

18. oktober 2016
v/ Lars V. Nielsen

BoligGevinstbeskatning

***Et forslag vedr. ejendomsvurdering og skatteopkrævning
til Skatteministeriet og Folketingets Skatteudvalg.***

Kategori: Beskatning af fast ejendom.

Indholdsfortegnelse:

1. Forord.
2. Baggrund.
 - 2.1 Økonomi og risici.
 - 2.2 Klager og sagsanlæg.
 - 2.3 Avancemodel.
3. En meget enklere løsning.
 - 3.1 Grundskyld.
 - 3.2 BoligGevinstskat.
 - 3.3 Overgangsordning.
 - 3.4 Statens provenu.
4. Konklusion.

1. Forord.

Hermed fremsendes et forslag til en forenklet boligbeskatning:

Boligejere skal betale Grundskyld årligt, samt 15% skat af en eventuel gevinst ved handel.

Forslaget indebærer:

- Ejendomsværdiskat forsvinder.
- Antallet af klager og sagsanlæg minimeres.
- Tryghed for boligejerne med en mere forståelig og forudsigelig skat.
- Store gevinster ved handel af ejendom beskattes mere retfærdigt.
- Administration kan udføres entydigt og maskinelt ud fra allerede eksisterende data.
- Overgangsfasen kan tilsvarende håndteres helt maskinelt.

Forslaget er både juridisk og systemmæssigt entydigt. Dette sikrer en høj grad af forståelse hos borgerne samt muligheden for en stærkt automatiseret håndtering.

Samtidigt elimineres mange risikofaktorer påpeget af Statens IT-projektråd.

Den beskrevne nye beskatningsmetode besidder desuden den af Nationalbanken anbefalede prisdæmpende effekt som fremsat i skrivelsen "Boligprisbobler og fordelene ved en stabiliserende boligbeskatning" fra Danmarks Nationalbank Kvartaloversigt, 3 kvartal 2016.

2. Baggrund.

Regeringen har fremlagt et forslag, som ikke løser de grundlæggende problemer med boligskatterne vedr. administration, klagebehandling, tekniske risikofaktorer og borgernes manglende tiltro til systemet.

2.1 Økonomi og risici.

Ifølge Skats egne tal så kan Skat i dag opkræve ca. 900 mia. kr i skatter med en driftsudgift på ca. 5 mia. Det vil sige, at hver skattekrone koster ca. 0,56% i administration at opkræve. Med de af Regeringen fremsatte planer må det forventes (j.f. afsnit 2.2), at opkrævningen af godt 40 mia. boligskattekrone vil medføre et omkostningsniveau på boligområdet til administration og klagebehandling, der er ca. 4-5 gange højere.

Denne meget dyre administration kan desuden kun opnås med en dyr og risikabel investering.

Skatteministeriet (SKM) har i et svar til Skatteudvalget (J.nr. 16-1410078) angivet, at der er lagt op til at investere samlet set 2,6 mia. kr. i den samlede vurderingsopgave frem mod 2020, samt at udgifterne i regi af ICE beløber sig til 93 millioner for 2014-2015 og estimeres til 924 millioner for 2016-2020.

De forbundne risici er angivet fra flere sider:

- SKM mener selv (J.nr. 15-3078703), at projektets risikoprofil vurderes at være høj og at forsinkelser og budgetoverskridelser ikke kan udelukkes.
- I Folketingstidende aktstykke 132 er anført, at Statens IT-projektråd har den 22. juli 2015 vurderet ICE som et samlet projekt med høj risiko. Den høje risikovurdering er en konsekvens af den ambitiøse tidsplan og projektets mange afhængigheder, der skal afklares parallelt.
- Engberg rapporten har afsat et helt kapitel 8.2 til problemerne forbundet med manglende data eller manglende adgang til data i ældre systemer fra en række større leverandører. Disse systemer er underlagt statslige styrelser, Kommunernes Landsforening eller Domstolsstyrelsen. Jævnfør SKM's svar til Skatteudvalget (J.nr. 16-1410078) er der afsat ca. 500 millioner til at tilpasse disse systemer via en række dataforbedringsprojekter. Det står ikke klart, i hvilket omfang Statens IT-projektråd har vurderet de risici, som stammer fra disse dataforbedringsprojekter.
- Engberg rapport (kap. 4.4.3) nævner, at Det Fælleskommunale Ejendomsstamregister (ESR) som led i den politiske aftale "Effektiv ejendomsforvaltning og genbrug af ejendomsdata" mellem staten og kommunerne forventes nedlagt med udgangen af 2016.

Med disse usikkerhedsfaktorer og den snarlige deadline kan det blive et meget problematisk IT-projekt!

