingsmateriale er her i overensstemmelse med forholdene for samtlige een- og tofamilieshuse inden for hvert af de tre områder. Prioriteringen er i forhold til ejendomsværdien gennemgående noget lavere for tofamilieshusene end for eenfamilieshusene. Det samme er tilfældet for de samlede udgifter.

Såfremt man for tofamilieshusene ville beregne den samlede lejeværdi på samme måde som for eenfamilieshusene, ville følgende resultater fremkomme.

	Provins- byer	Hoved- stads- for- stæder	»Stations- byer«	Alle om- råder
»Lejeværdi« ialt (4 procent af ejendomsv. ultimo 1959)	kr. 1.484	2.112	1.452	1.536
Lejeindtægt af udlejet lejlighed	» 839	1.364	838	889
Til rest	kr. 645	748	614	647

Da den reelle lejeværdi normalt er større for den af ejeren beboede lejlighed (med have) end

for den udlejede lejlighed, viser oversigten, at den for eenfamilieshuse benyttede beregning af lejeværdien ville give et for lavt adtryk for tofamilieshusenes faktiske lejeværdi.

Udgifterne for tofamilieshuse ae viser, når man sammenligner de forskellige ejendoms-

grupper, de samme tendenser, som i det foregående er konstateret for eenfamilieshusene. Man har derfor ikke fundet anledning til at belyse udgiftsforholdene i mere detaljerede oversigter.

Bilag. Skema anvendt ved den statistiske undersøgelse.

Statens ligningsdirektorat.

By nr.	Gade nr.	Lb. nr.					
--------	----------	---------	--	--	--	--	--

Undersøgelse vedrørende lejeværdien af bolig i egen ejendom, december 1960.

Ejendommens beliggenhed, art og ansættelse:

Byens (kommunens) navn

Ejendommens beliggenhed {
 Gade

Hus nr.

Matr. nr.

Ejerlav (kvarter)

Antal lejligheder

Grundens areal m² Etagereal m²

Ansættelse før 12. almindelige vurdering {
 Ejendomsværdi kr.
 Grundværdi »
 Fradrag for forbedringer »

Ansættelse ved 12. almindelige vurdering {
 Ejendomsværdi kr.
 Grundværdi »
 Fradrag for forbedringer »

Lejeindtægt af udlejede lejligheder eller andre lokaler kr.

Ejendommens prioritering og årlige udgifter m. v.:

Kreditor:	Restgæld kr.	Årlig ydelse kr.	Heraf rente kr.	Rentefod %
Kreditforening				
Hypothekforening				
Sparekasse				
Bank				
Staten				
Andre (private)				
Ialt				
Ialt i % af ejendomsværdi ved 12. almindelige vurdering			-	
Ejendomsskatter				-
Vedligeholdelse				-
Andre afgifter				-
Øvrige udgifter				-
Skatter og afgifter m. v. ialt				-
Do. i % af ejendomsværdi ved 12. alm. vurdering			-	
Renter + skatter og afgifter m. v.				-

KAPITEL 5.

Beregning af stigningen i gennemsnitlig udgift for eenfamiliehuse fra 1939 til 1959.

For 1959 fremgår de gennemsnitlige udgifter for forskellige grupper af ejendomme direkte af den statistiske undersøgelse. For 1939 har man fået oplysninger om den gennemsnitlige ejendomsværdi for de ejendomme, der indgår i det indsamlede materiale, og som er opført før 1940. Dernæst har man beregnet de gennemsnitlige udgifter under følgende forudsætninger:

Renteydelse.

Ved beregningen af renteydelsen har man for-

udsat, 1) at prioritetsbehæftelsen i forhold til ejendomsværdien har været den samme for de af undersøgelsen omfattede ejendomme som for samtlige eenfamiliehuse, og 2) at den gennemsnitlige rentefod i 1939 var af samme størrelse som i 1959.

Beregningen ud fra de opstillede forudsætninger fører til de i tabel 1 viste resultater:

Tabel 1. Beregning af gennemsnitlig renteydelse 1939.

		Provinsbyer	Hovedstadsforstæder	»Stationsbyer«	Alle områder
Gennemsnitlig ejendomsværdi	kr.	14.600	15.900	15.600	15.300
Gennemsnitlig prioritetsbehæftelse	pct.	58,4	64,0	66,7	62,6
Beregnet gennemsnitlig prioritetsgæld	kr.	8.520	10.180	10.400	9.580
Gennemsnitlig rentefod	pct.	5,06	4,88	5,04	5,00
Beregnet gennemsnitlig renteydelse	kr.	431	499	524	479

Ejendomsskatter.

Til brug ved beregningen af ejendomsskatterne er den del af det statistiske undersøgelsesmateriale, som vedrører ejendomme, der er opført før 1940, påført oplysninger om i.n.sættelserne af ejendoms- og grundværdi samt fradrag for forbedringer i 1939, d. v. s. ved 8. almindelige vurdering, eventuelt omvurdering eller første-gangs vurdering i 1937 eller 1938. På grundlag

af de gennemsnitlige ansættelser er skatterne derefter beregnet for provinsbyer, hovedstadsforstæder og »stationsbyer«, idet man er gået ud fra de fradrag og beskatningspromiller, som i finansåret 1939/40 blev benyttet i de enkelte købstæder og bebyggelser, som i undersøgelsesmateriale indgår i hvert af de tre områder.

Beregningens enkeltheder fremgår af følgende tabel 2:

Tabel 2. Beregning af ejendomsskatterne for eenfamiliehuse i 1939.

	Provinsbyer			Hovedstadsforstæder				»Stationsbyer«				Alle områder
	Til staten	Til købstad-komm.	Ialt	Til staten	Til sognekomm.	Til amtskomm.	Ialt	Til staten	Til sognekomm.	Til amtskomm.	Ialt	
Grundværdi ialt	2.300	2.300	—	4.500	4.500	4.500	—	3.100	3.100	3.100	—	—
Grundværdi ÷ fradrag for forbedringer	2.200	2.200	—	3.800	3.800	3.800	—	3.000	3.000	3.000	—	—
Grundskyldspromille	6,30	6,60	—	6,00	9,77	8,45	—	6,00	8,24	5,81	—	—
<i>Udskrevet grundskyld</i>	13,20	14,52	27,72	22,80	37,13	32,11	92,04	18,00	24,72	17,43	60,15	55,17
Ejendomsværdi ialt	14.600	14.600	—	15.900	15.900	15.900	—	15.600	15.600	15.600	—	—
Grundværdifradrag	2.300	2.300	—	4.500	4.500	4.500	—	3.100	3.100	3.100	—	—
Ejendomsfradrag	10.000	7.700	—	10.000	5.000	5.000	—	10.000	5.000	5.000	—	—
Skattepligtig ejendomsværdi	2.300	4.600	—	1.400	6.400	1.900	—	2.500	7.500	4.400	—	—
Ejendomsskyldpromille	4,50	4,97	—	4,50	6,85	6,63	—	4,50	6,13	5,24	—	—
<i>Udskrevet ejendomsskyld</i>	10,35	22,86	33,21	6,30	43,84	12,60	62,74	11,25	45,98	23,06	80,29	56,70
Grundværdi ÷ fradrag for forbedringer	2.200	—	—	3.800	—	—	—	3.000	—	—	—	—
Grundbeløb	1.800	—	—	3.200	—	—	—	2.500	—	—	—	—
Konjunkturtillæg (11 pct. af grundbeløb)	198	—	—	352	—	—	—	275	—	—	—	—
Fejltillæg (10 pct. af grundværdi)	230	—	—	450	—	—	—	310	—	—	—	—
Restbeløb	0	—	—	0	—	—	—	0	—	—	—	—
Afgiftspl. grundstign. ($\frac{1}{2} \times$ restbeløb)	0	—	—	0	—	—	—	0	—	—	—	—
<i>Udskrevet grundstigningsskyld</i>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Skatter ialt	23,55	37,38	60,93	29,10	80,97	44,71	154,78	29,25	70,70	40,49	140,44	111,87

Vedligeholdelse.

Vedligeholdelsesudgifterne har man beregnet ved for ejendomme, opført før 1940, at føre de gennemsnitlige vedligeholdelsesudgifter i 1959 tilbage til 1939 på basis af den procentforskydning, der i det mellemliggende tidsrum er sket i byggeomkostningerne. Man har her benyttet byggeomkostningsindekset for statshus-

mandsbrug, der formentlig bedre end byggeomkostningsindekset for etageejendomme udtrykker bevægelserne i omkostningsniveauet for eenfamiliershuse. Indekset for statshusmandsbrug er fra 1939 til 1959 steget med ca. 250 pct.

Ved beregningen fremkommer følgende resultat:

		Provins- byer	Hovedstads- forstæder	»Stations- byer«	Alle område
Gennemsnitlig vedligeholdelse 1959	kr.	518	775	502	579
Beregnet vedligeholdelse 1939 = $\frac{100}{350}$					
af gennemsnitsbeløbene i 1959	kr.	148	221	143	166

Andre udgifter.

For de her omhandlede udgifters vedkommende har man foretaget beregningen under eet, idet udgifterne er ansat til 0,4 pct. af ejendomsværdien, svarende til den for 1959 konstaterede gennemsnitsprocent. Beregningen er utvivlsomt behæftet med en i forhold til selve beregningsresultatet væsentlig usikkerhed. Men i forhold til de beregnede samlede udgifter må usikkerheden anses for ret betydningsløs.

Beregningen giver følgende resultater:

Provins- byer	Hovedstads- forstæder	»Stations- byer	Alle områder
kr.	kr.	kr.	kr.
58	64	62	61

ningen for 1939 under afsnit A, dels (under afsnit C) for samtlige af den statistiske undersøgelse omfattede eenfamiliershuse.

På grundlag af tabellen kan foretages følgende sammenligninger:

a. For de 328 ejendomme, der er opført før 1940, har de samlede udgifter i 1959 i gennemsnit for alle områder under eet været 136 pct. større end i 1939.

Der er ved denne stigningsberegning ikke taget hensyn til den indkomstkattemæssige konsekvens af, at der med den i 1939 gældende beregning af indkomsten (6 pct. af ejendomsværdien) fremkom et »driftsmæssigt« overskud, medens der efter indkomstberegningen i 1959 (4 pct. af ejendomsværdien) fremkom et underskud.

Da marginalsatten for parcelhusejernes gennemsnitsindkomster for 1939 kan ansættes til ca. 17 pct. og for 1959 til ca. 31 pct., idet der skønsmæssigt er forudsat gennemsnitlige skattepligtige indkomster på henholdsvis ca. 4.000 og ca. 14.000 kr., fremkommer der for alle områder under eet, når der tages hensyn til merudgift og besparelse i indkomstskat følgende korrektioner i de direkte udgifter:

De samlede udgifter.

De beregnede samlede udgifter er opgjort i tabel 3, afsnit A. På grund af beregningernes usikkerhed er alle beløbene afrundet til multipla af 10 kr.

