



Skatteministeriet

4. juli 2016
J.nr. 16-0744103

Til Folketinget – Skatteudvalget

Hermed sendes svar på spørgsmål nr. 505 af 13. juni 2016 (alm. del). Spørgsmålet er stillet efter ønske fra Rune Lund (EL).

Karsten Lauritzen

/ Claus F. Houmann



Spørgsmål

Ministeren bedes beregne provenuet af en gevinstbeskatning på salg af ejerbolig efter samme model som i Sverige, hvor skatten af gevinsten kan udskydes, hvis sælger køber ny ejerbolig. I svaret bedes der taget udgangspunkt i, at:

- beskatningen falder på den nettogevinst, som boligejeren har ved udtræden af boligmarkedet,
- den udskudte gevinst alene kan ligge inden for et bånd som i den svenske gevinstbeskatningsmodel.

Provenuet bedes beregnet for hvert år siden år 2000.

Svar

I Sverige sker boligbeskatning ved en *kombination* af løbende beskatning og en skat på kapitalgevinsten/avancen ved ejendomssalg, hvis ikke gevinsten anvendes til at købe ny bolig. En konsekvensberegning, der kun inddrager provenuet fra avancebeskatning på ejendomssalg, vil således ikke fuldt ud afspejle de samlede provenumæssige konsekvenser ved indførelse af det svenske boligbeskatningssystem.

For at beregne det historiske provenu fra en eventuel indførelse af avancebeskatning på ejendomssalg, vil det kræve et fyldestgørende register på ejendomsniveau over salgspriser, herunder også oplysninger om sælgers anskaffelsespris, således nettogevinsten kan opgøres. Et sådan register er ikke umiddelbart tilgængelig, ligesom der heller ikke findes oplysninger om udgifter til forbedringer på ejendomsniveau, som også er fradragsberettigede i opgørelse af nettogevinsten. Det er på det foreliggende grundlag dermed ikke muligt at foretage en retvisende beregning på historisk data.

Det kan dog oplyses, at den aktuelle værdi af ejerboliger i 2016 skønnes at udgøre ca. 2.500 mia. kr., mens de langsigtede løbende avancer på ejerboliger, korrigeret for udgifter til vedligeholdelse, skønnes at svare omtrent til den langsigtede forudsatte inflationstakt på knap 2 pct. Med disse forudsætninger skønnes de løbende langsigtede avancer på ejerboliger at udgøre knap 50 mia. kr. om året. Anvendes en effektiv skattesats på 22 pct. som i Sverige, skønnes det årlige provenu at udgøre ca. 10-11 mia. kr. om året på langt sigt¹.

En avancebeskatningsordning vil i de første mange år give et markant lavere skatteprovenu, da ordningen vil give en meget langvarig skatteudskydelse. Endvidere vil der - som følge af skatteudskydelsen - opstå større usikkerhed om skatteprovenuet.

Til sammenligning kan det oplyses, at de samlede ejendomsskatter fra ejerboliger skønnes at udgøre ca. 32½ mia. kr. i 2016. Herudover bemærkes det, at en provenuneutral indførelse af en eventuel ejendomsavancebeskatning vil have en række uhensigtsmæssige implikationer såsom en svækkelse af de offentlige finanser på kort og mellemlangt sigt (og

¹ Det er beregningsteknisk forudsat, at der sker en normalforretning af den udskudte skat. Hvis den udskudte skat ikke forrentes, vil det årlige merprovenu være lavere.

formentligt varigt), en meget høj skattesats, et mere ustabil boligmarkedet, øgede administrative bryder for boligejere, ejerforeninger og skattemyndigheder og et betydeligt samfundsøkonomisk tab, *jf. spørgsmål nr. 6 til aktstykke 77 af den 15. april 2016.*