



Skatteministeriet

12. september 2022
J.nr. 2022 - 3282

Til Folketinget – Skatteudvalget

Hermed sendes endeligt svar på spørgsmål nr. 416 af 22. marts 2022 (alm. del). Spørgsmålet er stillet efter ønske fra Rune Lund (EL).

Jeppe Bruus

/ Uffe Mikkelsen

Spørgsmål

Kapitalgevinster ved boliger bliver i dag beskattet via enten ejendomsavanceskat eller ejendomsværdiskat. Som boligejer er det dog muligt både at undgå ejendomsavanceskat og i vidt omfang også undgå ejendomsværdiskat, hvis man lejer sin bolig ud i størstedelen af ejerperioden (pga. parcelhusreglen). Vil ministeren bedes oplyse, ved hvor mange ejendomssalg (antal og andel) sælger har været fritaget for avancebeskatning pga. parcelhusreglen og samtidig betalt ejendomsværdiskat i mindre end halvdelen af ejerperioden? Endvidere bedes oplyst, i hvor stor en andel af ejerperioden der i gennemsnit bliver betalt ejendomsværdiskat blandt alle ejerboliger, der er fritaget for ejendomsavanceskat.

Svar

Fortjeneste ved afståelse af fast ejendom efter ejendomsavancebeskatningsloven beskattes som kapitalindkomst. Ved ejendomsavancebeskatning beskattes fortjenesten af ejendomssalg, som udgøres af avancen mellem anskaffelses- og salgssummen.

Ejendomsværdiskat betales af den samlede offentlige ejendomsvurdering og opkræves af boligejere, som selv bor i deres ejerbolig. Ejendomsværdiskatten har blandt andet til hensigt at sikre, at der er en nogenlunde skattemæssig ligestilling mellem boliginvesteringer og de øvrige kapitalinvesteringer. At eje sin egen bolig er forbundet med to former for afkast: For det første stiger boligen typisk løbende i værdi, hvilket kan give den enkelte boligejer en kapitalgevinst, når boligen sælges. For det andet består boligafkastet af de omkostninger, en boligejer sparer ved at eje sin bolig frem for at leje.

Det har ikke været muligt at finde data for fritagelser for avancebeskatning pga. parcelhusreglen ved ejendomssalg.

Ift. betaling af ejendomsværdiskat kan det oplyses, at det skønnes, at der for ca. 13 pct. af *alle ejerboliger* solgt i 2020 er betalt ejendomsværdiskat i mindre end halvdelen af ejerperioden. Det skal dog bemærkes, at skønnet er behæftet med betydelig usikkerhed, blandt andet fordi oplysninger om betaling af ejendomsværdiskat først er tilgængelige fra 2003. For ejendomme, som er blevet anskaffet før 2003, er det derfor ikke muligt at betragte hele ejerperioden. Desuden er der ikke taget højde for, at ejendomsværdiskatten nedsættes forholdsvis, hvis ejendommen ikke er beboet af ejeren i hele året.

Det skal samtidig bemærkes, at hvis en ejendom er ubeboelig i en periode, fx som følge af brand, vil boligejeren også kunne være fritaget for at betale ejendomsværdiskat i en del af ejerperioden.

Desuden betales der skat på lejeindtægt ved udlejning af sin egen bolig.