I tabel 3 er dernæst anført de konstaterede faktiske udgifter i 1959, dels (under afsnit B) for ejendomme, som er opført før 1940, d. v. s. de samme ejendomme, som er omfattet af bereg-

Eenfamiliershuse opført før 1940 :

	Direkte udgifter	Indkomstskat af overskud eller sparet Indkomstskat af underskud (-)	Direkte udgifter med tillæg af merskat eller efter fradrag af sparet skat
Beregnete tal for 1939	kr. 820	17 ¹⁾	837
Faktiske tal for 1959 .	kr. 1.932	÷ 128 ²⁾	1.804
do i procent af 1939 .	230	-	216

¹⁾ 17 pct. af 100 kr. ²⁾ 31 pct. af 412 kr.

i denne procent også er indeholdt lejeforhøjelse som følge af stigende ejendomsbeskatning.

Det bemærkes, at beregningen af udgiftsstigningen for eenfamiliershuse — korrigeret eller ukorrigeret for de indkomstkattemæssige kon-

Efter korrektionen bliver udgiftsstigningen således 116 pct. Til sammenligning kan anføres, at den efter lovgivningen tilladte lejestigning for udlejningslejligheder, opført før 1939, indtil 1. april 1960 har udgjort ca. 50 pct., idet der

sekvenser - er foretaget uden hensyn til den gevinst, husejerne har opnået som debitorer under prisstigningen fra 1939 til 1959.

b. For alle de 457 ejendomme, som den statistiske undersøgelse omfatter, har gennemsnitsudgifterne i 1959 været 164 pct. højere end de

Eenfamiliehuse opført for 1959 :

	Direkte udgifter	Indkomstskat af overskud eller sparet indkomstskat af underskud (→)	Direkte udgifter med tillæg af merskat eller efter fradrag af sparet skat
Beregnete tal for 1939	kr. 820	17 ¹⁾	837
Faktiske tal for 1959. . .	kr. 2.162	÷ 154 ²⁾	2.008
do i procent af 1939. . .	264	-	240

¹⁾ 17 pct. af 100 kr. ²⁾ 3 pct. af 498 kr.

Den korrigerede udgiftsstigning bliver således på 140 pct.

Procenten kan sammenlignes med stigningen i det prisindeks, hvormed huslejen indgår i detailpristallet, idet også dette prisindeks udregnes med hensyntagen til de nye lejligheder, som successivt indgår i den samlede bestand af ud-

beregnete gennemsnitsudgifter i 1939, jfr. afsnit C i omhandlede tabel 3. Også her kommer man til en mindre stigningsprocent, hvis man korrigerer for de indkomstskatemæssige konsekvenser af, at procentsatserne for indkomstberegningen var forskellige i 1939 og 1959, jvf. følgende opstilling:

lejningslejligheder. Indekset er fra 1939 til 1959 steget med 106 pct.

Det bemærkes, at der heller ikke ved den her foretagne beregning af udgiftsstigningen for eenfamiliehuse er taget hensyn til den gevinst husejerne har opnået som debitorer under ejendomsprisstigningen fra 1939 til 1959.

Tabel 3. Samlede udgifter pr. ejendom 1939 og 1959.

		Provinsbyer	Hovedstadsforstæder	»Stationsbyer«	Alle områder
A. 1939 (beregnete tal):					
Renteydelse	kr.	430	500	520	480
Ejendomsskatter	kr.	60	150	140	110
Vedligeholdelse	kr.	150	220	140	170
Andre afgifter og udgifter	kr.	60	60	60	60
Udgifter ialt	kr.	700	930	860	820
Beregnet indtægt (6 pct. af ejendomsværdien)	kr.	880	950	940	920
B. 1959 (ejendomme opført før 1940):					
Renteydelse	kr.	739	916	805	807
Ejendomsskatter	kr.	249	570	352	366
Vedligeholdelse	kr.	518	775	502	578
Andre afgifter og udgifter	kr.	157	196	199	181
Udgifter ialt	kr.	1.663	2.457	1.858	1.932
Udgifter ialt i pct. af 1939-udgifter	pct.	238	264	216	236
Beregnet indtægt (4 pct. af ejendomsværdien)	kr.	1.443	1.716	1.461	1.520
C. 1959 (alle ejendomme):					
Renteydelse	kr.	976	1.250	886	1.019
Ejendomsskatter	kr.	258	620	356	380
Vedligeholdelse	kr.	561	746	484	585
Andre afgifter og udgifter	kr.	146	214	193	178
Udgifter ialt	kr.	1.941	2.830	1.919	2.162
Udgifter ialt i pct. af 1939-udgifter	pct.	277	304	223	264
Beregnet indtægt (4 pct. af ejendomsværdien)	kr.	1.608	1.976	1.480	1.664

KAPITEL 6.

Kort oversigt over ejendomsbeskatningen i Danmark.

Under hensyn til, at der i indeværende år er sket væsentlige ændringer i de bestemmelser, hvorefter de kommunale ejendomsskatter udskrives, har udvalget fundet det hensigtsmæssigt at meddele en kortfattet oversigt over de nugældende bestemmelser vedrørende ejendomsskatterne såvel til staten som til kommunerne.

A. Til staten.

I. Grundskyld.

Grundskyld til staten svares med 6 ‰ årligt af grundværdien efter fradrag for forbedringer.

For 1960/61 er provenuet på finansloven ansat til 65 mill. kr.

Efter 12. alm. vurdering pr. 1. september 1960 er provenuet på finansloven for 1961/62 anslået til 80 mill. kr., men efter de senest foreliggende oplysninger om resultaterne af vurderingen ser det ud til, at stigningen i forhold til finansåret 1960/61 vil blive på ca. $\frac{1}{3}$, svarende til et provenu på ca. 87 mill. kr.

II. Ejendomsskyld.

Ejendomsskyld til staten er fikseret til de beløb, der på grundlag af den senest forud for 11. alm. vurdering pr. 1. september 1956 foreliggende vurdering skulle svares i 1956, således at yderligere påligning ikke finder sted.

Forud for fikseringen beregnedes ejendomsskylden til staten med 4,5 ‰ årligt af forskelsværdien (d. v. s. ejendomsværdien \div grundværdien), idet der yderligere gaves visse skattefri fradrag heri, dels et fast fradrag for alle ejendomme på 21.000 kr., dels et fradrag på 2.000 kr. for hver beboelseslejlighed med køkken, ejendommen indeholdt udover een.

På finansloven 1961/62 er provenuet af ejendomsskylden sat til 31,5 mill. kr.

Der vil årligt fremover kunne påregnes en vis mindskelse af provenuet som følge af reglerne i §§ 75-78 i loven om vurdering og beskatning til staten af faste ejendomme (lovbekendtgørelse nr. 305 af 1. august 1960), hvorefter ejendomsskylden af en ejendom vil kunne nedsættes eller bortfalde endeligt f. eks. hvor en ejendom efter nedrivning af bygningerne vurderes som ubebygget.

III. Grundstigningsskyld.

Grundstigningsskyld svares med 4% årligt af den afgiftspligtige grundstigning.

Der gives ved beregningen heraf fradrag foruden for ejerens grundforbedringer også for konjunkturstigning (indtil 1958 endvidere for fejlsværing). Af stigningen herudover var dog under 1933-loven kun halvdelen afgiftspligtig. Fra 1950 inddroges $\frac{3}{4}$ af stigningerne og først fra 1958 rammes hele den særlige stigning af afgiften; denne skærpelse vil for ejendomme, der ikke er omvurderet pr. 1. september 1957 og/eller 1. september 1958, komme til at ramme hele stigningen siden 11. alm. vurdering.

Den afgiftspligtige del af stigningen under 1933-loven er fikseret, idet man fra 1950 er gået over til at benytte 10. alm. vurdering pr. 1. oktober 1950 som nulpunktvurdering ved beregningen fremover af grundstigningen.

Konjunkturtillægget, der efter 11. alm. vurdering blev beregnet til 30 ‰ i forhold til nulpunktvurderingen, er nu ved lov nr. 281 af 7. juli 1960 (§ 56 i lovbekendtgørelse nr. 305 af 1. august 1960) fastsat til 55 ‰ for perioden mellem 12. og 13. alm. vurdering.

Grundstigningsskylden deles mellem staten og kommunerne (by- og sognekommuner).

Det samlede provenu af afgiften for 1960/61 er ansat til 24 mill. kr., hvoraf 12 mill. kr. tilfalder staten.

Efter 12. almindelige vurdering pr. 1. september 1960 er provenuet på finansloven for 1961/62 anslået til 36 mill. kr., hvoraf til staten 18 mill. kr. Om provenuet bliver større eller mindre end anslået kan man ikke på indeværende tidspunkt udtale sig, idet man bl. a. ikke ved, hvilket omfang fritagelserne for grundstigningsskyld for een- og tofamilieshuse efter § 69 i den nævnte lovbekendtgørelse vil få.

B. Til kommunerne.

De fra skatteåret 1961/62 gældende bestemmelser om beskatning til kommunerne af faste ejendomme findes i lov nr. 34 af 18. februar 1961.

I. Grundskyld.

Grundskyld til kommunen beregnes på samme grundlag som grundskylden til staten, d. v. s. af grundværdien efter fradrag for forbedringer.

I København og på Frederiksberg, i købstæderne, Ålarstal Handelsplads og de sønderjyske flækker fastsættes grundskyldpromillen som gældende indtil videre, for et åremål eller blot et enkelt skatteår og kan ikke udgøre mindre end den for 1960/61 gældende grundskyldpromille, heri indbefattet den ekstraordinære grundskyldpromille, der i 1959/60 udgjorde 7,0 og i 1960/61 udgør 14,0. Den samlede promille for 1960/61 udgør i København 25,0, på Frederiksberg 26,0 og i næsten alle købsueder mellem 24,0 og 26,0.

I de københavnske omegnskommuner og i andre sognekommuner med mindst 1 bymæssig bebyggelse med over 3.000 indbyggere kan kommunalbestyrelsen med amtsrådets samtykke beslutte at anvende en fast grundskyldpromille som i købstæderne. Grundskyldpromillen kan ikke fastsættes højere end 40 eller lavere end 10.

I de øvrige sognekommuner samt i de københavnske omegnskommuner og større bymæssige sognekommuner, der ikke overgår til anvendelse af fast grundskyldpromille, fastsætter amtsrådet efter kommunalbestyrelsens indstilling g, hvor stor en del af den samlede skatteudskrivning der skal udskrives på fast ejendom (som grundskyld). Amtsrådets fastsættelse af ligningsforholdet kan indbringes for et af inc enrigsministeren nedsat ankenævn. Uanset det fastsatte ligningsforhold kan den årlige grundskyldpromille (fra skatteåret 1961/62) ikke udgøre mere end 40 eller mindre end 10. I 1959/63 varierede grundskyldpromillen i sognekommuner mellem 2,8 og 64,5. Den gennemsnitlige promille var ca. 21,5. I 1960/61 varierede grundskyldpromillerne mellem 2,8 og 72,0. Den gennemsnitlige promille var ca. 22,4.

