

Kronik – ultimo september 2016

Skandaleramt boligskat – En total reform nødvendig!

Af Erik Graff, fhv. statsaut. ejendomsmægler og valuar

Lavt renteniveau – enestående chance for "smertfri" skattereform.

Med års mellemrum har jeg bidraget med kvalificerede indlæg i debatten om ejerboligens skattemæssige vilkår. Senest ved brev den 7. april 2014 til Folketingets Skatteudvalg med forslag til forenkling af beskatningen på boligområdet, men reaktionen udeblev. Skal der rettes op på den fejlslagen skattepolitik, bør et enigt Folketing benytte den nuværende situation med lav rente til at gennemføre en reform af skattepolitikken på boligområdet. Det er måske sidste chance for at gennemføre en ny visionær politik. Desværre udviser den nuværende regering i sin 20-25 plan ingen visioner, men foreslår blot endnu en lappeløsning om yderligere at reducere boligejernes rentefradrag. Og selv om politikerne lovede, at boligskatterne ikke måtte stige, viser nye oplysninger at grundskylden er steget med ca. 10 milliarder kroner fra 2004 til 2014, således at den samlede beskatning af ejerboliger (ejendomsværdiskat og grundskyld) nu udgør ca. 28 milliarder kroner. Det er mit håb at den foreslåede reform, sidst i dette indlæg, kan samle alle politiske partier om en langtidsholdbar løsning, der kan skabe tryghed hos boligejerne.

For mange "kokke" har fordærvet boligpolitikken.

Gennem fem årtier har partipolitiske interesser resulteret i en misrøgtet boligpolitik præget af utilstrækkelige lappeløsninger. Med til at fordærve boligpolitikken har været skiftende regerings brug af økonomiske eksperter, herunder "Ølgaard-udvalget," til bl.a. at belyse evt. kapitalgevinster på ejerboligområdet. Problemet er, at disse såkaldte "eksperter" ikke har den nødvendige specialviden om ejerboligens forhold, og derfor er fremkommet med fejlagtige konklusioner, der ikke indregner en række betydelige omkostninger som boligejerne afholder (Se nærmere herom nedenfor). Dagbladet Politiken har, med en uvederhæftig artikel, også medvirket til at forplumre boligdebatten (Se eksempel nedenfor). Endvidere afslører skandalen om for høje ejendomsvurderinger og egen oplevelse, at Statsskattedirektoratets Vurderingsafdeling ikke har de fornødne kvalifikationer til at vurdere landets ejendomme. (Se eksempel nedenfor). Herudover har indførelsen af flex-lån bidraget til at destabilisere boligmarkedet.

"Ejerboligen – Sorterper i det skattepolitiske spil!"

Ovenstående tekst var overskriften på min artikel i bladet Ejendomsmægleren 5/85 og breve til daværende skatteminister og sekretariaterne for samtlige politiske partier den 22. februar 1985. Artiklen og brevene var foranlediget af de holdninger om ejerboligens skattemæssige behandling, der var kommet til udtryk fra nogle partiers skatte- og/eller boligpolitiske ordførere. Min argumentation mod disse holdninger tog udgangspunkt i beregningseksempler fra BRF Orientering nr. 10 oktober 1984 om forskelle i månedlige nettoydelse (dvs. efter indregning af skattefordel ved marginalskat på 50 %) for henholdsvis nybygget almennyttig udlejningsbolig, andelsbolig og ejerbolig ved samme anskaffelsessum. Beregningerne viste at den månedlige nettoydelse for ejerboligen er godt 96 % højere end for udlejningsboligen, og for andelsboligen godt 43 % højere. For alle boligtyper tilkommer udgifter til ejendomsskatter, afgifter, forsikringer, vedligeholdelse, m.v. for at nå frem til den endelige boligudgift. Eksemplerne viser utvetydigt, at udlejningsboligen er den mest subsidierede boligtype, samt at nettoydelsen for ejerboligen er næsten dobbelt så høj, som for udlejningsboligen. Forskellen kan i dag være større, idet rentefradraget siden er blevet stærkt reduceret. Den nuværende lave rente har til gengæld en positiv indvirkning på ejerboligens samlede boligudgifter.

Vurderingsmyndighedernes manglende vurderingsevne.