2.2 Klager og sagsanlæg.

Danske boligejerne er stærkt utilfredse. Avisen Politiken skriver d. 8/5-2016:

"Ifølge Politikens oplysninger har der, som følge af at det er slået fast, at borgerne har ret til at klage, været tale om 1.000 ekstra ansatte i Skat og 1.000 ekstra i Skatteankestyrelsen. Skatteministeriet håber dog at kunne få begrænset antallet af klager. Ifølge kilderne er målet, at kun tre procent af boligejerne, svarende til ca. 50.000 boligejere, klager. En Megafonmåling, som blev foretaget efter Rigsrevisionens kritik i 2013, viste, at hver fjerde boligejer – mere end 400.000 – dengang var indstillet på at klage, når de igen fik mulighed for det, fordi de havde mistet tilliden til Skats vurderinger."

Der er altså stor sandsynlighed for, at Skat, Skatteankestyrelsen og Landsskatteretten risikerer at drukne i sagsbehandling af tidligere vurderinger.

Men også fremadrettet er der risiko for mange klager fra borgerne.

Implementeringscenter for Ejendomsvurderinger (ICE) har j.f. kapitel 2 i deres rapport "Nye og mere retvisende ejendomsvurderinger" fra oktober 2016 redegjort for, at det nye system forventes at kunne opnå en statistisk træfsikkerhed på $\pm 20\%$, hvilket anføres at være acceptabelt. Beregningsmodellerne er

blevet forfinet ift. Engberg udvalgets modeller og kan nu vurdere ca. 80% af ejerboligmassen. Dog skal ca. 350.000 ejerboliger vurderes manuelt (ICE kap. 3.4). Tilsvarende tal for erhvervsboliger foreligger ikke.

Regeringen forsøger at imødekomme klager ved at opfinde diverse skatterabatter og delvis indefrysning ud fra en intention om, at ingen skal drives ud af deres nuværende bolig. Samtidigt foreslås indførelse af et forsigtighedsprincip, hvor skatteværdien sættes 20% under ejendomsvurderingen svarende til den af ICE opgjorte usikkerhed ved de statistiske skøn.

Hertil skal bemærkes, at dette ikke nødvendigvis formindsker antallet af klager. Hvis en boligejer får ret i sin klage og får nedsat sin vurdering, så vil vedkommende stadig være berettiget til en 20% reduktion heraf. Resultatet af en klage medfører jo ikke en præcis vurdering - kun en **mindre upræcis** vurdering.

2.3 Avancemodel.

I stedet for den nuværende skatte-tankegang har en række partier ytret ønske om at overveje andre mere enkle og entydige beskatningsmetoder. Partierne Konservative, Enhedslisten og Dansk Folkeparti har således tilkendegivet en interesse for at anvende avancebeskatning af gevinsten ved salg af bolig. Modellen er inspireret af den svenske avancemodell (Engberg kap. 5.4), hvor gevinsten eller tabet med fradrag af anskaffelsesudgifter, vedligeholdelsesudgifter og forbedringsudgifter gøres op og enten beskattes eller tillades modregning i andre indtægter (se blok nederst).

Der er dog en række udfordringer:

- Ved overgangen fra gammel ordning til en ny avancebeskatningsordning er der i en periode behov for en form for efterregulering, så tidligere beskattede ejendomme ikke betaler fuld avanceskat. Først når en ejendom er handlet, kan den overgå fuldstændigt til ny ordning.
- SKM mener (J.nr. 16-0744103): "En avancebeskatningsordning vil i de første mange år give et markant lavere skatteprovenu, da ordningen vil give en meget langvarig skatteudskydelse."
- Administration af vedligeholdelsesudgifter og forbedringsudgifter vil nok fordre en TastSelv løsning (måske som håndværkerordningen). Ressourceforbruget til kontrol og afklaring af uenigheder må forventes at være betydeligt og kan igen give sure borgere. Risiko for snyd er til stede og sikkert tungt at opklare. Endeligt vil mindre IT-kyndige borgere måske føle sig marginaliseret.
- Tabeller for nedskrivning af vedligehold vil være nødvendige, men de er meget svære at opstille. Hvis f.eks. et tag udskiftes, hvor stor en del af nyprisen skal så modregnes, når boligen sælges 7 år senere? Levetid for bygningsdele varierer meget - selv for den samme type af bygningsdel, men også geografiske forskelle imellem landsdele kan forekomme pga. stormpåvirkning, nedbør, luftens saltholdighed og andre forhold j.f. Statens Byggeforskningsinstitut (ISBN 978-87-92739-02-5). Det kan være fristende at overveje matematiske modeller for levetid, men det risikerer at betyde, at ejendommens bygningsværdi ikke afspejler markedsf forhold. Engberg rapport (kap. 8.7.5.2) indeholder nogle overvejelser omkring korrektion af bygningers værdi ift. deres stand ud fra en standard hedonisk regressionsmodel, og her nævnes bl.a. situationer med risiko for negativ grundværdi m.m. Alternativt kan man vælge den svenske model, hvor man stoler på, at en boligejer selv kan vurdere slitage på en bygningsdel og ærligt anføre en sandfærdig fradragsværdi.