Udover den almindelige grundskyld på fra 10 til 40 promille kan der i sognekommunerne - efter vedtagelse af kommunalbestyrelsen - opkræves tillægsgrundskyld med indtil 10 promil-

le af landbrugsejendomme, cersom ejendommens ejer - eventuelt forpagter - ikke i henhold til lov vedrørende personlig skat til kommunen er skattepligtig til den kommune, hvor ejendommen er beliggende.

I sognekommunerne (herunder Gentofte) og i Marstal kommune opkræves **endvidere amtskommunal** grundskyld med højst 14 promille. Til regulering af den amtskommunale grundskyld for landbrugsejendomme ydes et tilskud, der (for hele landet) udgør **1,2 mill.** kr. for hver fulde promille, landbrugets forrentningsprocent af handelsværdien i det foregående kalenderår var mindre end 4,5. Tilskuddet for 1961/62 udgør 19,2 mill. kr. (I 1960/61 udgjorde tilskuddet 22,8 mill. kr. De amtskommunale grundskyldpromiller varierede mellem 9,52 og 22,14 for landbrugsejendomme og for andre ejendomme mellem 13,21 og 28,26).

II. Ejendomsskyld.

Den kommunale ejendomsskyld er fikseret i alle kommuner, men på forskellige tidspunkter i bykommunerne og landkommunerne; i samtlige kommuner skal der efter den almindelige vurdering, der skal finde sted i 1964, og efter hver senere almindelig vurdering ske en aftrapning af den fikserede ejendomsskyldpromille med $\frac{1}{7}$, således at den kommunale ejendomsskyld vil være bortfaldet med udgangen af skatteåret 1988/89.

I modsætning til statsejendomsskylden, der er fikseret på beløb, er den kommunale ejendomsskyld fikseret på promiller og værdier. Der er dog ingen **realitetsforskel** på de to fikseringsmåder.

I bykommunerne (København, Frederiksberg, købstæderne, Marstal og de sønderjyske flækker) svares ejendomsskyld med den for 1956/57 gældende ejendomsskyldpromille - heri indbefattet den i 1955 indførte kommunale tillægs-ejendomsskyldpromille - samt den for 1960/61 gældende ekstraordinære ejendomsskyldpromille af ejendommens fikseringsværdi, d. v. s. det beløb, hvoraf ejendomsskylden for 1960/61 er beregnet. I bykommunerne var grundlaget for ejendomsskyldens beregning i 1960/61 ansættelserne ved de vurderinger, der lå senest forud for 11. almindelige vurdering pr. 1. september 1956. Er fikseringsværdien for en ejendom under 7.150 kr., svares der ikke ejendomsskyld.

Den samlede promille, hvormed ejendoms-

skyld opkrævedes i 1960/61, udgjorde i København 22,25, på Frederiksberg 23,0 og i langt de fleste købstæder og flækker mellem 21,5 - 23,0. Den fra 1961/62 fikserede ejendomsskyld udgør disse promiller af ejendommenes fikseringsværdier.

I *sognekommunerne* (herunder Gentofte) svarede ejendomsskyld med den for 1960/61 gældende ejendomsskyldpromille af fikseringsværdien, d. v. s. det beløb, hvoraf sognekommunal ejendomsskyld for 1960/61 er beregnet. Grundlaget for ejendomsskyldens beregning i 1960/61 var ansættelserne ved vurderinger, der lå senest forud for 12. almindelige vurdering pr. 1. september 1960.

De sognekommunale ejendomsskyldpromiller varierede i 1960/61 mellem 2,1 og 54,0. Den gennemsnitlige promille var i 1960/61 ca. 16,7.

I sognekommunerne (herunder Gentofte) samt i Marstal opkræves tillige *amtskommunal* ejendomsskyld med den for 1960/61 gældende

Mill. kr.

	København	Frederiksberg	Købstæderne	Bykommunerialt	Landkommuner	Ialt
Ordinær grundskyld	22,5	3,8	21,5	47,8	150,2	198,0
Ekstraordinær grundskyld	28,4	4,5	25,7	58,6	—	58,6
Ordinær ejendomsskyld	20,9	3,9	19,3	44,1	98,1	142,2
Ekstraordinær ejendomsskyld	35,0	6,0	29,9	70,9	—	70,9
ialt	106,8	18,2	96,4	221,4	248,3	469,7
Amtskommunal grundskyld for landbrugsejendomme	—	—	—	—	79,1	79,1
For andre ejendomme	—	—	—	—	52,5	52,5
Amtskommunal ejendomsskyld	—	—	—	—	52,1	52,1
ialt	106,8	18,2	96,4	221,4	432,0	653,4

I 1961/62 vil provenuet af grundskylden i *bykommunerne* stige som følge af 12. alm. vurdering. I *amtskommunerne* vil provenuet af grundskylden falde som følge af omlægningen af den amtskommunale beskatning: medens amtskommunerne hidtil har dækket hele deres udskrivningsbehov gennem ejendomsbeskatning, skal fra 1961/62 udskrivningen — med fradrag af ejendomsskylden — deles i to halvdele, således at den ene halvdel udskrives som amtskommunal grundskyld, medens den anden halvdel udskrives på sognekommunerne. Den amtskommunale grundskyld kan dog ikke udskrives med mere end 14 promille, og udskrivningen på sognekommunerne kan derfor godt komme til at overstige den nævnte halvdel. I 1961/62 vil

ejendomsskyldpromille af ejendommens fikseringsværdi, d. v. s. det beløb, hvoraf amtskommunal ejendomsskyld for 1960/61 er beregnet.

De amtskommunale ejendomsskyldpromiller varierede i 1960/61 mellem 7,93 og 16,96.

III. Dækningsafgift.

I samtlige kommuner kan der i henhold til de af indenrigsministeriet stadfæstede vedtægter opkræves *dækningsafgift* af offentlige ejendomme, der er fritaget for kommunal grundskyld og ejendomsskyld. Endvidere er der i alle kommuner - bortset fra amtskommuner — adgang til at opkræve dækningsafgift på indtil 5 promille af forskelsværdien for ejendomme, der anvendes til kontor, forretning, hotel, fabrik, værksted og lignende.

De kommunale ejendomsskatters provenu var i 1960/61:

dette dog næppe blive aktuelt noget steds.

I *sognekommunerne* vil udskrivningen og dermed grundskylden — med uændret ligningsforhold — på den ene side blive formindsket som følge af statens overtagelse af kommunernes direkte andel af folke- og enkepensionsudgifterne, og på den anden side blive forøget ved den foran omtalte omlægning af den amtskommunale beskatning. I de fleste sognekommuner vil forøgelsen være større end formindskelsen.

I *nogle* af sognekommunerne vil derhos de fastsatte grænser på 10 og 40 for grundskyldpromillens størrelse bevirke henholdsvis forøgelse af grundskyldprovenuet (ca. 40 sognekommuner) og formindskelse af grundskyldprovenuet (ca. 40 sognekommuner).

KAPITEL 7.

Bolig bestanden i Danmark.

Ifølge den af Det statistiske Departement i oktober 1955 foretagne boligtælling er det samlede antal af boliger i Danmark på tællingens tidspunkt opgjort til 1.385.130.

Antallet af boliger, der var beboede, udgjorde på samme tidspunkt	1.380.010
Heraf boliger i eenfamiliehuse	426.970 ¹⁾
I tofamiliehuse	144.570
I etageejendomme	567.570
I landbrugsejendomme	191.740
I andre erhvervsjendomme	41.750
I sommerhuse, barakker o.l., der anvendtes som helårsbeboelse	7.410
i alt	1.380.010

Det er for udvalget oplyst, at der i perioden fra oktober 1955 til udgangen af 1960 yderligere er fuldført eller ombygget ialt ca. 125.000 boliger, heraf ca. halvdelen i eenfamiliehuse, medens der i samme tidsrum skønnes at være nedlagt ca. 8.000 boliger.

¹⁾ Herunder er også medregnet eenfamiliehuse, hvortil der er knyttet butik, værksteder el. lign., som benyttes af ejeren selv. Ved 11. alm. vurdering pr. 1. september 1956 fandtes der ialt 311.340 eenfamiliehuse udelukkende til beboelse.

KAPITEL 8.

Udvalgets overvejelser og konklusioner.

Indledende bemærkninger.

Ifølge kommissoriet er det udvalgets opgave: »at fremkomme med forslag, dels til en forenkling af skattelovgivningens regler om opgørelse af værdien af bolig i egen ejendom, og dels om eventuelle fradrag for udgifter, der vedrører boligen, og herved at tilstræbe regler, der i skattemæssig henseende ligestiller skatteydere med bolig i egen ejendom og skatteydere, der bor til leje«.

Ved sine overvejelser har udvalget i første linie lagt vægt på at nå frem til en forenkling af skattelovgivningens regler om opgørelse af værdien af bolig i egen ejendom.

Udvalget har ved undersøgelsen af de mulige løsninger, der efter dets skøn kan komme på tale, haft opmærksomheden henvendt på, om den pågældende løsning i skattemæssig henseende må siges at ligestille skatteydere, der bor i egen ejendom, og skatteydere, der bor til leje. Man må imidlertid i denne forbindelse pege på, at lovgivningen indeholder omfattende reguleringer af lejen i ældre udlejningsejendomme. Der er herved fremkommet en række forskellige lejeniveauer, hvoraf den væsentligste del er lavere end den markedsbestemte leje. Hvor stor en økonomisk fordel dette forhold medfører for de forskellige grupper af lejere, er det ikke muligt at vurdere. Den forskelsbehandling, der således gør sig gældende indenfor lejergruppen, udelukker efter udvalgets opfattelse muligheden for at foretage en tilfredsstillende sammenligning mellem på den ene side dem, der bor i eget hus, og på den anden side lejere i almindelighed.

Udvalget har endelig ved sine overvejelser lagt vægt på, om en eventuel løsning vil kunne anvendes generelt, d. v. s. på alle de almindeligt forekommende typer af bolig i egen ejendom.

Udvalget har ved sine undersøgelser vedrørende skatteydere med bolig i egen ejendom særlig haft følgende typer for øje:

- Eenfamilieshuse,
- Tofamilieshuse,
- Landbrugets stuehuse.

Udvalget har undersøgt forskellige muligheder for den skattemæssige behandling af disse boligtyper.

Der vil i afsnit A under I-IV blive gjort rede for de mulige løsninger, der efter udvalgets skøn kan komme på tale.

I afsnit B. I—III er der redegjort for udvalgets overvejelser vedrørende fradrag for:

- I. Underskud,
- II. Vedligeholdelsesudgifter og
- III. Ejendomsskatte.

