

## Begrundelse

I Børsen den 3. juni 2004 bekræfter den socialdemokratiske skattepolitiske ordfører, at Socialdemokraterne agter at indføre skat på almindelige boligejeres kapitalgevinster efter lovændringen.

## Svar (7/6 04)

### Skatteministeren (Svend Erik Hovmand):

Ejendomsavancebeskatningslovens § 8 sikrer, at boligejere, som selv bebor deres ejendom, ikke rammes af avancebeskatning. I dag beskattes alene fortjeneste ved salg af erhvervsjendomme og fortjeneste ved salg af ejerboliger på store grunde.

Ophævelse af skattefritagelsen for avance på ejerboliger ville betyde, at der ved salg af ejerboligen skal opgøres en gevinst/tab på grundlag af forskellen mellem afståelsessum og anskaffelsessum tillagt udgifter til vedligeholdelse og forbedring, hvor en gevinst skal medregnes ved indkomstopgørelsen, mens et tab kan fradrages i fremtidige ejendomsgevinster.

En sådan beskatning vil medføre en lang række ulemper for boligejere.

En beskatning vil for det første virke mobilitetshæmmende. Det vil reelt set kunne virke som en stavnsbinding, idet en flytning og dermed et salg af ejerboligen vil udløse en stor beskatning. En beskatning som kan betyde, at den pågældende ikke vil være i stand til at købe en tilsvarende bolig et nyt sted i landet.

Beskatningen vil også ramme boligejerne skævt. Personer, der må sælge deres ejerbolig på grund af økonomiske vanskeligheder f.eks. på grund af arbejdsløshed, og flytter til en lejebolig, vil blive beskattet af en eventuel værdistigning her og nu. Omvendt vil den boligejer, der stadig har råd til at blive boende, kunne udskyde beskatningen af en eventuel værdistigning i princippet til sin død.

Beskatning vil desuden betyde øget administration for både boligejere og skattemyndigheder. Boligejerne vil af hensyn til dokumentationen fremover skulle opbevare alle regninger, der vedrører vedligeholdelse og forbedring af boligen, og det for hele ejerperioden, uanset om der er tale om f.eks. 2 eller 40 år. Skattemyndighederne vil i princippet skulle kontrollere alle ejer-

boligsalg for at se, om avanceopgørelsen er foretaget korrekt.

Samlet set vil et sådant forslag medføre en væsentlig øget beskatning af ejerboliger og vil være i strid med skattestoppet.

Forslaget er heller ikke i overensstemmelse med reglerne for beskatning af ejerboliger i andre EU-lande. De fleste EU-lande har lempelige regler for beskatning af fortjeneste ved salg af ejerboliger end fortjeneste ved salg af andre ejendomme.

Et gennemsnitligt enfamiliehus i Hovedstadsområdet blev i 1992 handlet til i gennemsnit 785.000 kr. I 2002 androg den gennemsnitlige handelspris 1.890.000 kr. svarende til en gennemsnitlig årlig stigningstakt på 9,2 pct. Under forudsætning af uændret årlig prisstigningstakt vil der således være en kapitalgevinst på et gennemsnitligt enfamiliehus i Hovedstadsområdet på knap 207.000 kr. i 2005 i forhold til 2004, hvor lovændringen forudsættes at træde i kraft. Den faktiske prisstigningstakt i 2005 må dog forventes at blive noget lavere. Det er dog ikke urealistisk, at der igen kan forekomme år med prisstigninger på 9 pct. eller mere, men der kan ligeledes forekomme enkelte år med prisfald ligesom i starten af 1990'erne.

Grundlaget for ejendomsavancebeskatningen er den nominelle avance. Ved avanceopgørelse fratrækkes 10.000 kr. pr. år som et standardfradrag for udgifter til vedligeholdelse og forbedringer. I det omfang, der er afholdt udgifter udover de 10.000 kr. kan dette tilsvarende fratrækkes. Hvis boligejeren kun har standardfradraget på 10.000 kr., medgår der således knap 197.000 kr. til beskatning som kapitalindkomst.

For en topskatteyder med positiv kapitalindkomst udgør beskatningen 59,7 pct., svarende til en merbeskatning på 117.588 kr.

For en skatteyder med negativ nettokapitalindkomst beskattes avancen med kommuneskattesatsen, der i Hovedstadsområdet udgør gennemsnitligt 32,4 pct. Det svarer til en merbeskatning på 63.816 kr.

Beskatningen udløses, når avancen realiseres ved salg. Hvis der i eksemplet ikke sker salg i 2005 – og dermed heller ikke en realisering af avancen – vil beskatningen altså udskydes til et senere salgstidspunkt.