



## Skatteministeriet

20. april 2016

J.nr. 16-0493732

Til Folketinget – Finansudvalget

Hermed sendes svar på spørgsmål nr. 6 til aktstykke 77 af den 15. april 2016.

Karsten Lauritzen

/ Claus F. Houmann



## Spørgsmål

Ministeren nævnte under samrådet den 14. april 2016, at hvis man skulle ændre ejendomsbeskatningen til et avancebeskatningssystem, så ville denne skulle være høj såfremt man skulle sikre samme provenu. Kan ministeren løfte sløret for hvad avancebeskatningsprocenten i så fald skulle være?

## Svar

Det bemærkes indledningsvist, at en overgang fra løbende beskatning af ejerboliger til ejendomsavancebeskatning på realisationstidspunktet vil medføre en markant skatteudskydelse. Således udgør alene provenuet fra ejendomsværdiskatten (der alene betales for ejerboliger) ca. 13,8 mia. kr. Grundskylden fra ejerboliger udgør i 2016 ca. 18,7 mia. kr., dvs. i alt ca. 32,4 mia. kr. i 2016. Dermed vil overgang til ejendomsavancebeskatning indebære en markant svækkelse af de offentlige finanser på kort og mellemlangt sigt, da avancebeskatningen alene gælder for ejendomsprisstigninger efter skattens ikrafttræden, og dermed øge den såkaldte ”hængekøjeudfordring”.

Hvis boligejere får adgang til at udskyde beskatningen, til man forlader boligmarkedet, kan skatteudskydelsen blive meget langvarig, og avancebeskatningen vil i væsentlig grad få karakter af at være en boafgift.

Endvidere vil provenuet fra avancebeskatning som udgangspunkt være mere usikkert end provenuet fra en løbende beskatning på grund af skatteudskydelsen. Det skyldes, at der som udgangspunkt ikke tages pant i boligen i forbindelse med skatteudskydelsen. Dermed er der ikke sikkerhed for, at boligejeren, ofte først som pensionist, vil have tilstrækkelig friværdi til at svare den udskudte skat. Den pligtige skat vil derefter skulle inddrives med de udfordringer, det indebærer. Desuden vil udskydelsen af beskatningen give god tid til at planlægge sig til en lav skat.

Langt de færreste boliger handles årligt. Derfor vil der enten skulle fastsættes en ”indgangsværdi” for at undgå dobbeltbeskatning, eller at avancebeskatning først indtræder fra næstkommende ejendomskøb. Den første model forudsætter en høj kvalitet og aktualitet af de offentlige ejendomsvurderinger. Den anden model indebærer, at avancebeskatningen vil blive indfaset over en meget lang årrække, hvor man i den mellemliggende periode vil skulle opretholde løbende ejendomsværdibeskatning, med væsentlige overgangsproblemer til følge.

Ud over de provenumæssige problemstillinger vil en avancebeskatningsmodel også påvirke stabiliteten på boligmarkedet og øge de administrative byrder.

Fx vil realisationsbeskatning af avancer og (fradrag for tab) på ejerboliger bidrage til at øge udsvingene i boligpriserne, idet boligejere tilskyndes til at udskyde salg ved stigende boligpriser (for at udskyde beskatning af kapitalgevinster), mens boligejere har en vis tilskyndelse til at fremrykke salg ved faldende boligpriser (for at opnå fradrag for tab).

Modsat har den nuværende indretning af boligskatterne en stabiliserende effekt på boligpriserne, idet grundskylden og ejendomsværdiskatten (hvis der ikke er ejendomsværdiskattestop) varierer i takt med ejendoms- og grundpriserne.

Det forhold, at udskydelsen af beskatningen er uforrentet, kan resultere i indlåsnings effekter, der bl.a. vil hæmme mobiliteten på arbejdsmarkedet. Indlåsnings i den enkelte ejerbolig kan dog reduceres ved at tillade, at man kan udskyde beskatningen, til man forlader boligmarkedet, men det vil som nævnt medføre en yderligere udskydelse af beskatningen.

Derudover vil det øge de administrative byrder for både boligejere, ejerlejlighedsforeninger og skattemyndigheder. Således vil en beskatning af avancer og tab på ejerboliger bl.a. indebære fradrag for forbedringsudgifter, ligesom der skal foretages løbende afskrivninger på anskaffelsessummen for at kunne opgøre en realiseret avance korrekt. I så fald vil boligejere og ejerboligforeninger skulle føre regnskab med størrelsen af forbedrings- og vedligeholdelsesudgifterne. Ved en skattesats af den anførte størrelsesorden stilles der betydelige krav til præcisionen i opgørelse af skattegrundlaget, idet afvigelser fra korrekt avanceopgørelse vil kunne medføre betydelige forvridninger.

SKAT vil også få væsentligt forøgede administrative omkostninger i forbindelse med kontrol af såvel disse fradrag som andre forhold, herunder fx skattemotiverede handler inden for familier ved faldende boligpriser og avanceflytning fra ejendom til eksempelvis medfølgende inventar ("penge under bordet").

Det skal også bemærkes, at den nuværende, løbende ejendomsværdibeskatning indebærer beskatning af lejeværdien af at bo i egen bolig (dvs. indkomsten i form af sparet husleje) – ikke kun selve avancen. Dermed bliver skatten på beskatningsgrundlaget (alene avancen) meget høj.

Endvidere vil overgang fra løbende beskatning til avancebeskatning medføre, at man ophæver den tidsmæssige balance, der er mellem fradrag for renteomkostninger ved bolig(lån) i form af rentefradraget, og beskatningen af afkastet af boligen.

For så vidt angår det niveau for en hypotetisk avanceskat på ejerboliger, som medfører samme provenu som den nuværende ejendomsværdiskat og grundskyld, vil det være stærkt følsomt overfor, hvorledes skattegrundlaget opgøres, om avancer kan genplaceres i en ny bolig uden beskatning osv.

De løbende boligskatter for boligejere kan i 2016 med væsentlig usikkerhed skønnes til ca. 1,3 pct. af de samlede ejendomsværdier (beskatning på ca. 32,4 mia. kr. i 2016 set i forhold til, at de samlede skønnede aktuelle værdier af ejerboliger på ca. 2.500 mia. kr.)

Det lægges endvidere til grund, at avancen på ejerboliger korrigeret for udgifter til vedligeholdelse og forbedringer nogenlunde svarer til ca. den langsigtede forudsatte inflations-takt (ca. 1,9 pct., jf. Konvergensprogram 2015).

Dermed vil beskattningen af nettoavancen forstået som bruttoavancen minus udgifter til vedligeholdelse og forbedringer) skulle være i størrelsesordenen 70 pct. (1,3 pct./1,9 pct., hvis ejendomsavancebeskattningen skal indebære samme provenu som den nuværende løbende beskattning af ejerboliger. Dette høje tal skal ses i lyset af, at afkastet af at bo i egen bolig ("lejeværdien af egen bolig") dermed ikke længere beskattes eksplicit, dvs. at beskattningsbasen er blevet væsentligt indsnævret.

Beregningen forudsætter, at skattegrundlaget svarer til de fulde, løbende prisstigninger på ejerboliger. Såfremt der ved indførelse af en ejendomsavanceskat gives mulighed for at udskyde skat ved fx genplacering i en ny ejerbolig eller overdragelse af bolig inden for familien, må det strukturelle skattegrundlag forventes at være betydeligt lavere og kravet til ejerboligavanceskattesatsen tilsvarende højere.