I afsnit C. I—III er der redegjort for overvejelserne om behandlingen af:

- I. Tofamilieshuse,
- II. Landbrugets stuehuse og
- III. De særlige forhold med hensyn til ejendomme, der enten udlejes delvis eller af ejeren benyttes dels til beboelse, dels i erhvervsmæssigt øjemed.

Afsnit D indeholder udvalgets konklusioner.

A. Gennemgang af visse mulige løsninger.

Som resultat af undersøgelserne har udvalget skønnet, at de nedenfor under L—IV. anførte

løsninger burde gøres til genstand for overvejelser, nemlig:

- I. Den gældende ordning.
- II. En på en ren privatforbrugsbetragtning udformet ordning.
- III. Den af skattelovskommissionen foreslåede ordning.
- IV. En standardiseret ordning, som indført bl.a. i Sverige.

I. Den gældende ordning.

Indtægtssiden:

Ifølge statsskattelovens § 4 b, 2. punktum, er lejeværdien af den skattepligtiges bolig i egen ejendom skattepligtig indtægt for ham. Værdien heraf skal ansættes til det beløb, som han ved udleje kunne opnå i leje af vedkommende ejendom eller lejlighed — dog at lejeværdien, når særlige forhold måtte gøre denne metode mindre egnet, kan ansættes skønsmæssigt.

Lovbestemmelsen, der i 1. punktum omhandler indtægt ved udleje af rørligt og urørligt gods og vederlagsfri benyttelse af andres rørlige eller urørlige gods, foreskriver den samme, på et erhvervsmæssigt synspunkt baserede indkomstopgørelse i alle de situationer, den omhandler, nemlig:

1. Ejeren udlejer sin ejendom.
2. Ejeren overlader sin ejendom vederlagsfrit til en anden — loven taler her om denne andens beskatning.
3. Ejeren bebor selv en lejlighed i sin ejendom, hvori der er to eller flere lejligheder. I denne situation skal ejeren indtægtsføre den leje, som han kunne have opnået i leje for den pågældende lejlighed ved almindelig udlejningsvirksomhed.
4. Ejeren bebor selv hele sin ejendom. I denne situation skal ejeren, ligesom hvor han bebor en lejlighed i sin udlejningsejendom eller i sit tofamilieshus, indtægtsføre, hvad han ville have kunnet opnå ved at udleje hele ejendommen på almindelige udlejningsvilkår.

Udgiftssiden:

I henhold til de bestemmelser, der er anført i statsskattelovens § 6, og den i medfør heraf udviklede praksis, vil ejeren i alle de foran nævnte situationer ved indkomstopgørelsen kunne fradrage:

- a. Prioritetsrenter,
- b. Ejendomsskatter,
- c. Vedligeholdelsesudgifter samt

- d. Andre udgifter, der er forbundet med ejendommens drift, såsom udgifter til forsikring af selve den faste ejendom, til skorstensfejning, renovation og vandafgifter.

Det har i vor praksis været omtvistet, om der også kan foretages skattefri afskrivninger på beboelsesbygninger. Medens afskrivning indgår i de hollandske og svenske regler, indrømmes afskrivning ikke i dansk ret, idet sådanne ejendommens værdi antages at blive opretholdt gennem normal vedligeholdelse, jfr. nu afskrivningslovens § 18, stk. 1. Udvalget har ikke inddraget spørgsmålet om skattefri afskrivninger på beboelsesejendomme under sine overvejelser, da dette findes at ligge udenfor udvalgets opgave.

Udvalget har ligeledes henholdt sig til de gældende regler med hensyn til, i hvilket omfang der er adgang til fradrag for udgifter til prioritetsrenter.

Lovens regler om den skattemæssige behandling af ejeres bolig i egen ejendom hviler altså på det princip, at denne skal ske som *ved erhvervsmæssig udleje*.

I det følgende skal det undersøges, *hvorvidt dette princip har kunnet gennemføres i praksis*, på indtægtssiden og på udgiftssiden.

Indtægtssiden:

Problemet er her at fastlægge en markedsmæssig værdi af boligen.

For så vidt angår opgørelsen af værdien af ejerens *bolig i egen udlejningsejendom, herunder tofamilieshus*, vil der sædvanligvis ikke være større vanskeligheder forbundet med en fastsættelse af lejeværdien, idet lejen af den eller de udlejede lejligheder i almindelighed vil afgive en ganske god målestok for lejeværdien af ejerens egen bolig.

Med hensyn til opgørelsen af lejeværdien af ejerens *bolig i eget eenfamilieshus* vil det derimod som oftest være vanskeligt at finde frem til lejeværdien i hvert enkelt tilfælde.

Grunden hertil er først og fremmest, at der ikke finder udlejning sted af umøblerede eenfamilieshuse i tilstrækkeligt omfang til, at det er muligt at påvise nogen egentlig markedsværdi for udleje af denne type af boliger. Under de relativt få tilfælde, hvorom nærmere oplysning

ger ville kunne fremskaffes, indgår undertiden lejemål, hvorved der er opnået unormalt høje lejer, medens det på den anden side ikke sjældent forekommer, at lejen er under det normale på grund af særlige forhold, såsom at husene er overladt til pårørende eller til funktionærer til lejer, der ligger under normalen.

De foreliggende oplysninger om praksis viser, at vanskelighederne ved at ansætte den konkrete lejeværdi af en ejers bolig i eget eenfamilienshus meldte sig meget snart efter statskatte- loven af 1903. Man erkendte allerede få år efter 1903 nødvendigheden af at søge at finde frem til en norm, der kunne give udtryk for en passende lejeværdi (brutto) for eenfamilienshus.

Man valgte da den løsning at fastsætte lejeværdien som en fast procent af ejendomsværdien, hvorved der altså ikke kunne tages særlige hensyn, som ikke havde fundet udtryk i vurderingen til ejendomsskyld. Lejeværdien blev herefter fastsat til 6 pct. af ejendomsværdien, hvilket var lavere end den procent, der normalt gælder for udlejningsejendomme, hvor der sædvanligt regnes med en bruttolejeindtægt på 8-9 pct. af ejendomsværdien.

Ved valget af 6 pct. har man formentlig givet udtryk for, at bolig i egen ejendom ikke fuldt ud kan sidestilles med udlejning, samt at man i almindelighed bør ansætte lejen efter et forsigtigt skøn.

De 6 pct. dannede grundlaget for lejeværdiberegningen til 1947, da man af hensyn til reguleringen af lejen i udlejningsejendomme satte procenten ned, jfr. side 10. I Sverige og Norge har man iøvrigt også anvendt satser på nogenlunde samme niveau.

Så længe denne norm var gældende, fremkom der normalt, efter fradrag for udgifter til prioritetsrenter, ejendomsskatter og vedligeholdelse m. v. en vis moderat forrentning af egenkapitalen.

Ligesom ved eenfamilienshus har vanskeligheder med fastsættelse af en lejeværdi vist sig ved landbrugets stuehuse. Lejeværdien ansættes her i praksis rent skønsmæssigt.

Efter det således anførte vedrørende indtægts- siden må det formentlig siges, at statskatte- lovens »erhvervsmæssige« indkomstansættelse for indtægtsidens vedkommende ved den anførte praksis er blevet noget modificeret.

Udgiftssiden.

Ejendomsskatter, prioritetsrenter og gruppen andre udgifter har ikke givet anledning til sær-

lige problemer, da det ikke er vanskeligt at afgrænse disse udgifter.

Derimod har posten vedligeholdelsesudgifter voldt vanskeligheder, særligt fordi afgrænsningen mellem egentlig vedligeholdelse og forbedring i mange tilfælde er uklar, hvorved bemærkes, at der efter gældende praksis i princippet alene indrømmes fradrag for sådanne udgifter til vedligeholdelse, der er nødvendige for at opretholde ejendommen i samme stand, som den var i ved ejerens overtagelse. Hertil kommer, at ejeren, der bor i eget hus, ikke har samme tilskyndelse til at holde disse udgifter nede som ejere af udlejningsejendomme. Vedligeholdelsesudgifterne har derfor ofte været meget store, og det har i praksis ikke været muligt at drage en grænse mellem nødvendig vedligeholdelse og mere luksusbetonet vedligeholdelse.

De her påpegede forhold har givet udvalget anledning til en nærmere overvejelse af spørgsmålet om vedligeholdelsesudgifternes behandling. Herom henvises til afsnit B II.

Som foran anført ansættes lejeværdien i praksis *indtil 1941* til 6% af ejendomsværdien.

Den *udvikling* med hensyn til ansættelsen af lejeværdien, der har fundet sted i tiden *efter 1941*.. har været præget af de kraftige stigninger i ejendomsværdierne ved de foretagne almindelige vurderinger samtidig med, at de af den anden verdenskrig forårsagede begrænsninger af huslejerne i udlejningsejendomme i det væsentlige er opretholdt.

Som nærmere anført foran side 10 nedsatte man den procentsats, hvorefter lejeværdien af ejers bolig i eget eenfamilienshus skulle beregnes, idet man derved tilsigtede at lade denne lejeværdi følge niveauet for huslejerne. Da der i samme periode indtrådte en stigning i ejendomsskatterne samt en fordyrelse af vedligeholdelsesomkostningerne, blev resultatet, at der fremkom et stigende antal tilfælde, hvor ejendomsregnskaberne udviste underskud. Retten til at fradrage disse underskud i anden skattepligtig indkomst har derved givet anledning til kritik.

Til belysning heraf har udvalget foretaget en undersøgelse af ejendomsregnskaberne for 1959 for ialt 457 eenfamilienshuse, hvorom der er redegjort foran i kap. 4.

Gennemsnitsbeløbene for de undersøgte ejendomme har vist sig at være (jfr. tabel 2):

Indtægt:

(4 % af ejendomsværdien ultimo 1959:
141600 kr.).....1664 kr.

Udgifter:

Prioritetsrenter.....1019 kr.
Ejendomsskatter.....380 -
Vedligeholdelse.....585 -
Andre afgifter.....107 -
Øvrige udgifter.....71 - 2162 -

Underskud.....498 kr.

Sammenfatning af det anførte om den gældende ordning.

Ordningen har den fordel, at den er generel, d. v. s. at princippet kan anvendes på alle typer af boliger i egen ejendom. Ved praktiseringen frembyder den imidlertid visse vanskeligheder.

Disse består for eenfamiliehusene og for landbrugets stuehuse i fastsættelsen af lejeværdien af disse boliger.

Endvidere gælder det for alle typer af boliger i egen ejendom, at den ved erhvervsmæssig udlejningsvirksomhed sædvanlige tendens til at søge udgifterne til ejendommenes vedligeholdelse begrænset ikke virker med samme vægt her. Regnskaberne vedrørende vedligeholdelsesudgifter kan være besværlige for husejerne og medfører for ligningsmyndighederne en belastning ved kontrollen med disse udgifter, og herunder navnlig med at udskille de fradragsberettigede udgifter til vedligeholdelse fra de ikke fradragsberettigede udgifter til forbedringer.