Boligejere i Sverige betaler en kommunal grundskyld (Fastighetsavgift) på max. 7.262 SEK per år, plus en skat på 30% af avancen ved salg af ejendom opgjort som kapitalindkomst. Ved opgørelse fratrækkes de sidste 5 års reparationsomkostninger samt værdiforøgende udgifter fra 1952 og frem. Fakturaer og kvitteringer skal kunne fremvises ved kontrol. Reparationer og værdiforøgelse af eksisterende bygningsdele skal nedskrives af ejeren selv, og størrelsen af nedskrivning ift. slitage m.m. skal ejer selv vurdere. De opfordres til selv at finde information om levetid af bygningsdele på nettet. Der er mulighed for (delvist) at udskyde skatteafregning, idet avancen indenfor en vis beløbsgrænse og tidsfrist kan overføres til den næste bolig. En stribe blanketter skal udfyldes ifm. avance, fradrag og ansøgning om udskudt afregning. Vejledning SKV 379 er en brochure fra Skatteverket, som på 32 tætskrevne sider (dobbeltpaltet) gennemgår reglerne med tal-eksempler. Kilde: SKV 379 utgåva 22. Utgiven i januari 2016. <https://www.skatteverket.se/privat/fastigheterochbostad>

3. En meget enklere løsning.

Nu er tiden kommet til at beskrive en meget enklere måde at beskatte boliger.

Løsningen er at kombinere Grundskyld med en 15% BoligGevinstskat ved handel.

3.1 Grundskyld.

Grundskyld skal fortsat opkræves årligt. Det fordrer et vurderingsgrundlag.

Man kan derfor vælge:

- Enten at fortsætte med det nuværende vurderingssystem, som ifm. Grundskyld ikke har givet anledning til synderligt mange klager j.f. Skats egne udmeldinger⁽¹⁾.
- Eller at udvikle et nyt IT-vurderingssystem - dog mest af alt for at få en moderne og mere vedligeholdelsesvenlig IT-plattform.

Grundskyld giver IKKE mange klager til Skat

Note 1:

Ifølge Boligejernes Videnscenter gælder:

"SKAT opdeler ikke klagerne i forhold til, om de vedrører ejendomsvurderingen eller grundvurderingen, men SKAT oplyser, at langt størstedelen af klagerne vedrører ejendomsvurderingen. Det skyldes ifølge SKAT, at der oftere kan være store forskelle på umiddelbart sammenlignelige ejendomme, mens grundværdierne i et bestemt område kun sjældent varierer markant."

Kilde: Boligejernes Videnscenter 8. maj 2012 på <https://www.bolius.dk/saadan-klager-du-over-din-grundvaerdi-8805/>

3.2 BoligGevinstskat.

Når en bolig er handlet, så skal Skat udregne

$$\text{Gevinst} = \text{Salgspris} - \text{Købspris} - \text{Handelsomkostninger til staten}$$

Hvis gevinsten er positiv, så beskattes den med 15% i skat. Fra denne BoligGevinstskat skal dog fratrækkes tidligere betalt Ejendomsværdiskat (j.f. afsnit 3.3 Overgangsordning).

Alle oplysninger er allerede entydigt til stede i statens systemer og fordrer ikke tilføjelse af en mængde nye data til de gamle IT-systemer. Løsningen er dermed særdeles billig at implementere.

Den beskrevne procentsats er med vilje valgt til samme 15% sats, som der gælder for Lotto spil m.m. for psykologisk at understrege overfor borgerne, at skatten opkræves for en gevinst og IKKE for en avance.

Ingen fradrag og ingen modregning af tab

Der gives nemlig ikke nogen former for fradrag for vedligehold eller værdiforbedrende tiltag, da det som tidligere beskrevet medfører en masse administration, kontrol, nedskrivelsesproblemer m.m. Hvis en boligejer udfører værdiforøgende tiltag på en bolig, så vedrører dette kun boligejeren selv, vel vidende at den prismæssige effekt heraf ved et senere salg kan blive gevinstbeskattet.

NB! Hvis politikerne vælger at hæve 15% satsen, så vil borgernes forståelse for gevinst-tankegangen blive udhulet, og på et tidspunkt vil borgerne kræve at kunne modregne diverse omkostninger.