På grund af høj inflation og stor udlandsgæld gennemførte Schlüter-regeringen i oktober 1986 den såkaldte "Kartoffelkur" med virkning fra 1. januar 1987. For ejerboliger bestod de finanspolitiske stramninger bl.a. i tvungne mix-lån ved boligkøb og reducere af rentefradraget, hvilket førte til mange konkurser, nedgang i boligbyggeriet og faldende ejendomspriser. På vegne af "Fællesudvalget for grundejerforeninger i Ballerup Kommune" udførte jeg i januar 1987 beregninger af størrelsen af konsekvenserne af disse pålagte ydelser. Disse beregninger tilsendtes både Ministeren for Skatter og Afgifter, Statsskattedirektoratets Vurderingsafdeling og Ballerup Kommunes Ejendomsbeskatning med krav om nedsættelse af årsomvurderingen pr. 1. januar 1987. Efter megen korrespondance frem og tilbage skriver Statsskattedirektoratets Vurderingsafdeling den 31.03.1987 en meget lang redegørelse hvor man afviser kravet bl.a. med følgende begrundelse: "Man kan ikke indkalkulere forøgede skatter og afgifter, som først virker efter årsregulerings-tidspunktet. Ingen ved i øvrigt på forhånd, hvem der kommer til at bære disse merudgifter under prisfastsættelsen." I min svarskrivelse til Ministeren for Skatter og Afgifter (med kopi til Statsskattedirektoratets Vurderingsafdeling) af 6.05.1987 anføres bl.a. følgende: Skrivelsen indeholder ikke noget nyt, men afslører en foruroligende mangel på indsigt i forholdene på ejendomsmarkedet og de økonomiske forudsætninger, der danner grundlag for dispositionerne ved køb af ejerbolig." I øvrigt viste mine beregninger at ejendomspriserne ville falde med 17,5 %. Det gik dog endnu værre. På grund af "sneboldeffekten" faldt de med op til 25%.

En uvederhæftigt dagbladsartikel skaber politisk uro på Christiansborg.

Den 16.06.1987 bragte dagbladet Politiken en stort opsat forsideartikel med teksten "Husejere løb med milliardgevinst". Efter at have læst artiklen kontaktede jeg de, der var ansvarlige for den - journalisten hos Politiken og cheføkonomen hos Jydske Bank – og stillede spørgsmål om grundlaget for beregningerne. Cheføkonomen måtte da indrømme, at ved en beklagelig fejl var hverken "lejeværdi af egen bolig" eller afskrivninger i form af modernisering, udskiftning og ekstraordinær vedligeholdelse indgået i beregningerne. Overfor begge de herrer tilkendegav jeg, at det var grov manipulation, og at artiklen dermed var et falsum. Derefter skrev jeg til dem om samtalerne. Artiklen skabte efterfølgende uro på Christiansborg. Fra talerstolen "tordnede" en repræsentant fra den yderste venstrefløj mod boligejerne og krævede omgående indgreb, og andre politikere viste tegn på at følge trop. Diskussionen standsede dog brat efter at jeg den 28.06.1987 sendte et brev til sekretariaterne for samtlige politiske partier vedlagt kopier af brevene til Politiken og Jydske Bank. Jeg vedlagde samtidig mine egne beregninger over inflationsregulerede udgifter for eenfamiliehus, der viser, at der ikke er tale om nogen gevinst ud over inflationen – tværtimod. Yderligere vedlagde jeg et indlæg (artikel) "Fjern lejeværdi af egen bolig," som samtidig blev sendt til dagspressen. Artiklen blev bragt i direkte eller omskrevet form af de førende dagblade – Berlingske Tidende, Børsen og Jyllandsposten. Som bekendt blev "Lejeværdi af egen bolig" siden fjernet. Den blev i stedet erstattet af ejendomsværdiskatten.

"Dumpekarakter til Ølgaard-udvalget!"

Ovenstående tekst var overskriften på min artikel i bladet Ejendomsmægleren 10/88. Udvalget var nedsat af Boligministeriet, som jeg tidligere havde tilsendt omfattende beregninger om "Skattemæssig forskelsbehandling på boligområdet." Beregningerne var også sendt til alle partier i Folketinget. I maj 1988 forelå Ølgaard-udvalget's rapport, der bl.a. foreslog at forøge boligejernes lejeværdiprocent fra 2,5 til 5 pct. af ejendomsværdien.

Det var et usagligt og ubegrundet forslag baseret på fejlagtige forudsætninger.