Som det fremgår af afsnittet om udenlandsk ret svarer systemet i vor gældende lovgivning til den norske lovgivning (se dog nedenfor side 54 afsnit IV in fine) samt til den tidligere svenske lovgivning. Den nugældende svenske lovgivning byggedes for så vidt op på det tidligere system, der blev standardiseret, se nærmere under IV. Også den hollandske lovgivning svarer på dette område til den gældende danske lovgivning.

II. En på en ren privatforbrugsbetragtning udformet ordning.

Besiddelsen af mere varige forbrugsgoder, såsom automobiler til privat brug, lystbåde, møbler og kunstgenstande henhører efter de gæl-

de skattemæssige bestemmelser under privatforbruget og er i princippet indkomstopgørelsen uvedkommende. Man kunne derfor overveje at overføre et tilsvarende princip på den skattemæssige behandling af bolig i egen ejendom.

I bemærkningerne til § 8 i det af skattelovskommissionen udarbejdede forslag af 1948 til en ny statsskattelev er det da også fremhævet, at boligudgiften er en udgift, der udelukkende vedrører privatforbruget. Ud fra denne betragtning kritiserer kommissionen den gældende ordning, der kan medføre, at ejeren af et eenfamiliehus i visse tilfælde får et underskud på sit ejendomsregnskab, og derved i virkeligheden tillader ham at fradrage en del af sin private boligudgift ved sin indkomstopgørelse.

Denne og andre betragtninger førte skattelovskommissionen til at udforme det nedenfor under III. omtalte forslag.

I dette afsnit har udvalget søgt at finde frem til, hvorledes en ordning kunne udformes, hvis man ville drage de fulde konsekvenser af en ren privatforbrugsbetragtning.

En konsekvent gennemførelse af dette synspunkt måtte formentlig på deri ene side føre til, at skatteydere, der bor i eget eenfamiliehus, ikke skal indtægtsføre noget som helst beløb vedrørende boligen.

På den anden side kan de heller ikke fradrage vedligeholdelsesudgifter eller andre lignende driftsudgifter, og eventuelt heller ikke ejendomsskatter. Derimod ses det ikke rettere, end at renter af prioritetsgæld måtte kunne fradrages. Efter det i vor skattelovgivning gældende almindelige princip kan renter af enhver art af gæld - også gæld, der udelukkende angår det rene privatforbrugs område - fradrages ved opgørelsen af den skattepligtige indkomst, og det ses herefter ikke, at renter af gæld i boligen skulle kunne behandles anderledes.

Efter de oplysninger, udvalget har modtaget om den i U.S.A. gældende føderale lovgivning, jfr. side 27, synes privatforbrugssynspunktet at ligge til grund for denne lovgivning. Der skal efter det oplyste intet indtægtsføres, men udgifter til skatter og prioritetsrenter kan fradrages i stedet for den såkaldte »standard deduction« for en række udgiftsposter af privat karakter.

Til belysning af, hvorledes resultaterne af en opgørelse, baseret på et rent privatforbrugssynspunkt, vil stille sig, sammenlignet med den nugældende opgørelsesmåde, skal følgende bemærkes, idet der nærmere henvises til foranstående opstilling.

En ren privatforbrugs-metode medfører, at der intet skal indtægtsføres, og at af udgifterne måske kun prioritetsrenterne kan udgiftsføres. Det gennemsnitlige resultat på grundlag af det undersøgte materiale vil altså være, at der efter den gældende ordning kan fradrages et underskud på 498 kr., medens der efter privatforbrugs-metoden ville kunne bringes 1019 kr. til fradrag (eventuelt tillige ejendomsskatterne med 380 kr.).

Systemet vil naturligvis kunne anvendes på eenfamilieshuse, der alene bebos af ejeren, og vil i disse tilfælde være overordentlig let at praktisere.

Hvis ejeren derimod udlejer en del af sit eenfamilieshus eller den ene lejlighed i sit tofamilieshus, må der foretages en fordeling af de udgifter, der ikke kan fradrages fuldt ud, altså særlig af vedligeholdelsesudgifterne, hvilket efter omstændighederne kan være ret kompliceret. Det samme gælder, hvor en del af ejendommen anvendes i ejerens erhverv.

Efter udvalgets opfattelse betegner ordningen et sådant brud med de synspunkter, der såvel her i landet som i andre europæiske lande, hvis lovgivning udvalget har undersøgt, har været lagt til grund for den skattemæssige behandling på det her omhandlede område - beskatning ud fra et erhvervmæssigt synspunkt eller af en vis forrentning af egenkapital - at udvalget ikke har ment at kunne anbefale denne løsning.

III. Skattelovskommissionens forslag.

Kommissionsforslaget gik ud på, at der, såfremt en skatteydere ejendom i sin helhed blev benyttet til beboelse af den skattepligtige selv og hans husstand, skulle indtægtsføres et beløb svarende til 3 % af den skattepligtiges i ejendommen indestående kapital. Denne skulle beregnes som ejendomsværdien ved udgangen af indkomståret med fradrag af den ejendommen påhvilende prioritetsgæld og andre byrder af privatretlig karakter samt det beløb, hvoraf der svares grundstigningsskyld. Den således beregnede indkomst skulle betragtes som en nettoindtægt, således at ingen udgifter vedrørende ejendommen, herunder heller ikke de på ejendommen hvilende skatter og renter af gæld, kunne bringes til fradrag i den skattepligtige indkomst. Såfremt den ejendommen påhvilende prioritetsgæld måtte overstige ejendomsværdien, skulle

dog renterne af den overskydende del af gælden kunne fradrages i indkomsten.

Det af skattelovskommissionen stillede forslag tilsigtede dels at udelukke, at nogen del af de til privat beboelse afholdte udgifter kunne fradrages i indkomsten, dels at sikre, at en rimelig, omtrent til almindelig sparekasserente svarende forrentning af den i sådan privat beboelseejendom anbragte egenkapital inddrog under indkomstbeskatningen, idet en sådan forrentning efter kommissionens opfattelse formentlig måtte siges at være indbefattet i det ved denne kapitalanbringelse opnåede boliggede.

I tilfælde, hvor ejendommen benyttes dels til egen bolig og dels til udleje eller erhvervmæssig virksomhed, foreslog kommissionen imidlertid den gældende ordning opretholdt. Kommissionsforslaget omfattede således alene eenfamilieshuse, der i deres helhed anvendes til beboelse for ejeren og hans husstand, medens de nugældende regler skulle anvendes på tofamilieshuse og landbrugets stuehuse samt i tilfælde af selv en begrænset udleje i eenfamilieshuse.

Kommissionsforslaget blev ikke fulgt i noget af de to skattereformforslag, der blev fremsat i 1953 og i 1954. I begge reformforslag blev det i bemærkningerne henholdsvis til forslagene § 9 og § 10 enslydende fremhævet, at skattelovskommissionens forslag kun tog sigte på eenfamilieshuse, således at den af kommissionen foreslåede ordning fremtrådte som en særordning alene gældende for disse huse. Det bemærkes videre, at det må forekomme vilkårligt og uheldigt ud fra betragtninger, der er generelle, at indføre nye regler, som ikke kan bruges på alle de skatteydere, betragtningerne tager sigte på, men kun på en særlig gruppe af dem, og som for disse ville medføre en pludselig og uforholdsmæssig stigning i den værdi af deres boligret, som man hidtil havde opereret med.

I bemærkningerne til de to reformforslag fremførtes endvidere, at kommissionens forslag ville favorisere skatteydere, der er i stand til at købe et hus med en stor udbetaling, eventuelt således, at de samtidig indfrie prioritetsgælden. Den dårligere stillede skatteyder, der er nødt til at prioritere huset, ville derimod ikke kunne fradrage renterne af prioritetsgælden.

Af de anførte grunde blev det i begge reformforslagene anset for rettest at blive stående ved de gældende regler.

Udover at henvise til det i bemærkningerne til de to reformforslag anførte finder udvalget

anledning til yderligere at fremføre følgende:

En metode, svarende til den af skattelovskommissionen foreslåede, kendes ikke i de af udvalget undersøgte fremmede skattelovgivninger.

Forslaget ville ganske vist være let at praktisere for eenfamilieshuse, der i deres helhed anvendes til beboelse for ejeren og hans husstand. I alle andre tilfælde gik forslaget imidlertid som nævnt ud på at anvende den gældende ordning.

Udvalget anser det for at være en indvending af stor vægt, at kommissionens forslag, for så vidt angår prioritetsgæld i eenfamilieshuse, tilsidesætter det i vor skattelovgivning gældende princip om fradragsret for renteudgifter med disses faktiske beløb. Herved vil der fremkomme en forskelsbehandling mellem ejere af eenfamilieshuse, der må give pant i huset for at opnå lån, og sådanne ejere, der kan skaffe sig lån uden at måtte give sikkerhed i ejendommen. En forskelsbehandling kommer også frem derved, at forslaget ville favorisere skatteydere med lav forrentet prioritetsgæld i forhold til de skatteydere, der må betale højere renter af deres prioritetsgæld.

Af de anførte grunde mener udvalget ikke at kunne anbefale en løsning efter de i kommissionsforslaget indeholdte retningslinier.

IV. En standardiseret ordning, som indført bl. a. i Sverige.

I tiden indtil reformen i 1953 havde man i Sverige på det her omhandlede område lovrægligheder, der svarede til de danske, bortset fra det tidligere berørte forhold med hensyn til adgangen til at afskrive på beboelsesejendomme. De svenske regler i tiden før reformen i 1953 blev i det store og hele praktiseret på samme måde, som tilfældet var i Danmark, dog således at den procentsats, der blev anvendt ved beregningen af lejeværdien, varierede noget i de forskellige dele af Sverige. Formålet med den i 1953 gennemførte reform må formentlig siges at have været et dobbelt, nemlig dels at forenkle det gældende system, dels at beskatte en vis moderat forrentning af egenkapitalen.

I sidstnævnte henseende har man ikke villet gøre brud på det almindelige princip om fradrag for renter af gæld. Der skal derfor indtægtsføres en vis procent af hele ejendomsværdien, og der tillades heri fradrag for de fulde gældsrenter.

Den procentsats på 3, der blev fastsat i 1953, fremkom på følgende måde:

Med udgangspunkt i en gennemsnitlig lejeværdi for hele landet *pi* 6 % af ejendomsværdien — stort set svarende til lejeniveauet for eenfamilieshuse - og på grundlag af en undersøgelse af samtlige driftsudgifter i et antal ejendomsregnskaber foretog man en standardisering af alle driftsudgifter — herunder afskrivning - bortset fra prioritetsrenterne.

