

F.t. beslutning vedr. værdistigninger på jord og fast ejendom

Bemærkninger til forslaget

Socialistisk folkeparti opfatter værdistigningerne på fast ejendom som samfundsskabe. Dette synspunkt gælder også værdistigningerne på almindelige ejerboliger.

Socialistisk folkeparti ønsker derfor, at samfundet inddrager de værdistigninger på jord og fast ejendom, som ikke stammer fra tilbygninger, forbedringer og lignende. For at gøre inddragelsen så effektiv som mulig vurderes al jord og fast ejendom hvert år. Vurderingen skal ske til kontantpriser.

Der skelnes mellem værdistigninger på henholdsvis ejerboliger, udlejningsejendomme og erhvervsejendomme. For blandede ejendomme foretages der en fordeling af værdistigningen (der foretages allerede efter de gældende vurderingsregler en fordeling af ejendomsværdien på ejerboligen og den øvrige del af ejendommen).

Ejerboliger

For ejerboliger er det afgørende, at værdistigningen ikke omsættes til forbrug enten ved belåning, eller når huset sælges. Desuden er det vigtigt, at inddragelsen ikke kommer til at virke som en skat på flytning. Og endelig må inddragelsen ikke virke som en skat på boligforbrug.

Inddragelsen sker ved, at værdistigningen indefrysnes som en offentlig prioritet i ejendommen. Den offentlige prioritet er afdragsfri, og så længe ejeren bliver boende i boligen, forrentes den kun med 2 pct.

Den offentlige prioritet får prioritet forud for alle lån optaget efter ejerens køb af ejendommen. Derved bliver det umuligt at belåne værdistigningen.

Ved salg af ejendommen ophører rentebegunstigelsen. Den nye ejer må forrente den offentlige prioritet med 8 pct. årligt (ikke fradragsberettiget). Den offentlige prioritet indgår således som en del af købesummen for køberen. Det svarer med andre ord til, at sælgeren må aflevere en del af sælgerpantebrevene til staten. Selv om det er køberen, der kommer til at forrente den offentlige prioritet, bliver det altså reelt sælgeren, der kommer til at

betale. Køberen må nemlig forrente en prioritet til staten i stedet for en prioritet til sælgeren.

For at forhindre, at ordningen virker som en skat på flytning, kan ejeren ved salg overføre rentebegunstigelsen til en ny ejerbolig. Det sker i praksis ved, at staten betaler prioritetsydelse i den nye ejerbolig svarende til 6 pct. af den offentlige prioritet i den solgte bolig. Hvis der allerede er en offentlig prioritet i den nye bolig (det vil normalt være tilfældet), sker det simpelt hen en modregning. Det betyder i realiteten, at man ved salg af en ejerbolig får udstedt et statsligt værdipapir svarende til den indefrosne værdistigning i den solgte bolig. Værdipapiret er personligt og livsvarigt og kan kun anvendes til køb af en ny ejerbolig. Værdipapiret kan anvendes straks til køb af en ny ejerbolig, eller det kan gemmes til senere anvendelse. Ved død inddrages værdipapiret og mister således sin værdi.

Ordningen virker således, at der kun inddrages en mindre del af værdistigningen, så længe ejeren bliver boende, og der sker ingen yderligere inddragelse, hvis ejeren flytter til en anden ejerbolig. Værdistigningen inddrages først fuldt ud, når ejeren forlader ejerboligmarkedet. Selv om ejeren har forladt ejerboligmarkedet, kan han altså når som helst, hvis han skulle ønske på ny at bo i ejerbolig, »låne« den inddragne værdistigning til at erhverve en ny ejerbolig.

Hvis huset sælges over vurderingen inddrages 50 pct. af den ekstra konstaterede værdistigning, således at den frie prisdannelse ikke sættes ud af kraft. Sælges huset under vurderingen, regnes med seneste vurdering, men denne kan efterprøves ved en omvurdering.

For at undgå stigende boligudgifter for pensionister og andre med lave indkomster etableres en indefrysningsoverordning for denne gruppe svarende til den gældende ordning for ejendomsskatter.

Andelslejligheder

Andelslejligheder behandles på samme måde som andre ejerboliger. Det vil sige at den konstaterede værdistigning indefrysnes i ejendommen som