



Skatteministeriet

12. september 2022
J.nr. 2022 - 3282

Til Folketinget – Skatteudvalget

Hermed sendes endeligt svar på spørgsmål nr. 417 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 redegøre for provenu- og fordelingsvirkningen ved nedenstående to modeller, der kan sikre, at der betales enten ejendomsavanceskat eller ejendomsværdiskat for kapitalgevinsten i hele ejerperioden?

- Model a) Alle ejerboliger, som er fritaget for ejendomsavancebeskatning pga. parcelhusreglen, gøres ejendomsværdiskattepligtige i hele ejerperioden, uanset om de f.eks. er lejet ud i en del af perioden.

- Model b) Ejerboliger, som i en andel af ejerperioden ikke har været ejendomsværdiskattepligtige, gøres ved salg skattepligtige for en tilsvarende andel af avancen. Hvis der f.eks. ikke er betalt ejendomsværdiskat i 40 pct. af ejerperioden, så beskattes 60 pct. af avancen ved salg.

Fordelingsvirkningen bedes opgjort som virkningen på disponibel indkomst i kroner og øre og i procent af disponibel indkomst opdelt for 10 indkomstdeciler. Den 10. indkomstdecil bedes også opdelt på percentiler. Endeligt bedes ministeren oplyse virkningen på Gini-koefficienten.

Svar

Det har vist sig, at beregningerne til besvarelse af spørgsmålet kræver oplysninger, som ikke er tilgængeligt for Skatteministeriet. Det vurderes derfor ikke at være muligt at regne på ovenstående modeller.

For at redegøre for provenu- og fordelingsvirkninger ved model a skal ejendomsværdiskatten beregnes for alle år af ejerperioden. For de år, hvor der faktisk ikke blev betalt ejendomsværdiskat for en ejerbolig, foreligger dog ikke oplysninger om beskatningsgrundlaget og eventuelle nedslag. Derfor kan model a ikke beregnes.

Desuden vurderes det at være uhensigtsmæssigt at gøre alle ejerboliger ejendomsværdiskattepligtige, da det ville bryde med de grundlæggende principper for ejendomsværdiskatten. Ejendomsværdiskatten har blandt andet til hensigt at sikre, at der er en nogenlunde skattemæssig ligestilling mellem boliginvesteringer og de øvrige kapitalinvesteringer. Bortset fra en mulig kapitalgevinst, når boligen sælges, vil det at bo i sin egen bolig være forbundet med et afkast i form af, at boligejeren sparer omkostningerne ved at eje frem for at leje. For ejerboliger, som udlejes, betales der allerede skat på lejeindtægter. Boligejere, som lejer deres ejerbolig ud, ville under model a således blive beskattet dobbelt.

For at redegøre for provenu- og fordelingsvirkninger ved model b skal der beregnes en ejendomsavance for hver ejerbolig, som for nyligt er blevet solgt. Fortjeneste ved afståelse af fast ejendom opgøres som forskellen mellem afståelsessummen og anskaffelsessummen, jf. ejendomsavancebeskatningslovens § 4, stk. 1. Anskaffelsessummen skal omregnes til kontantværdi, der beregnes ved, at den kontante del af anskaffelsessummen lægges sammen med kursværdien af ejendommens gældsposter, jf. ejendomsavancebeskatningslovens § 4, stk. 2. Ligeledes skal afståelsessummen omregnes til kontantværdi, der beregnes ved, at den

kontante del af afståelsessummen lægges sammen med kursværdien af de overdragne gældsposter på afståelsestidspunktet, jf. ejendomsavancebeskatningslovens § 4, stk. 4.

Skatteministeriet mangler oplysninger om boligsælgeres gældsposter for at opgøre en hypotetisk ejendomsavance. Derfor kan model b ikke beregnes.