Disse udgifter blev fikseret til følgende satser i forhold til ejendomsværdien:

Afskrivning.....	1 %
Vedligeholdelse.....	1 %
Andre driftsudg. bortset fra prioritetsrenter	0,5 %
Tilsammen.....	2,5 %

Ved fra indtægtsprocenten 6 at trække udgiftsprocenten, 2,5, ville man komme til en »nettoprocent« på 3,5, men da anvendelsen af denne sats skønnedes at ville medføre nogen skærpelse af beskattningen for villaejerne, besluttedes det at sænke procentsatsen til 3. Denne procentsats svarede stort set både til et gennemsnit af resultaterne af de tidligere indkomstopgørelser og til en efter det dagældende svenske renteniveau passende forrentning af egenkapitalen.

I forbindelse med den almindelige vurdering af fast ejendom i 1957 - der medførte betydelige stigninger i ejendomsvurderingerne - blev procentsatsen for at undgå en skærpelse af beskattningen af parcelhuse og antagelig på grund af det gældende huslejestop nedsat til 2,5 samtidig med, at der indførtes et fast fradrag på 200 kr. Denne nedsættelse af procentsatsen fandt sted uanset, at renteniveauet var steget ikke uvæsentligt.

Der kan under den svenske ordning fremkomme underskud på ejendomsregnskaberne, og dette er tilfældet i ikke ubetydeligt omfang. Grunden hertil er imidlertid ikke fradrag for vidtgående vedligeholdelsesudgifter (disse fikseredes som foran nævnt i forbindelse med »nettoprocentens« fastsættelse), men det beror på forholdet mellem forrentningssatsen og de faktisk betalte prioritetsrenter.

Ordningen er stort set generel, idet den finder anvendelse på både eenfamilieshuse og tofamilieshuse, og dette uanset om de pågældende ejendomme delvis anvendes i ejerens erhverv, dog bortset fra landbrugsvirksomhed, og uanset om der finder udlejning sted af enkelte værelser. Derimod anvendes de sædvanlige erhvervs-

mæssige opgørelsesregler i tilfælde, hvor ejeren skaffer sig erhvervsmæssige indtægter, f. eks. ved udlejning til sommergæster eller til lejerens erhvervsudøvelse.

Foruden i Sverige er der indført standardiseret opgørelsesmetode i Vesttyskland, ligesom en sådan metode i praksis anvendes i de fleste tilfælde i Norge.

B. Overvejelser vedrørende fradrag for underskud, vedligeholdelsesudgifter og ejendomsskatter.

Den foranstående gennemgang har givet udvalget anledning til at optage de nedenfor under I—III anførte spørgsmål om behandling af fradrag til nærmere overvejelse.

skattelovgivningen, hvilket må forekomme lidet rimeligt.

Ud fra de anførte betragtninger mener udvalget at måtte fraråde indførelse af en regel om ubetinget at nægte fradragsret for underskud.

I. Fradrag for underskud.

Som nævnt ovenfor under A. har det i forbindelse med spørgsmålet om den skattemæssige opgørelse af værdien af bolig i egen ejendom navnlig været kritiseret, at ejere, der bor i eget hus, kan fradrage et underskud på deres ejendomsregnskab i anden indkomst.

Det ligger derfor nær at overveje, om man kunne imødegå dette ved en regel om, at sådanne ejere - uanset hvilken skattemæssig opgørelsesmåde man bestemmer sig for - under ingen omstændigheder kan fradrage et underskud, som den anvendte metode måtte kunne medføre.

Mod en sådan fremgangsmåde kan dog anføres følgende betragtninger:

Når underskud, der fremkommer ved rent erhvervsmæssigt drevet udlejningsvirksomhed kan fradrages, må det forekomme urigtigt, at fradragsret ikke skulle tillades for den skatteyder, der bor i eget hus.

En regel om ubetinget nægtelse af ret til at fradrage underskud ville endvidere være til ugunst for de beboere af eget hus, der er økonomisk vanskeligt stillet.

Ejere, der har en stor egenkapital og lavt forrentet prioritetsgæld, ville under en sådan ordning »have plads« indenfor rammen af den indtægtsførte lejeværdi til vedligeholdelsesudgifter i det omfang, summen af samtlige udgifter ikke overstiger lejeværdien. Den husejer, der kun har en lille egenkapital og højtforrentet prioritetsgæld, ville derimod ikke have plads indenfor lejeværdien til fuldt fradrag af både prioritetsrenter og en rimelig vedligeholdelse. Han ville derfor ikke kunne få fradrag for en måske blot nødtørfvig vedligeholdelse, eller han ville delvis blive berøvet den ret til fuldt fradrag for gældsrenter, der iøvrigt er hjemlet i

II. Fradrag for vedligeholdelsesudgifter.

Udvalget har overvejet, om der eventuelt under en eller anden form burde »lægges loft« over fradraget for vedligeholdelsesudgifter. Man har i denne forbindelse navnlig drøftet nednævnte 3 mulige løsninger:

a) Der kræves som nu regnskab for udgifterne, men fradrag kan ikke overstige en vis grænse.

b) Der indrømmes uden regnskabsaflæggelse et vist fikseret fradrag men med adgang til fradrag herudover mod fornøden dokumentation for udgiftens afholdelse og nødvendighed.

c) Der indrømmes uden regnskabsaflæggelse et vist fikseret fradrag.

ad a. Fradrag mod regnskabsaflæggelse, men ikke udover en vis grænse.

Ud fra et forenklingssynspunkt gælder det for denne løsning, at det administrative besvær nok ville blive lettet noget, men lettelsen ville være af begrænset omfang.

Imod denne ordning kan iøvrigt anføres, at at det i almindelighed vil være mest praktisk og økonomisk fornuftigt at foretage en større vedligeholdelse i et år, hvor det er tiltrængt, eller hvor ejeren økonomisk kan magte en vedligeholdelse, medens han så til gengæld ikke foretager nogen vedligeholdelse eller kun en ringe vedligeholdelse i det eller de nærmest følgende år. Hvis en ejer ønsker at udnytte fradraget, nødes han til hvert år at foretage mindre vedligeholdelsesforanstaltninger, hvis bekostninger holder sig indenfor den fastsatte overgrænse. Dette må anses for lidet hensigtsmæssigt. Man måtte ellers udforme en ordning, hvorefter vedligeholdelsesudgifterne kunne kumuleres indenfor en periode af f. eks. 3 år. Dersom en ejer f. eks. i 2 år havde haft vedligeholdelsesudgifter, der lå

under overgrænsen, skulle han kunne overføre differencen til det 3. år, hvori han så skulle være berettiget til at fradrage summen af det »overførte« beløb og det beløb, der i det 3. år kunne fradrages indenfor overgrænsen for dette år.

En sådan »kumulativ« fradragsregel ville imidlertid være upraktisk at arbejde med. Ligningsmyndighederne måtte i så fald ved hver ligning undersøge vedligeholdelsesudgifterne for 3 år, og arbejdet ville formentlig derfor under en sådan ordning blive mere byrdefuld både for de skattepligtige og for ligningsmyndighederne end den nugældende ordning.

Udvalget vil derfor ikke anse den her omtalte løsning for hensigtsmæssig.

ad b. Fikseret fradrag kombineret med videregående fradrag mod dokumentation.

En sådan kombineret ordning ville kunne give ejere mulighed for at nyde godt af det fikserede fradrag i år, hvori de ikke afholdt nogen udgift til vedligeholdelse, og tillige i et efterfølgende år, hvori en stor samlet vedligeholdelse var foretaget, at få fuldt fradrag - mod regnskabsaflæggelse - for de dermed forbundne udgifter. Opnåelsen af en sådan dobbelt fordel ville kun kunne hindres, såfremt man i det sidstnævnte år reducerede fradraget med det beløb, hvormed de fikserede fradrag i f. eks. de to foregående år oversteg de i disse år faktisk afholdte udgifter - men dette ville selvsagt give store vanskeligheder ved praktiseringen.

Under hensyn til det anførte kan udvalget ikke anbefale en sådan ordning.

ad c. Et fikseret fradrag uden regnskabsmæssig dokumentation.

Som anført side 22 foretog man i Sverige ved indførelsen af nyordningen i 1953 en standardisering af vedligeholdelsesudgifterne m. v. - i form af en procentdel af ejendomsværdien — til brug ved fastsættelsen af nettoprocenten. Denne standardisering foretoges på grundlag af et indhentet regnskabsmateriale, hvis gennemsnit man stort set anvendte for disse udgifters vedkommende.

Vil man foretage en fiksering af disse udgifter på en sådan måde, at man fuldtud tilgodeser forenklingshensynet, er der så vidt ses ikke anden vej at gå ved fastsættelsen end den, man gik i Sverige. Man må ved at tage den enkle »gennemsnitsløsning« give afkald på at tage de individuelle forskelligheder i betragtning, således som man kan ved løsninger, der tillader at

tage konkrete hensyn. Dette gælder f. eks. variationerne i vedligeholdelsesbehovet som følge af ejendommens alder, byggesæt, byggematerialer o. l. Den i kap. 4 anførte statistiske undersøgelse viser lidt højere vedligeholdelsesudgifter for ejendomme fra før 1940 end for senere opførte ejendomme, jfr. også oversigten nedenfor. At variere procenten under hensyn til de anførte forhold ville imidlertid næppe være muligt. Dels er variationerne og kombinationerne for talrige, dels savner man grundlag for udmåling af satserne. Trods varierende satser ville man derfor ikke kunne ramme det i hvert enkelt tilfælde rigtige og rimelige, og den overordentlig store fordel, som en standardisering ud fra et forenklingssynspunkt indebærer, ville gå tabt.

Overfor et forslag om at opgive kravet om dokumentation for afholdte vedligeholdelsesudgifter vil det kunne anføres, at man herved kan komme til at give fradrag for ikke afholdte udgifter, og at man skattemæssigt behandler ejere, der foretager en omhyggelig vedligeholdelse, og ejere, der forsømmer deres vedligeholdelse, ens.

Til fordel for en fiksering uden krav på dokumentation taler - som allerede berørt - at denne løsning vil betyde en lettelse for skatteyderne i eget hus og navnlig en væsentlig lettelse for skattemyndighederne. Med denne ordning bortfalder hele kontrollen med vedligeholdelsesudgifter og alle tvivlsspørgsmål om, hvorvidt en given udgift er en ren vedligeholdelsesudgift eller helt eller delvis en ikke fradragsberettiget udgift til forbedring.

Endvidere vil ordningen modvirke eventuelle tilbøjeligheder til overdreven vedligeholdelse. At ordningen tillige skulle føre til en væsentlig ringere vedligeholdelse af de ejendomme, hvori ejeren selv har bolig, kan formentlig ikke anses for en nødvendig konsekvens.

Ejerne vil af andre grunde end de skattemæssige være interesserede i at holde deres ejendomme vedlige i rimeligt omfang. Dårlig vedligeholdelse betyder en forringelse af værdien af ejernes formue, og man har lov til at antage, at den overvejende del af eenfamiliershuse vil blive vedligeholdt på forsvarlig måde, selvom de heromhandlede skatteregler ikke indeholder noget incitament til at foretage vedligeholdelse. Man kan dog ikke afvise muligheden af, at en begrænsning af retten til fradrag for vedligeholdelse vil resultere i en ringere samlet vedligeholdelse.

