



Skatteministeriet

6. februar 2018
J.nr. 2017 - 8159

Til Folketinget – Skatteudvalget

Hermed sendes endeligt svar på spørgsmål nr. 126 af 7. december 2017 (alm. del).
Spørgsmålet er stillet efter ønske fra Rune Lund (EL).

Karsten Lauritzen

/ Claus F. Houmann



Spørgsmål

Ministeren bedes redegøre for den kortsigtede såvel som den langsigtede provenuvirkning fra 2018 til og med 2050, hvis man omlægger boligbeskatningen til følgende model:

- Boligejeren betaler den samme løbende boligbeskatning, som følger af det nuværende system, og fra 2021 betaler man efter de regler, der er vedtaget med den seneste boligaftale.
- Der indføres en exitbeskatning ved udtræden af boligmarkedet, hvor man beskattes med 50 pct. af fortjenesten ved salg (dvs. forskel mellem købspris og salgspris fratrukket istandsættelse, forbedringer m.v.).
- I denne fortjeneste fratrækkes dog den samlede løbende skattebetaling, som boligejeren har haft siden erhvervelse af den ejendom, der betales exitskat af. Det rentefradrag, som boligejeren har modtaget, mens vedkommende har ejet ejendommen, og som relaterer sig til boliglånet, vil dog blive modregnet fra den skatteindbetaling, der kan fradrages i exit-beskatningen.
- Hvis man skifter ejendom ved køb/salg, vil modellen tilbyde muligheden for, at den beregnede skat indefrysnes som prioritet, hvis man køber en ny ejendom.

Ministeren bedes foretage beregningen på denne model i tre former – en hvor man både kan modregne ejendomsværdiskat og grundskyld, og en model, hvor man kun kan modregne ejendomsværdiskat, samt en model, hvor man slet ikke kan fradrage den løbende boligbeskatning i en exit-skat, dvs. at man reelt betaler både løbende boligskatte og exitbeskatning.

Ministeren bedes foretage denne provenuvurdering i alle år fra 2018-2050 i umiddelbart provenu, efter tilbageløb og efter adfærd, samt i varig virkning.

Svar

Indledningsvis bemærkes det, at provenuberegninger af avancebeskatning på ejerboliger er forbundet med væsentlig usikkerhed. Det skyldes for det *første*, at avancebeskatning af boliger er særlig følsom overfor udviklingen i boligpriser og salgstilbøjelighed på kort sigt, og for det *andet*, at der pt. ikke foreligger et modelapparat, der i tilstrækkelig grad kan beskrive de adfærdsmæssige virkninger, *jf. nedenfor*.

Hvis der indføres 50 pct. beskatning af avancer på ejerboliger (selvom det er ved exit fra boligmarkedet), vil den effektive beskatning af boligafkast blive væsentligt højere, end hvad der er balanceret i forhold til skatteværdien af rentefradraget. En sådan forhøjelse af den effektive boligbeskatning vil mindske incitamentet til at foretage boliginvesteringer og på sigt mindske størrelsen og kvaliteten af boligmassen. Det vil samtidig føre til fald i boligpriserne, hvilket indebærer, at skattebasen og dermed provenuet fra boligskatte vil falde.

Endvidere bedes der i spørgsmålet om provenuberegninger på en model, hvor løbende boligskatte kan fradrages i avancen ved salg af bolig, hvis de løbende boligskatte overstiger skatteværdien af rentefradrag knyttet til boliglån.

Avancebeskatning er i økonomisk forstand en substitut til ejendomsværdibeskatning. Således er ejendomsværdibeskatning udtryk for en skematisk beskatning af det løbende afkast på en ejerbolig. Derfor er det skatteøkonomisk meningsfyldt, at betalt ejendomsværdiskat kan fradrages i en avanceskat på ejerboliger – men en 50 pct. beskatning af avancer vil fortsat være ubalanceret (høj) sammenlignet med skatteværdien af rentefradraget. Alternativt vil en supplerende avanceskattesats skulle være relativt lav og vil i nogle situationer alligevel resultere i en – i skatteøkonomisk optik – for høj beskatning af boligafkast.

Grundskylden har mere karakter af en formueskat, der allerede er kapitaliseret i grundpriserne, hvorfor der ikke i en skatteøkonomisk optik bør ske en korrektion for denne skat.

