

Bilag 2

Samfundets inddragelse af den reelle kapitalgevinst

Ejendomsbesiddere kan fremover ved salg kun hjemtage den pristalsregulerede, kontant opgjorte anskaffelsværdi¹⁾ 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 *dispositions-værdi*, 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 *ejerbolig*.

Ved adgang til omprioritering af bestående gæld til statsligt indekslån i det ny 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 afstår fra ydelser på de statslige indekslån (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 *dispositions-værdi*, 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 *dispositions-værdi*, 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 om overdragelse af hus til familie. Konsekvensen af *ikke* at bringe den reelle formuegevinst frem ved en sådan handel er imidlertid, at staten får ejendomsretten til den: hvis f. eks. handelen afgøres til den tinglyste *dispositions-værdi*, vil købers reelle ejendomsret også blive begrænset hertil, uanset at salg i fri handel kunne være foregået til højere pris.

¹⁾ Ved fastsættelse af *dispositions-værdien* 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 *dispositions-værdien* ud over 1976. Det er dog muligt, man vil finde det mere betryggende at foretage en almindelig, konkret vurdering af alle ejendommers kontantværdi ved ordningens start og fastlægge *dispositions-værdien* 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.