En ordning som den således skitserede vil ef-

ter udvalgets opfattelse medføre væsentlige fordele i retning af forenkling. Ifølge det for udvalget udformede kommissorium har udvalget fået til opgave at fremkomme med forslag til en forenkling af skattelovgivningens regler på det her omhandlede område. Under hensyn hertil vil udvalget være mest tilbøjelig til at give fordelene ved den her skitserede ordning overvægt i forhold til betænkelighederne ved den.

Med henblik på fikseringen af en procent-sats for vedligeholdelse m. v. skal fra den statistiske undersøgelse, der er baseret på omkostningsforholdene i 1959, anføres følgende:

Vedligeholdelsesudgifter m. v. i pct. af ejendomsværdierne.

	Opførelsesår			Alle ejendomme
	før 1940	1940 eller senere	uoplyst	
<i>Vurdering ultimo 1959:</i>				
Vedligeholdelse	1,5	1,2	1,0	1,4
Andre afgifter ¹⁾	0,3	0,2	0,3	0,3
Øvrige udgifter ²⁾	0,2	0,2	0,1	0,2
<i>12. alm. vurdering:</i>				
Vedligeholdelse	1,2	1,0	0,8	1,1
Andre afgifter ¹⁾	0,2	0,1	0,2	0,2
Øvrige udgifter ²⁾	0,1	0,1	0,1	0,1

¹⁾ Omfatter vej- og kloakafgifter, afgifter for renovation, skorstensfejnning, vandafgift o. l.

²⁾ Omfatter forsikringsudgifter, kontingent til grundejerforening o. l.

Det kan diskuteres, hvilke af disse udgifter der bør omfattes af et standardiseret fradrag,

men i hvert fald renter af vej- og kloakgæld bør fradrages på lige fod med renter af prioritetsgæld og af enhver anden gæld.

III. Fradrag for ejendomsskatter.

I forbindelse med spørgsmålet om den skattemæssige behandling af ejere, der bor i eget hus, spiller ejendomsbeskatningen her i landet en langt større rolle end i Sverige og Norge, jfr. foran side 21 og side 23-24.

I kap. 6 er der givet en oversigt over samtlige skatter, der efter den gældende lovgivning udskrives her i landet på fast ejendom. Det fremgår heraf, at skatterne til kommunerne pålignes med stærkt varierende satser. Skatterne hviler derhos med forskellig vægt på de enkelte ejendomme, bl. a. som følge af de skattefritagelser, der er indrømmet for det nyere byggeri. Endelig må erindres det særlige ligningsforhold i udskrivningen af skat på indkomst og på fast ejendom i sognekommunerne. Den almindelige ret til fradrag for betalt skat af indkomst må herved tages i betragtning, idet skatteyderne i en kommune, der i betydelig grad udskriver skat på fast ejendom, ville blive ugunstigt stillet, såfremt ejendomsskatterne ikke var fradragsberettigede.

Af disse grunde mener udvalget, at retten til fradrag for ejendomsskatter bør bevares. En standardisering af dette fradrag vil som følge af skatternes forskellige størrelse ikke være mulig. Fradraget indebærer ingen større vanskeligheder i praksis.

C. Overvejelser vedrørende behandlingen af tofamiliehuse og landbrugets stuehuse samt de særlige forhold ved ejendomme, der udlejes delvis eller af ejeren benyttes dels til beboelse, dels i erhvervmæssigt øjemed.

I. Tofamiliehuse.

Under de overvejelser, der i Sverige gik forud for loven af 1953, var der ret delte meninger om, hvorledes tofamiliehuse skattemæssigt burde behandles i henseende til ejerens indkomstopgørelse.

Af det udvalg, som udarbejdede forslaget, blev det gjort gældende, at en standardiseret ordning med hensyn til indkomstopgørelsen ikke ville passe for tofamiliehuse i tilfælde, hvor lejen for den udlejede del er forholdsvis høj. Man overvejede derfor for tofamiliehuse og sådanne eenfamiliehuse, som med hensyn til størrelsen af indtægt ved udlejning måtte sidestilles dermed, at blive stående ved de gældende reg-

ler, men med den modifikation, at der skulle indføres et fikseret fradrag omfattende de fradragsberettigede udgifter, bortset fra prioritetsrenterne.

Under den videre behandling i Sverige fandt man dog, at overvejende grunde talte for at behandle ejere med bolig i tofamiliehuse på samme måde som ejere i eenfamiliehuse. Særlig overfor den foreslåede ordning, hvorefter alene de fradragsberettigede udgifter, bortset fra prioritetsrenterne, blev standardiseret, blev det gjort gældende, at den kunne virke urimelig i tilfælde, hvor der var afholdt betydelige vedligeholdelsesudgifter med henblik på at opnå en større leje for den udlejede lejlighed. Ejeren ville i så

fald blive beskattet af den højere lejeindtægt, men fik ikke forhøjet fradrag for afholdte udgifter til vedligeholdelse.

Til støtte for at behandle disse ejendomme på samme måde som eenfamilieshusene blev det især anført, at tofamilieshusene nærmest har karakter af et hjem for ejeren, hvori der blot udlejes en lejlighed for at nedbringe egne boligudgifter. Udleje af den ene lejlighed sker ofte til personer, der står ejeren nær, til en leje, som er lavere end den normale. Det erkendtes, at henførelsen under eenfamilieshus-ordningen ville kunne medføre en vis mindre skattelettelse for ejeren i tilfælde, hvor den ene lejlighed i tofamilieshuset var udlejet til en forholdsvis høj leje. Men man fandt, at dette ikke vejede tilstrækkeligt tungt i betragtning af den meget betydelige administrative fordel, der ville være forbundet med at henføre disse ejendomme under den forenklede ligning for eenfamilieshusene.

Disse betragtninger, som under overvejelserne i Sverige har været anført for skattemæssigt at behandle eenfamilieshuse og tofamilieshuse ens, kan udvalget i det store og hele tilslutte sig.

II. Landbrugets stuehuse.

I afsnit A. I. er det nævnt, at det - ligesom for eenfamilieshuse - er overordentligt vanskeligt at ansætte en lejeværdi af landbrugets stuehuse. Ansættelsen foretages i praksis i almindelighed rent skønsmæssigt.

I erkendelse af, at disse ansættelser i almindelighed ikke virker tilfredsstillende, var man allerede i skattelovskommissionen inde på overvejelser om en anden form for ansættelse, men overvejelserne førte ikke til noget resultat.

Udvalget har overvejet, om det ville være muligt for vurderingsmyndighederne, i forbindelse med de almindelige ejendomsvurderinger, at ansætte værdien særskilt af den til private beboelsesformål benyttede del af disse ejendomme. Efter vidvalgets skøn skulle det være teknisk muligt for vurderingsmyndighederne at

løse denne opgave. Selv om udvalget ikke tør udelukke, at en sådan almindelig foranstaltning vil kunne give anledning til, at der — måske navnlig i begyndelsen - vil fremkomme et antal klager over disse særlige værdiansættelser, finder man dog, at en sådan særlig værdiansættelse af stuehusene vil muliggøre en mere differentieret ansættelse af lejeværdierne, hvad enten denne særskilte vurdering anvendes som grundlag for en sædvanlig erhvervsmæssig indkomstopgørelse eller som grundlag for en standardiseret opgørelsesmåde. Såfremt: det måtte blive besluttet at gå over til at anvende en standardiseret indkomstopgørelse — hvilket altså ikke kan ske før i forbindelse med 13. alm. vurdering pr. 1. september 1964 - må det til den tid overvejes, hvorledes ordningen for disse ejendomme vedkommende vil kunne udformes.

III. Forholdet ved delvis udleje og ved ejers benyttelse dels til beboelse, dels i erhvervsmæssigt øjemed.

Særlige problemer foreligger *dels*, hvor ejeren af et een- eller tofamilieshus, hvori han har bolig, i større eller mindre omfang udlejer ejendommen - det være sig til beboelse eller til erhvervsmæssig benyttelse —, *dels*, hvor ejeren af en sådan ejendom selv benytter denne både til bolig og til erhvervsmæssige formål.

Såfremt en standardiseret ordning vælges, kunne udvalget tænke sig denne opgørelsesmåde anvendt også i tilfælde, hvor den pågældende ejendom i væsentligt omfang — f. eks. mindst for halvdelen - anvendes til beboelse for ejeren og hans husstand. Udlejes ejendommen i videre omfang, eller benyttes den til ejerens erhverv i videre omfang, må de gældende opgørelsesregler anvendes. Disse regler bør formentlig under alle omstændigheder anvendes ved mere erhvervsmæssigt betonet benyttelse, såsom ved pensionatsvirksomhed og ved udlejning til sommerbeboelse. Udvalget har dog ikke ment at have anledning til at gå ind på en mere detaljeret løsning af de nævnte særlige problemer.

D. Udvalgets konklusioner.

I foranstående afsnit A. er under I.-IV. foretaget en gennemgang af 4 efter udvalgets skøn mulige løsninger.

Af de under A., II. og III., anførte grunde har udvalget ikke ment at kunne gå ind for de der behandlede løsninger, nemlig: en på en ren privatforbrugsbetragtning udformet ordning

(II.) og den af skattelovskommissionen foreslåede ordning (III.).

Valget må herefter stå mellem den gældende ordning - med eventuelle ændringer - og en ordning, der i princippet svarer til den i Sverige i 1953 indførte ordning.

Som allerede under I. berørt lider *den gale ende ordening* af to væsentlige mangler:

Den første består i vanskeligheden ved at fastsætte den procentsats, hvorefter lejeværdien skal beregnes for eenfamilienshusenes vedkommende.

Den anden vedrører fradraget for vedligeholdelsesudgifter og ytrer sig dels i, at der ikke gælder nogen overgrænse, der kan begrænse fradrag for vidtgående vedligeholdelse, dels i vanskeligheden ved at kontrollere disse udgifter og deres afgrænsning overfor udgifter til forbedringer.

Manglen vedrørende fradraget for vedligeholdelsesudgifterne ville der kunne rådes bod på ved en standardisering af dette fradrag i overensstemmelse med den ovenfor i afsnit B, IL, c. anførte metode.

Udvalget mener derimod ikke, at den førstnævnte mangel kan overvindes på tilfredsstillende måde.

Efter de nugældende regler påhviler det ligningsrådet i forbindelse med de almindelige vejledende anvisninger for ligningen, som rådet hvert år giver, at tage stilling til den procentsats, der skal benyttes ved den kommende ligning med hensyn til lejeværdiens beregning for eenfamilienshuse, og hvis størrelse har betydelige skattemæssige konsekvenser for de skatteydere, der berøres deraf.

