

**INDSENDT D. 24. 5. 2021 –
TIL MEDLEMMERNE AF FOLKETINGETS SKATTEUDVALG:
INDSENDT PR. MAIL til UDVALGETS SEKRETÆRER:
TINA GRØNLUND, MADS FALLESEN og JETTE MARLENE
HANSEN.**

Denne MAIL-SKRIVELSE indeholder 7 SPØRGSMÅL som jeg vil opfordre udvalgets sekretær om at videresende denne MAIL-SKRIBVELSE til samtlige udvalgs-medlemmer med henblik på at få de af mig 7 rejste spørgsmål behandlet og besvaret af udvalget !

Indholdet af denne skrivelse, er udarbejdet som en KRONIK til BERLINGSKE om emnet:
"BESKATNING af de såkaldte AVANCER ved SALG AF BOLIGER":

Årsagen til at jeg har udarbejdet denne MAIL-SKRIVELSE skyldes at jeg for et par dage siden i BERLINGSKE den 21. 5. – og i JYLLANDSPOSTEN den 19. 5. kunne læse to mangelfulde kronikker af hvad den forhenværende KONTORCHEF i SKAT MICHAEL BJØRN HANSEN, skrev:

"Sådan kan man beskatte gevinsten på boligsalg !"
Disse kronikker viser desværre at han helt har set bort fra de store problemer som en sådan lov vil medføre !
Her følger mine 7 spørgsmål:

**ENDOMSAVANCE-SKAT ved SALG AF VORE BOLIGER
SKABER FLERE PROBLEMER END DEN LØSER:**

1) Hvis Man pludseligt indfører en ejendoms-avance-skat ved salg, hvordan vil man så hjælpe de boligejere som pludseligt bliver teknisk insolvente, hvis de har kreditforeningslån og andre panthæftelser der optaget efter købet i sin tid – som overstiger den "inflationsskabte friværdis" ud over realkredit-belåningen ?

Det forholder sig jo således at der er rigtig mange bolig-ejere har optaget lån i deres boliger som for mange vedkommende er optaget flere år efter købet af boligen, uden at spekulere på at de på et senere tidspunkt skulle betale f.eks. 50% i skat af differencen ml. salgsprisen og købsprisen. Der er også mange bolig-ejere som har optaget lån i deres "såkaldte friværdier" til sikkerhed for en kassekredit til driftskapital til deres firmaer. Her vil dels bolig-ejerne få store problemer og dels vil bankerne kunne komme til at lide tab, hvis der forlods – uden hensyn til tinglyste pantebreve – skal betales ejendoms-avance-skat til Staten !

Hvordan vil Staten "kompensere" disse banker for de tab som de derved måtte lide – på grund af de "ekspropriations-lignende" skatte-opkrævninger ?

2) Hvordan vil alle de borgere som på grund af "tidernes ugunst" evt. må sælge deres ejerbolig med tab ?

Hvordan beskatter man så de ved omprioriteringer realiserede tab og gevinster ? Obligationernes rentestigninger og rentefald – har stor indflydelse på boligernes prisdannelser !

3) Hvad vil Staten gøre for at hjælpe de mange boligejere – der ikke er off. ansatte med off. pensioner – som for længst har besluttet – som supplement til folkepensionen – at placere deres opsparing i deres

egne ejer-boliger – der så vil miste en stor del af deres pensions-opsparring på grund af en sådan beskatning af avancen ved et salg ? For disse pensionerede borgere vil MBHs idé være katastrofal !

4) Hvordan skal boligejere dog kunne bevise hvor mange penge de har brugt på at forbedre deres boliger – når de ikke har gemt udgifts-kvitteringerne – for ikke at glemme gør det selv-folket, der for længe siden har købt et "håndværkertilbud" – på et tidspunkt hvor MBHs skatte-forslag ikke eksisterede – og hvordan skal man så undgå at beskatte værdien af eget arbejde – som ellers har været skattefrit ?

5) Da de skiftende regeringer har udtalt at de mener at samfundet har brug for at IVÆRKSÆTTERE starter nye firmaer op – så må man spørge om Staten vil træde til – hvis der ingen ledige "friværdier" er – der kan stilles som sikkerhed for de ydede opstarts-kassekreditter ?