Det forhold, at der i forslaget kun kan fradrages den del af den løbende boligskat, der overstiger skatteværdien af rentefradrag knyttet til boliglån, svarer grundlæggende til en afskaffelse af rentefradraget knyttet til boliglån. Da størsteparten af danske husholdningernes renteudgifter knytter sig til boliglån, og det er muligt at belåne sin friværdi til andre formål vil dette i vid udstrækning svare til en (fuld) afskaffelse af rentefradraget.

En afskaffelse af rentefradraget knyttet til boliglån vil alt andet lige øge tilskyndelsen til afdrag på boliggyld frem for opsparing i fx pension eller aktier, investering i opstart af nye virksomheder eller til at foretage boliginvesteringer. Dermed vil forslaget over tid medføre betydelige ændringer i husholdningernes sammensætning af opsparing og gæld. Det kan svække den langsigtede økonomiske vækst og den finanspolitiske holdbarhed.

Der pågår på nuværende tidspunkt et omfattende modeludviklingsarbejde i Skatteministeriet, der sigter efter at udvikle en model, der har til formål at belyse de samlede adfærdseffekter af ændringer i kapitalindkomstbeskatningen, herunder rentefradraget. Da dette arbejde ikke er tilendebragt, er der i det følgende ikke foretaget beregninger af de skitserede modeller, der indebærer en afskaffelse af rentefradraget (knyttet til boliglån). Der er således kun foretaget en vurdering af provenuvirkningen af modellen, hvor avancebeskatning kommer ud over den nuværende beskatning.

Generelt er der skattefagligt en række uhensigtsmæssigheder knyttet til avancebeskatning på boliger, *jf. vedlagte svar på spm. 436 til Finansudvalget*, herunder en række administrative byrder for boligejere, ejerlejlighedsforeninger og skattemyndigheder. Det skyldes, at avancebeskatning rimeligvis bør medføre, at der gives fradrag for udgifter til boligforbedringer. Det vil kræve, at boligejere og ejerboligforeninger løbende fører regnskab over størrelsen af forbedrings- og vedligeholdelsesudgifterne. Avancebeskatning vil endvidere kræve, at der indføres en række værnsregler, så grundlaget for beskatning af ejendomsavancer ikke bliver for lavt, fx fordi det i ejerforeninger i et vist omfang vil være muligt at omlægge gæld fra egen bolig til gæld i ejerforeningen.

Provenuberegninger

Provenuvirkningen af avancebeskatningsmodellen er alene opgjort på langt sigt i strukturel virkning. Det bemærkes dog, at de samlede provenuvirkninger af at indføre avancebeskatningsmodellen på kort sigt efter tilbageløb og adfærd som udgangspunkt vil blive negativ, da den øgede boligbeskatning alt andet lige vil medføre et fald i boligpriserne. Hermed vil provenuet blive reduceret fra alle boligskatte, samtidig med at provenuet fra avancebeskatningen formentlig vil være begrænset i de første år.

Det skønnes, at en avancebeskatningsmodel uden modregning for løbende boligskatte/renteudgifter på langt sigt vil indebære et umiddelbart strukturelt merprovenu på knap 12 mia. kr. (2018-niveau), *jf. tabel 1*. Efter tilbageløb skønnes et strukturelt merprovenu på langt sigt på ca. 9 mia. kr. årligt. Da forslaget medfører en væsentlig forøgelse af beskatningen af boligafkast, må det forventes at medføre boligprisfald. Dermed vil merprovenuet efter tilbageløb og adfærd på langt sigt være mindre end de ca. 9 mia. kr. årligt, og på kort sigt vil der som nævnt som udgangspunkt være tale om en negativ provenuvirkning.

Tabel 1. Strukturel virkning af avancebeskatningsmodel for ejendomsværdiskattepligtige boligejere, langt sigt

Mia. kr. (2018-niveau)	Umiddelbart provenu	Efter tilbageløb	Efter tilbageløb og adfærd
Avancebeskatning uden modregning af løbende boligskatte	11,9	9,0	<9,0

Anm.: Beregningerne følger forudsætningerne i de mellemfristede fremskrivninger. Der er beregningsteknisk forudsat en gnst. ejerperiode på 20 år. Avanceskatten pålægges alene ejendomsværdiskattepligtige ejendomme.

Kilde: Egne beregninger.

De ovennævnte modeller til forhøjelse af boligskatten vil være i direkte modstrid med det brede politiske boligforlig fra maj 2017, der har givet boligejerne tryghed om den fremtidige boligbeskatning. Regeringen kan derfor ikke støtte forslagene til ændring af beskatning, der er spurgt til.