

Bemærkninger til Skatteministerens besvarelse til henvendelse fra Foreningen BoligRet

Dette dokument indeholder kun få punkter af den samlede opstilling af argumenter for og imod både Ejendomsvurderingsloven og Skat ved salg, som Foreningen BoligRet har udarbejdet. Der henvises derfor hertil.

Kursiv angiver svaret fra Skatteministeren. Alm tekst angiver Foreningen BoligRets bemærkninger.

Spørgsmål

Vil ministeren kommentere henvendelsen af 19/12-2023 fra Foreningen BoligRet om vurdering af ejendomme og beskatning ved salg, jf. SAU alm. del - bilag 87?

Svar

Jeg forstår henvendelsen fra Foreningen BoligRet således, at den omhandler stigninger i de samlede ejendomsskatter i forbindelse med udsendelsen af de nye ejendomsvurderinger, og et forslag om at erstatte ejendomsværdiskatten og grundskylden med avancebeskatning ved salg af ens bolig.

Hertil bemærkes

Det følger af Forlig om Tryghed om boligbeskatningen fra 2017, som er indgået imellem den da- værende regering (Venstre, Liberal Alliance og Det Konservative Folkeparti), Socialdemokratiet, Dansk Folkeparti og Radikale Venstre, at der ved indførelsen af det nye ejendomsvurderingssystem skulle indføres en skatterabat. Skatterabatten skal netop sikre, at ingen boligejere skal betale mere i skat ved overgangen til de nye ejendomskatteregler, end de ville skulle betale efter de gamle regler.

Skatterabatten er indført med ejendomsskatteloven, som trådte i kraft den 1. januar 2024. Ejere af ejerboliger vil derfor ikke opleve en stigning i deres ejendomsskattebetalinger som følge af overgangen til nye ejendomsskatte regler, uanset at værdien af deres bolig og grund er steget med de nye ejendomsvurderinger. Skatterabatten videreføres nominelt, indtil ejendommen sælges. Med omlægningen lempes de samlede ejendomsskatter med ca. 10 mia. kr. i 2024, og 8 ud af 10 boligejere står til en skattelettelse med omlægningen.

Skatterabatten er en stakket frist for boligejerne, der ved salg skal sælge billigere pga en højere skat for den næste ejer. Det er derfor ikke korrekt at der ikke skulle være nogen konsekvenser for nuværende ejer.

Som boligejer betaler man henholdsvis ejendomsværdiskat af sin bolig og grundskyld af sin grund. Selvom mange betragter deres bolig som et forbrugsgode, er en bolig i økonomisk forstand også et kapitalgode. Det afspejler, at det 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. De potentielle kapitalgevinster er en meget synlig del af afkastet af at eje en bolig. For det andet består boligafkastet af de omkostninger, en boligejer sparer ved at eje sin bolig frem for at leje. Da denne del af afkastet er en sparet udgift, vil den i udgangspunktet være mindre synlig for den enkelte boligejer, men det er et vigtigt element i boligejernes økonomi.

For det første: Ejendomme på landet og i de små byer har meget begrænsede eller negative stigninger (efter forbedringer). Det er de dyre boliger i de store byer der har store stigninger. For det Andet: Hvilke udgifter sparer en boligejer? Ejeren betaler renter, renovation, forsikring, vedligeholdelse, og f eks ejendommene på landet skal selv betale for kloak som nemt kan koste 60-120 tkr. Ovenstående argument ses ikke at ha nogen vægt, tværtimod. Der væsentlig flere omkostninger ved at eje.

Den nuværende løbende beskatning af værdien af boliger har en stabiliserende effekt på boligmarkedet, fordi ejendomsskatterne stiger i perioder, hvor boligpriserne stiger og omvendt. Med en ren avancebeskatning må boligejerne forventes at være mere tilbageholdende med at sælge, når priserne stiger, fordi avancebeskatningen også vil være højere, hvilket vil kunne bidrage til at forstærke boligprisstigninger.

Alle investeringer går op og ned med tiden. Boligejere der skal flytte til et nyt job sælger selvfølgelig uanset. Og det kommer ikke staten ved om de sælger eller ej. Erhverv har ejendomsavancebeskatning og her er der ikke noget problem.

Desuden vil en omlægning af boligbeskatningen, så den udelukkende består af avancebeskatning kræve, at avanceskattesatsen skulle være særdeles høj, hvis provenuet fra ejendomsbeskatningen skal være det samme som i dag.

Ja, der er beregninger som angiver 75%. Det er den beskatning der gælder idag, hvilket er enormt høj. Derfor er der kun anledning til at indføre Ejendomsavancebeskatning.

