

Bilag 2.

Samfundets inddragelse af den reelle kapitalgevinst.

Ejendomsbesiddere kan fremover ved salg kun hjemtage den pristalsregulerede, kontant opgjorte anskaffelseskøbsværdi¹⁾ kaldet *dispositions-værdien*. Denne værdi *tinglyses* for alle huse med den virkning, at ejeren *ikke* kan optage pant med sikkerhed ud over dispositions-værdien.

Det skal være muligt at få forbedringer af ejendomme tinglyst som tillæg til dispositions-værdien efter anmodning. Det må blot forudsættes, at der kan fremlægges dokumentation for udførte forbedringer (og hvem der har udført dem!).

Er en ejendoms kontante salgspris over den tinglyste dispositionsværdi, skal køberen udrede *forskellen* i form af et *indeksreguleret pantebrev til staten*, som afvikles over de følgende 20 år.

For køberen tinglyses til gengæld den kontante anskaffelsessum som ny dispositions-værdi for ejendommen, og denne pristalsreguleres fremover.

Til sælgeren udstedes, på personnummer, et *pantekreditkort* på det værdisikrede kronebeløb af det statslige pantebrev i det solgte hus.

Dette *pantekreditkort* er *personligt*, det kan ikke sælges eller overdrages²⁾.

Pantekreditkortet kan anvendes til modregning i statslige prioriteter ved flytning til anden *ejebolig*.

Ved adgang til omprioritering af bestående gæld til statslig indeksslån i det nye hus kan det *sikres*, at der altid er offentlig prioritet at modregne i.

Også for nyopførte huse vil pantekreditkortet kunne udnyttes fuldt ud til at nedsætte prioritetsydelse. Det sker ved, at staten af-

står fra ydelser på de statslige indeksslån (jfr. afsnit 7) svarende til beløbet på pantekreditkortet.

Anvendelse af pantekreditkortet ved køb eller nyopførelse af et andet hus medfører, at *dispositions-værdien* af det ny hus opgøres og tinglyses som den kontant opgjorte købspris minus pantekreditten.

Ved *næste salg* opgøres det ny statslige pantebrev på ny som forskellen mellem kontant salgspris og den dispositionsværdi, der er pristalsreguleret fra købstidspunktet. Sælgers pantekreditkort tilskrives efter salget værdien af det ny statspant i den solgte ejendom.

Systemet indebærer ved flytning mellem forskellige ejerboliger *ingen ændring* i husejernes økonomi, sammenlignet med de nuværende forhold. Forskellen er, at den reelle formuegevinst *kun* kan udnyttes – i form af pantekreditkortet – ved køb af andet hus. Konsekvensen af at udnytte pantekreditkortet er imidlertid, at den dispositionsværdi, som kan frigøres ved senere salg, bliver tilsvarende reduceret.

Når en husejer definitivt flytter i lejlighed – eller afgår ved døden – inddrages formuegevinsten definitivt til det offentlige.

En realistisk opgørelse af en ejendoms handelsværdi vil automatisk fremkomme ved handler, hvor køber og sælger har modstående interesser: købers interesse er den lavest mulige pris, mens sælger, for at nedbringe ydelserne på et nyt hus, er interesseret i den højest mulige pris – og deraf følgende stort pantekreditkort.

Disse modstående interesser vil ikke eksistere ved handler, hvor sælger forlader parcelhusmarkedet, eller hvor der f. eks. er tale

¹⁾ Ved fastsættelse af dispositionsværdien for ejendomme købt før 15. almindelige vurdering i 1973 kunne man måske tage denne vurdering som et rimeligt »kontantværdi«-grundlag i 1976 og anvende vurderingen direkte som grundlag for den videre regulering af dispositionsværdien ud over 1976. Det er dog muligt, man vil finde det mere betryggende at foretage en almindelig, konkret vurdering af alle ejendommens kontantværdi ved ordningens start og fastlægge dispositionsværdien derved.

²⁾ Det bør dog udstedes fælles til ægtepar, der var samgifte ved ejendomssalget, og helt kunne overgå til den efterlevende ved dødsfald og deles ved skilsmisse.