Mine beregninger viser, at ejerboligen er den dyreste af samtlige boligformer. Det gælder ikke blot den årlige nettoydelse. Opsparingsmulighederne er også dårligere end for udlejnings- og andelsboligen. Disse beregninger underbygges af lignende beregninger foretaget af BRF og Kreditforeningen Danmark. Udvalget havde ukritisk anvendt tilgængeligt statistisk materiale over prisudviklingen for ejerboliger, sammenholdt med inflationstakten. Dette materiale var ubrugeligt til at belyse noget om reale kapitalgevinster eller -tab på ejerboligområdet, idet det ikke tog højde for de investeringer i kvalitetsforbedringer, som boligejerne har foretaget i årenes løb. Det drejer sig om meget betydelige beløb til bl.a. efterisolering, udskiftning af vinduer og døre, varmeinstallationer, modernisering af køkken- og badeværelsesfaciliteter, m.v.. Når disse investeringer modregnes i ejendomspriserne, må opfattelsen af ejerboligen som investeringsobjekt totalt revurderes. Man vil da konstatere, at der i langt overvejende tilfælde er tale om kapitaltab. Når dertil føjes, at ejerboligen i gennemsnit skifter ejer 3 gange over en 25-års periode, og at salgsudgifterne til ejendomsmægler, diverse attester, annoncering m.v. nemt overstiger 100.000 kroner pr. gang, er dette blot med til at understrege det forhold. Det er derfor ikke rimeligt at betragte ejerboligen som et investeringsobjekt set ud fra et skattemæssigt synspunkt.

Kravene til en retfærdig boligskat.

Boligejerne har behov for en langsigtet, stabil boligøkonomi, og kræver derfor at boligskatten holdes i ro. De kræver endvidere at ejerboligen skattemæssigt ligestilles med de to andre boligtyper, almennyttige lejeboliger og andelsboliger.

Som det fremgår af ovenstående er der ikke noget sagligt grundlag for at opretholde ejendomsværdiskatten. De manglende Indtægter herfra kan i stedet skaffes ved at øge grundskylden. Imidlertid lider grundskyldbekskatningen af mangler, som skyldes et dårligt fungerende vurderingssystem. Ingen af de basale krav opfyldes således af de nuværende to beskatningsformer, hvorfor en total reform er nødvendig.

Skattemæssig ligestilling mellem de tre boligtyper kan opnås ved at betragte renter som en ydelse på linje med husleje i almennyttige lejeboliger, hvorefter renteudgifter ikke længere kan fratrækkes. Ejendomsværdiskatten skal til gengæld bortfalde. "Mursten" kan herefter ikke danne grundlag for beskatning, og grundskyld bliver herefter den eneste form for ejendomsbeskatning.

En sådan skatteromlægning kræver et troværdigt og effektivt fungerende ejendoms-vurderingssystem. Erfaringerne viser, at det har vi ikke i dag, hvorfor det først må tilvejebringes. Det vil føre for vidt at gå i detaljer herom, men jeg er til disposition med forslag til organisationsopbygning og kvalitative krav hertil.

Forslag til en total reform af boligskat.

Når der er etableret et troværdigt og effektivt fungerende ejendomsvurderingssystem bør der gennemføres en skatteomlægning, som følger:

Rentefradragsret bortfalder for lån til ejerboliger og andelsboliger mod samtidigt bortfald af ejendomsværdiskat for samme.

Grundskyld udgør herefter eneste beskatningsform for alle boligtyper.

Grundskyldpromillen fastsættes med samme promillesats for alle landets kommuner.

Vurderingerne forbliver som nu baseret på opdeling i zoner, beliggenhed (herlighedsværdi) og grundareal. Dog tilføjes for eenfamilieboliger: faktisk udnyttelsesgrad, og for etageboliger: faktisk udnyttelsesgrad ganget med antal etager, hvorved fås en faktor mere til brug for fastsættelse af vurderingens størrelse.

For at begrænse størrelsen af evt. kommende skattestigninger indsættes stigningstakten i folkepensionens grundbeløb som reguleringsmekanisme.

Skatteprovenuet for grundskyld bør, til at begynde med, ikke overstige det tidligere samlede beløb for ejendomsværdiskat og grundskyld på 28 milliarder kroner fratrukket den skattemæssige værdi af de samlede rentefradrag.

Det bør endvidere tilstræbes at fremme et stabilt, spekulationsfrit boligmarked – evt. ved at udstedelse af nye lån til boligbyggeri begrænses til fast forrentede lån.