Avancebeskatning vil også indebære, at udgifter til forbedringer og vedligeholdelse skal kunne fradrages avancen, inden beskatningsgrundlaget kan opgøres, så værdistigninger som følge af investeringer i boligen ikke bliver beskattet som en avance ved salg. Det vil medføre betydelige administrative byrder for boligejere, ejerboligforeninger og Skatteforvaltningen at føre hhv. regnskab og kontrol med udgifter til forbedringer og vedligeholdelse.

Ja, ligesom alle erhverv idag skal kunne levere bilag og timeregnskab for eget arbejde, med dato, beskrivelse, timer og underskrift fra halvdelen af samtlige lejere i en boligendom (GI regnskab). Samtidig vil sort arbejde formindskes, hvilket vil give et højere provenu til statskassen.

Ved en evt. overgang til avancebeskatning vil der være brug for retvisende indgangsværdier for eksisterende boligejere (og efterfølgende for nye ejendomme), og der vil derfor fortsat være behov for at udarbejde retvisende ejendomsvurderinger til brug for disse.

Nej, indgangsværdier står i tingbogen fra sidste salg, så der er ikke behov for vurdering heraf. Nye ejendomme dokumenteres med faktura fra husbygger eller egne faktura og timeregnskab.

Endelig vil en avancebeskatning kunne medføre indlåsnings effekter, der bl.a. hæmmer mobiliteten på arbejdsmarkedet. Det mener jeg ikke er hensigtsmæssigt, hvorfor jeg ikke kan tilslutte mig forslaget om, at ejendomsværdiskatten og grundskylden skal erstattes af en avancebeskatning ved salg.

Borgere der skal flytte pga jobskifte eller skilsmisse sælger uanset. Man kan ikke forestille sig at boligerne ikke sælges. Men da ejendomsretten tilfalder borgerne, er det deres beslutning om de vil sælge eller ej. Vi kan ikke beholde et dysfunktionelt system af denne årsag.

Det nuværende provenu på 45 mia kr nedsættes forventeligt til 35 mia kr.

Årsagen til denne nedsættelse er formentlig at alle er klar over at den nuværende beskatning er for høj, en såkaldt brandbeskatning, som i Finansministeriet er udregnet til 75% beskatning hvis det var ved salg.

For at få boligbeskatning i et normalt leje, er det stadig en elegant løsning at indføre skat ved salg, og sløjfe samtlige vurderinger. Der er råderum, som pt er 70 - 125 mia kr. som giver mulighed for at nedsætte med yderligere 15 mia kr, som skat ved salg formentlig lander i.

Herved fjernes ligeledes kategoriseringer, som nu er på vej til at ødelægge samtlige små erhverv, herunder heste, dyrlæger og andet, på landet, hvor borgerne taler om Endlösung og Requiem for erhvervene.

Ejendomsvurderingsloven har indbyggede elementer der skader retssikkerheden for borgerne, herunder det pligtmæssige skøn der hindrer lovbundne grænser og betyder at Skatteforvaltningen selv skal administrere et styresignal, som allerede nu har sendt langt over halvdelen af samtlige ejendomme på landet i den dyre ejerbolig kategori, hvilket er kommet bag på mange politikere. Dette vil, for alvorligt mange landbrug, betyde væsentlig højere skatter, hvilket giver en meget stor skævhed, hvis der samlet skal komme et mindre provenu på 10 mia kr. Således vil de dyre boliger i de store byer få forholdsvis lav skat, og boliger på landet og uden for de store byer vil få forholdsvis høj skat. At det pligtmæssige skøn forsvinder sammen med Ejendomsvurderingsloven kunne samtidig være starten på et paradigmeskifte, hvor skøn generelt fjernes fra lovgivning, idet forvaltningen af skøn er særdeles ødelæggende for borgernes retssikkerhed (se notat fra Foreningen Rimelig Skat)

Desuden giver Ejendomsvurderingsloven Skatteforvaltningen ret til at gå ind på ejendomme med og uden dommerkendelse for at kunne se samtlige detaljer på ejendommen både udvendigt og indvendigt, og vurdere korrekt (§59-63a). Her er der brud på ejendomsretten og privatlivets fred. Med skat ved salg forsvinder disse og ovenstående skader på retssikkerheden.

Ovenstående er kun en mindre del af de samlede argumenter imod Ejendomsvurderingsloven. Samlet er der ca 35 punkter på foreningens liste, der hver især er skandale materiale. Disse forsvinder ikke på kort sigt. Derfor vil der være sager i pressen i mange år fremover med et skattesystem baseret på vurderinger. Politikere kommer til at forholde sig til samtlige 35 punkter med fastholdelsen af Ejendomsvurderingsloven, både overfor pressen og borgerne.

Den elegante og tidsvarende løsning er derfor at indføre skat ved salg.