Den opgave, der således pålægges rådet, må efter udvalgets mening anses for overordentlig vanskelig. Som tidligere fremhævet findes der så godt som intet brugbart materiale til belysning af markedsværdien for udleje af eenfamilienshuse. Men hertil kommer navnlig, at rådet nu i en årrække ved procentsatsens fastsættelse tillige har taget udviklingen af huslejeniveauet i betragtning. Dette har i høj grad været vanskeliggjort ved, at der som følge af huslejelovgivningens ikke har eksisteret et ensartet huslejeniveau.

Formålet med *den ordening, der indførtes i Sverige i 1953*, var som tidligere nævnt dels at opnå en forenkling, dels at beskatte en vis moderat forrentning af egenkapitalen, placeret i boligen.

Den svenske »nettoprocentsats« er fastsat i loven, og den gælder, indtil lovgivningsmagten finder, at forholdene har ændret sig så væsentligt, at procentsatsen må overvejes påny.

At det i Sverige har været forbundet med vanskeligheder at fastsætte den nævnte procentsats, fremgår af den redegørelse for fastsættel-

sen heraf i 1953 og for ændringen i 1957, som er givet i afsnit A. IV. En lovmæssig fastsættelse forekommer dog mere hensigtsmæssig end den danske ordening, hvorefter et administrativt organ hvert år skal fastsætte en lejeværdi uden tilstrækkeligt materiale som grundlag for fastsættelsen.

Til gunst for en ordening som den her omhandlede taler særlig, at den medfører en meget betydelig forenkling på dette område såvel for skatteyderne som for ligningsmyndighederne.

Som tidligere anført ligger ulemperne i hovedsagen i, at ordeningen — som mange andre tilsvarende standardiseringer - indskrænker mulighederne for individuel hensyntagen, og at den kan medføre en forringet samlet vedligeholdelse, idet der ikke gennem de her omhandlede skatteregler i samme omfang som hidtil tilskyndes til afholdelse af vedligeholdelsesudgifter.

Det princip, hvorpå ordeningen bygger, synes ikke at kunne kritiseres ud fra lejersynspunkter, og har, så vidt udvalget bekendt, heller ikke været genstand for sådan kritik i Sverige.

Efter udvalgets opfattelse vil en standardiseret ordening kunne anvendes på eenfamilienshuse, herunder sommerhuse samt på tofamilienshuse. Ordeningen vil formentlig endvidere kunne anvendes på landbrugets stuehuse, såfremt der i forbindelse med de almindelige ejendomsvurderinger foretages en særskilt værdiansættelse, jfr. det under C. II. anførte.

Derimod mener udvalget ikke, at systemet er anvendeligt på udlejningsejendomme med flere end to lejligheder.

Angående de særlige problemer vedrørende ordningens anvendelighed, der foreligger i tilfælde af visse udleje- og benyttelsesforhold - henvises til det ovenfor under C. III. anførte.

Under hensyn til det foran anførte vil udvalget være mest tilbøjelig til at give de fordele, en ordening som den skitserede frembyder, overvægt i forhold til betænkelighederne ved den.

Som anført foran under B. III. mener udvalget, at der under en standardiseret ordening - foruden fradrag for renteudgifter - bør indrømmes fradrag for ejendomsskatter ved indkomstopgørelsen.

Såfremt en standardiseret ordening vælges, fremkommer spørgsmålet om ligestilling i skattemæssig henseende mellem skatteydere, der har bolig i egen ejendom, og skatteydere, der bor til

leje, når man skal fastsætte den procent af ejendomsværdien, som ejeren skal indtægtsføre ved sin skatteopgørelse. Fastsættelsen af denne procent bør efter udvalgets opfattelse ske i lovgivningen, og lovgivningsmagten må herved tage stilling til, om og i hvilket omfang der ved fastsættelsen vil være at tage hensyn til de gældende lejerestriktioner og til de boligpolitiske konsekvenser, herunder i hvor vid udstrækning man ønsker at støtte, at befolkningen bor i eget hus.

Med henblik på spørgsmålet om, *hvorledes procentsatsen vil være at fastsætte*, såfremt en

standardiseret ordning indføres, skal udvalget anføre nedenstående *opstilling til belysning af virkningerne af forskellige procentsatser*. Opstillingen er baseret på gennemsnitsbeløb for de af den statistiske undersøgelse omfattede ejendomme (der er regnet med ejendomsværdi og egenkapital på grundlag af 12. almindelige vurdering). Ved »nettoprocentsats« i oversigten forstås den procent af ejendomsværdien, der skal indtægtsføres, således at der i det indtægtsførte beløb alene kan fradrages prioritetsrenter og ejendomsskatter.

	Absolutte beløb i kr	Pct. af ejds.- værdielev 12. alm. v.
<i>Udgifter i 1959</i>		
1. Årlig renteydelse	1.019	1,9
2. Ejendomsskatter	380	0,7
3. Vedligeholdelse	585	1,1
4. Andre afgifter	107	0,2
5. Øvrige udgifter	71	0,1
Ialt udgifter	2.162	4,0
Post 3-5 andrager i alt	763	1,4
Post 1-2 andrager ialt	1.399	2,6
		kr.
Ejendomsværdi (12. alm. vurdering)		54.200
Prioritetsgæld		21.800
Egenkapital		32.400

»Nettoprocentsats«	1,5	2	2,5	3	3,5	4	4,5
Indtægtsførelse	kr. 813	1084	1355	1626	1897	2168	2439
÷ renter og skatter	kr. 1399	1399	1399	1399	1399	1399	1399
Overskud (underskud ÷)	kr. ÷ 586	÷ 315	÷ 44	227	498	769	1040
I pct. af egenkapital	÷ 1,8	÷ 1,0	÷ 0,1	0,7	1,5	2,4	3,2

Det gennemsnitlige underskud efter den hidtil gældende opgørelsesmåde har andraget 498 kr., hvilket ville svare til en »nettoprocentsats« på ca. 1,7.

Udvalget skal til *belysning af udviklingen for forskellige grupper af ejere og lejere* anføre følgende:

Stigningen i ansat lejeværdi af bolig i egen ejendom sammenlignet med stigningen i huslejerne i udlejningsejendomme.

Stigningen i ejendomsværdierne i forbindelse med nedsættelsen af indtægtsprocenten fra 6 til nu 4 har bevirket, at den ansatte lejeværdi i et eenfamilieshus fra 1939 til 1959 i gennemsnit er steget med 65 pct. Ejendomsværdierne for de

ejendomme, der var opført før 1940, og som indgik i undersøgelsen jfr. kap. 4, var i gennemsnit 15.300 kr., medens gennemsnittet for disse ejendomme i 1959 var 38.000 kr. I de 65 pct. er der ikke taget hensyn til den skattemæssige virkning af underskuddene, ligesom der heller ikke er taget hensyn til, at vedligeholdelsesomkostningerne er steget. Til sammenligning kan anføres, at den efter lovgivningen tilladte lejestigning for udlejningslejligheder, opført før 1939, indtil 1. april 1960 har udgjort ca. 50 pct. (I dette sidste tal er der ikke taget hensyn til de tilfælde, hvor lejeren har den indven-

dige vedligeholdelse). For samtlige ejendomme i undersøgelsen var ejendomsværdien i 1959 i gennemsnit 41.600 kr. Gennemsnitslejeværdien beregnet på grundlag heraf var 81 pct. højere end gennemsnitslejeværdien i 1939. I samme periode er detailpristallets boligudgifter steget med 106 pct.

Beregnet stigning i boligudgift for bolig i egen ejendom sammenlignet med stigning i huslejerne i udlejningsejendomme.

Ser man alene på udviklingen for de eenfamiliehuse, der fandtes i 1940, kan det under de foran side 42 f. nævnte forudsætninger skønnes*), at boligudgiften i disse huse er steget med 116 pct. fra 1939 til 1959, medens som ovenfor anført den ifølge lovgivningen tilladte lejestigning i de udlejningsejendomme, der er opført før 1939, andrager ca. 50 pct.

I beregningerne kan man også tage hensyn til nye eenfamiliehuse og ny udlejningsejendomme, således at der beregnes en gennemsnitlig boligudgift for den boligmasse, der eksisterede henholdsvis i 1939 og 1959. Under de samme forudsætninger vedrørende de enkelte udgiftsposter kan det skønnes, at boligudgiften i eenfamiliehuse er steget ca. 140 pct. fra 1939 til 1959. Detailpristallets indeks for husleje, der udregnes under hensyntagen til de nye lejligheder, er fra 1939 til 1959 steget med 106 pct.

De anførte sammenligninger vedrører alene

*) Beregningerne er baseret på udgiftsposterne renteydelse, ejendomsskatter og vedligeholdelse, hvortil kommer, at der er taget hensyn til, at eenfamiliehuse i 1939 normalt udviste et overskud, men i 1959 et underskud. Forudsætningerne vedrørende behæftelsen og dermed renteydelsen indebærer, at man ikke tager hensyn til den gevinst, som husejerne har opnået som debitorer som følge af den almindelige prisstigning fra 1939 til 1959. Skulle der tages hensyn hertil, måtte man sammenligne køb af eget eenfamiliehus med andre former for formueanbringelse.

udviklingen i det gennemsnitlige lejeniveau fra 1939 til 1959, hvorimod man ikke har behandlet forholdet mellem boligudgiften i helt nye eenfamiliehuse sammenlignet med lejen i nye udlejningsejendomme.

Angående *de i den svenske lovgivning fastsatte procentsatser* bemærkes, at der - på grundlag af et tilvejebragt materiale — ved den standardiserede ordnings indførelse i 1953 blev fastsat en »nettoprocent« på 3, som resulterede i en forrentning af egenkapitalen på gennemsnitlig 2,4 pct. Ved de i 1957 foretagne ændringer i ordningen nedsattes »nettoprocenten« fra 3 til 2,5 pct., hvortil kom et fast fradrag på 200 kr. Disse ændringer medførte en væsentlig nedsættelse af den gennemsnitlige forrentning af egenkapitalen. Den nugældende sats fastsattes ud fra ønsket om at undgå en skatteskærpeelse som følge af de stigende ejendomsværdier ved vurderingen i 1957.

Udvalget mener at måtte henstille til overvejelse, at der - i tilfælde af, at man går over til en standardisering af indkomstopgørelsen på det heromhandlede område — *i en overgangsperiode* på f. eks. 3 år åbnes adgang for skatteyderne til at vælge mellem en indkomstopgørelse efter de hidtidige regler med en i lovbestemmelsen fastsat procentsats for lejeværdien og den nye opgørelsesmåde. Overgangsordningen burde formentlig gå ud på, at alle nuværende ejere skulle behandles efter de nye regler, medmindre de udtrykkelig fremsatte begæring om at måtte benytte de gamle regler i overgangsperioden, ligesom alle nyttilkomne ejere uden undtagelse skulle behandles efter de ny regler. Da nogle ejere måske vil benytte en sådan overgangsperiode til at afholde urimeligt store vedligeholdelsesudgifter, vil det muligt være nødvendigt at fastsætte en overgrænse for fradragets retten.