Tilsvarende kan tab ikke modregnes i andre indtægter. Igen undgår vi administration samt også risici for skattespekulation. Ved enhver handel foretages fuld opgørelse og evt. afregning. Så er der gjort rent bord, inden boligejeren går videre til næste bolig.

3.3 Overgangsordning.

Hvis der er betalt Ejendomsværdiskat på en bolig, så bør den modregnes i en eventuel BoligGevinstskat. Denne modregning kan dog højst bevirke, at BoligGevinstskat bliver nul - altså ingen tilbagebetaling.

Igen eksisterer alle data allerede i statens systemer, og administration kan gøres fuldautomatisk.

3.4 Statens provenu.

Følgende er et udsnit af et svar fra Skatteministeriet (J.nr. 16-0744103):

”Det kan dog oplyses, at den aktuelle værdi af ejerboliger i 2016 skønnes at udgøre ca. 2.500 mia. kr., mens de langsigtede løbende avancer på ejerboliger, korrigeret for udgifter til vedligeholdelse, skønnes at svare omtrent til den langsigtede forudsatte inflationstakt på knap 2 pct. Med disse forudsætninger skønnes de løbende langsigtede avancer på ejerboliger at udgøre knap 50 mia. kr. om året.”

BoligGevinstskat kan så beregnes som 15% af 50 mia. = 7,5 mia. kr om året. Faktisk bør man ikke korrigere for udgifter til vedligehold, men dette tal er ikke oplyst, så den korrekte skat er altså reelt lidt højere.

Ved indførelse af 15% BoligGevinstskat vil der i en overgangsfase skulle ske modregning j.f. afsnit 3.3. Derfor vil de 7,5 mia. kr per år først dukke frem lidt efter lidt.

Det er samtidigt givet, at BoligGevinstskat ikke vil kunne erstatte Ejendomsværdiskatten krone for krone som angivet i Tabel 1 (SKM FaktaArk 11/9-2014):

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Mia. kr. (årets niveau)							
Ejendomsværdiskat	13,3	13,5	13,9	14,2	14,4	14,6	14,9
Ejendomsskatter (grundskyld mv.)	27,2	28,4	29,7	31,3	32,8	34,6	36,3
I alt	40,6	41,9	43,6	45,5	47,2	49,2	51,1
Pct. af BNP							
Ejendomsværdiskat	0,7	0,68	0,68	0,67	0,65	0,63	0,62
Ejendomsskatter (grundskyld mv.)	1,43	1,44	1,45	1,47	1,48	1,5	1,51
I alt	2,13	2,13	2,13	2,14	2,13	2,13	2,13

Kilde: Tekniske fremskrivningsforudsætninger i Økonomisk Redegørelse, august 2014.

Hvis Grundskyld tillades at have det på Tabel 1 forventede provenu-niveau, vil man dog ret hurtigt nærme sig de 40 mia. kr, som i dag ofte omtales som boligbeskatningsprovenuet.

BoligGevinstskat vil efterhånden indbringe provenu til Skat på basis af en meget enkel administration. Dermed er indtægterne billige at opkræve. Samtidigt sikres, at større gevinster på bolighandel beskattes mere fair, hvilket sikrer retsfølelsen. Endelig vil ordningen medvirke til at dæmpe prisstigninger.

Man kan samtidigt glæde sig over at spare på omkostninger til administration og klagebehandling samt undgå tillægsbevillinger til endnu et nødlidende statsligt IT-projekt.

4. Konklusion.

Med den anviste enkle løsning til BoligGevinstbeskatning kan administrationen heraf gøres praktisk taget fuldautomatisk og maskinel. Dermed bør Skats interne omkostning til opkrævning af skattekrone på boligområdet ikke være højere end Skats øvrige omkostningsniveau.

Samtidigt kan man nøjes med enten (i) at fortsætte med det nuværende vurderingssystem eller (ii) udvikle et nyt IT-vurderingssystem ud fra mere beskedne specifikationskrav.

Dette enkle forslag til boligbeskatning medfører et markant mindre behov for at ændre de eksisterende gamle IT-systemer udenfor Skats regi. Datagrundlaget for at kunne beregne BoligGevinstskat og modregne tidligere betalte Ejendomsværdiskatter eksisterer allerede.

Det sparer penge og reducerer risikoen for endnu et problematisk statsligt IT-projekt.

Men det vigtigste er dog, at forslaget er juridisk entydigt og nemt at forstå. Det vil genskabe borgernes tillid til Skats boligbeskatning og resultere i, at Skat, Skatteankestyrelsen og Landsskatteretten fremadrettet ikke drukner i klager og sagsanlæg.