Det forholder sig jo således at de fleste IVÆRKSÆTTERE typisk fremskaffer de krævede sikkerhedsstillelser – via de friværdier som deres familier stiller til rådighed som sikkerhedsstillelse !

6) Hvordan vil Regeringen sikre at ejerne af ejerboliger og lejere af lejerboliger bliver behandlet "lige" og "retfærdigt"? Interessant er det at det især er de ca. 40% af borgerne, som ikke ejer en ejerbolig, der går ind for at de ca. 60% af befolkningen – som ejer en bolig – skal betale skat af den "såkaldte samfundsskabte arbejdsfri værdistigning" – som måtte blive "realiseret" ved et salg ?!?! De samme lejere glemmer "sjovt nok" at foreslå at lejerne af lejer-boliger bør betale skat af

de mange penge som de år efter år har modtaget i BOLIGSIKRING og I BOLIGYDELSER !

7) Vil bolig-ejerne få mulighed for at fratække alle de mange SKATTER som man som bolig-ejer LØBENDE ÅR EFTER ÅR, har været tvunget til at betale af EJENDOMS-SKATTER, BOLIG-VÆRDI-SKAT, GRUNDSKYLD etc. ?

Når man taler om at bolig-ejerne scorer skattefrie gevinster når de sælger deres boliger, så er det langt fra korrekt for, hvilket jeg her under vil argumentere for:

Som praktiserende Arkitekt MAA gennem mere end 50 år, så ved jeg af erfaring at det i øvrigt er således, at den største andel af de såkaldte "arbejdsfri-inflations-skabte-friværdier" ikke er SAMFUNDSSKABT, men derimod skyldes den værdi-forningelse som påføres obligations-investorerne – som reelt set jo burde have fået en inflationssikret forrentning oven i den nominelle obligationsrente, som kun delvist er kompenseret via kursreguleringerne ved erhvervelsen af obligationerne.

For at ingen skal kunne påstå at jeg har anvendt fabrikerede tal, så vil jeg her henvise til DANMARKS STATISIKS FORBRUGER-PRIS-INDEKS, hvor man blot kan KLIKKE sig ind på dette direkte link: <https://www.dst.dk/da/Statistik/emner/priser-og-forbrug/forbrugerpriser/forbrugerprisindeks?tab=dok>

Hvis man tager udgangspunkt i en gennemsnitsbolig på 100 m² – som i 1980 – f.eks. kostede 1.000.000 kr. (med forbruger-pris-indekset 43) – og den samme bo-

lig, vil så 40 år senere i 2020 iht. et forbruger-pris-indeks på 103 koste 2.395.348 kr., (hvor forbruger-pris-indeksset var steget med 60 procent-points til 103) – altså dermed resulteret i en stigning på 1.395.348 kr. på 40 år – svarende til en gnst. årlig inflationsstigning på 5,8 % – svarende til 34.883 kr./år i gnst.

Hvis man skal være reel over for bolig-ejerne – så er det vigtigt at man skal huske på at fratække de betalte udgifter til vedligeholdelse, til forbedringer, til moderniseringer, slidtage, udskiftninger af hårde hvidevarer hvert 20. år, og de betalte ejendomsskatter, ejendomsværdi-skat, grundskyld, forsikringer etc. – ja så er der nok begrænset hvor meget tilbage der er af de årlige "såkaldte samfundsskabte arbejdsfri friværdi-prisstigninger" – der her er opgjort til 34.883 kr.

SUMMA-SUMMARUM – Hvis man som jeg har forstået budskabet i det som den forhenværende KONTOR-CHEF i SKAT, MICHAEL BJØRN HANSENS 2 kronikker, den i BERLINGSKE den 21. maj og den i Jyllandsposten den 12. maj – så bliver man klar over at MBH ser bort fra alle de problemer som en sådan "ejendoms-avance-skat" vil skabe for borgerne når de sælger deres ejendomme, og for SKAT som skal kontrollere alle de kvitteringer og bilag og avance-beregninger som SKAT vil blive præsenteret for – så bliver man klar over hvor vigtigt det er at overveje hvordan I politikere vil løse de 7 problemstillinger som jeg oven for har redegjort for – inden I stemmer JA til en sådan lov !

Med de venligste hilsner **FINN ULF GRABOWSKI.**
ARKITEKT MAA og BILLED-KUNSTNER.
BRABRAND SKOVVEJ 20, 8220 BRABRAND.