

**Tabel 1. Fastlæggelse af progressiv skematisk sats for den skattemæssige værdi af fri bolig for hovedaktionærer m.v.**

	Under progressionsgrænse*	Over progressionsgrænse*
	Pct.	Pct.
Rentesats (6 pct. før skat, ca. 4 pct. netto efter skat)	4	4
Tillæg vedrørende ejendomsværdiskat	1	3
Tillæg vedrørende vedligeholdelse m.v.	1	1
I alt skematisk sats	6	8
+ Ejendomsskat mv.	+ øvrige udgifter afholdt af selskabet	

\*) Progressionsgrænsen er foreløbigt fastsat til 2,65 mill.kr. i 2000.

Satsen for fri bolig gøres hermed progressiv med samme satsforskel og progressionsgrænse som ved beregningen af ejendomsværdiskat.

Ejendomsskat varierer betydeligt fra ejendom til ejendom, både som følge af forskel på grundværdiernes andel af den samlede ejendomsværdi og på de kommunale grundskyldspromiller. Det foreslås derfor, at ejendomsskatten særskilt tillægges den skematisk beregnede værdi.

Øvrige udgifter, som selskabet afholder, tillægges ligeledes særskilt. Disse udgifter kan bl.a. omfatte udgifter til varme, renovation, vand/vandafledningsafgift, el, rengøring, gartner, fællesantenne og lignende.

Den skattemæssige værdi af fri bolig nedsættes med eventuelle egenbetalinger til selskabet vedrørende boligen. Endvidere er der ved den standardiserede sats gjort endeligt op med vedligeholdelsesudgifter. Der skal ikke tillægges ekstraordinære vedligeholdelsesudgifter til den skattemæssige værdi. Det fastholdes, at fradragsretten ikke gælder for forbedringsudgifter, men kun for vedligeholdelsesudgifter, dog kun når den fri bolig stilles til rådighed som et lønaccessorium.

Niveauet for den skematiske sats på 6 pct./8 pct. er fastsat ud fra det nuværende renteniveau. Hvis renteniveauet ændrer sig væsentligt herfra, bør satserne justeres.

Det foreslås, at beregningsgrundlaget ved beskatningen af fri helårsbolig udgøres af det højeste beløb af enten vurderingen pr. 1. januar i det aktuelle indkomstår eller anskaffelsessummen forhøjet med evt. forbedringer.

Anskaffelsessummen skal udfindes ved at anvende reglerne i ejendomsavancebeskatningslovens § 4, stk. 2 og 3. Det betyder, at såfremt ejendommen er anskaffet den 19. maj 1993 eller senere, skal den kontantomregnede konkrete anskaffelsessum altid anvendes.

Den kontante anskaffelsessum beregnes ved, at den kontante del af anskaffelsessummen lægges sammen med kursværdien af ejendommens gældsposter på anskaffelsestidspunktet. Omregningen af anskaffelsessummen til kontantværdien sker efter reglen i ejendomsavancebeskatningslovens § 4, stk. 2.

For så vidt angår ejendomme købt før 19. maj 1993, foreslås det, at anskaffelsessummen i ejendomsavancebeskatningsloven, dvs. indgangsværdien pr. 19. maj 1993, anvendes. Efter ejendomsavancebeskatningslovens § 4, stk. 3, gives der valgfrihed mellem 4 mulige indgangsværdier, når ejendommen er anskaffet før 19. maj 1993. Det foreslås, at for disse ejendomme skal selskabet foretage et valg mht. hvilken anskaffelsessum, det ønsker at anvende i forhold til beskatningen af den ansatte hovedaktionær m.fl. Dette valg er bindende både ift. beskatningen af den ansatte hovedaktionær m.fl., men også ift. en senere ejendomsavanceopgørelse. Dvs., at selskabet nu skal tage stilling til, hvordan det til sin tid vil opgøre en evt. ejendomsavance.

Det foreslås endvidere, at anskaffelsessummen tillægges forbedringer. Hvis ikke de tillægges, vil sammenligningen til vurderingen ikke være reel. Anvendes indgangsværdien efter ejendomsavancebeskatningslovens § 4, stk. 3, 1. eller 2. pkt., er det dog kun forbedringer efter 19. maj 1993 som skal lægges til. For at skabe sammenhæng mellem det grundlag, som den ansatte hovedaktionær m.fl. beskattes af, og de værdier, der anvendes ved den senere ejendomsavanceopgørelse, foreslås det herudover, at kun de forbedringer, der er tillagt anskaffelsessummen ved beskatningen af den ansatte hovedaktionær m.fl., kan anvendes ved den senere opgørelse i ejendomsavancebeskatningsloven.

Ud over de foreslåede regler er det hensigten i højere grad at sætte fokus på vurderingen af disse ejendomme således, at det sikres, at vurderingen er udtryk