



Investeringer til gavn for alle (Boligskattereform)

Sørensen, Peter Birch; Amundsen, Eirik S; Rosholm, Michael; Skaksen, Jan Rose

Published in:
Weekendavisen

Publication date:
2009

Document version
Også kaldet Forlagets PDF

Citation for published version (APA):
Sørensen, P. B., Amundsen, E. S., Rosholm, M., & Skaksen, J. R. (2009). Investeringer til gavn for alle (Boligskattereform). *Weekendavisen*, 12, 1. sektion.

Artikel i Weekend-avisen den 9. januar 2009

Investeringer til gavn for alle (*Boligskattereform*)

af Peter Birch Sørensen, Eirik S. Amundsen, Michael Rosholm og Jan Rose Skaksen,
De Økonomiske Råds formandskab

Boligskattereform. Ejendomsværdiskatten bør følge prisudviklingen, og en reform bør indgå i den kommende skattereform. Realiserede kapitalgevinster ved boligsalg bør beskattes.

Fra starten af 2002 fastlåste man boligejernes ejendomsværdiskat i kroner og øre. Dermed afmonterede man en vigtig automatisk stabilisator i samfundsøkonomien. Havde man fastholdt det historiske princip om, at skatten skal følge udviklingen i ejendomsværdierne, ville det have dæmpet de senere års prisudsving på boligmarkedet og mindsket de generelle konjunkturudsving.

På den baggrund foreslår vi i den nye vismandsrapport, at man genindfører princippet om, at ejendomsværdiskatten skal følge udviklingen i ejendomsværdierne. Samtidigt foreslår vi en skat på fremtidige realiserede boligkapitalgevinster, der omsættes i forbrug. Vore forslag vil ikke belaste boligejernes økonomi på kort sigt, men vil på lang sigt kunne bidrage til en mærkbar sænkning af skatten på arbejdsindkomst.

Konkret foreslår vi, at man igen går over til at beregne ejendomsværdiskatten af den aktuelle ejendomsvurdering, men at man samtidigt nedjusterer ejendomsværdiskattesatsen således, at der på reformtidspunktet opnås det samme samlede provenu som i dag.

Hvis en sådan reform af ejendomsværdiskatten blev iværksat med øjeblikkelig virkning, ville skattesatsen skulle sættes til ca. 0,5 pct. af den aktuelle ejendomsværdi for at opnå det samme provenu fra ejendomsværdiskatten som i dag. Vore beregninger viser, at hvis alle boligejere skulle betale en ejendomsværdiskat på 0,5 af den aktuelle ejendomsværdi (der i gennemsnit svarer nogenlunde til ejendomsværdien i 2006), ville næsten alle indkomstgrupper komme til at betale mindre, hvorimod de 10 pct. rigeste ville komme til at betale væsentligt mere.

For at undgå, at nogle skatteydere påtvinges en større boligudgift her og nu, bør alle boligejere imidlertid have ret til at få indefrosset den umiddelbare stigning i deres ejendomsværdiskat som en offentlig prioritet i deres ejendom. Denne udskudte skat forrentes med en normal obligationsrente, og det udskudte skattebeløb forfalder til betaling ved første ejerskifte efter reformen.

Den omtalte ejendomsværdiskat på 0,5 pct. foreslås at gælde for alle boliger til en værdi under 3,5 mio. kr. For ejendomsværdier over dette niveau foreslås en skat på 1 pct. I forhold til den nuværende progression i ejendomsværdiskatten indebærer vort forslag en mere lempelig progression, der er i bedre overensstemmelse med progressionen i beskattningen af kapitalindkomst.

Historisk har det været en god investering at eje en bolig. Kontantprisen på ejerboliger er i gennemsnit tredoblet i perioden 1987 til 2007. Boligprisstigningerne tog for alvor fart efter 2003, hvor vi fik et konjunkturopsving godt hjulpet på vej af en usædvanligt lav rente, skattelettelse, indførelsen af afdragsfrie lån og endelig det omtalte skattestop, som fastlåste ejendomsværdiskatten.

Udviklingen på boligmarkedet resulterede i, at især de mest velhavende danskere opnåede store kapitalgevinster. Beregninger i den seneste vismandsrapport viser, at de 10 pct. rigeste danskere i gennemsnit over perioden 1988-2006 oplevede en årlig

ejendomsværdistigning på godt 120.000 kr. Personerne i de laveste indkomstgrupper opnåede i gennemsnit ingen kapitalgevinster.

Som supplement til reformen af ejendomsværdibeskatningen foreslår vi på den baggrund, at realiserede boligkapitalgevinster, der omsættes i forbrug, skal beskattes på linie med anden kapitalindkomst. Det vil sikre, at ejerboliginvesteringer ikke beskattes mere lempeligt end andre former for investering. Den nuværende lempeligere beskatning af boliginvesteringer er et samfundsøkonomisk problem, fordi den tilskynder til ejerboliginvesteringer selv i situationer, hvor samfundets opsparring kunne have været bedre anvendt til f.eks. aktive erhvervsinvesteringer.

Det er imidlertid afgørende, at en skat på realiserede kapitalgevinster på boliger ikke kommer til at stavnsbinde boligejerne til skade for mobiliteten på bolig- og arbejdsmarkedet. Derfor har vi indbygget to vigtige elementer i vort forslag: For det første udløses der ingen skat, hvis gevinsten på den afhændede ejerbolig geninvesteres i en ny ejerbolig. For det andet udløses der heller ikke skat, hvis skatteyderen flytter fra en ejer- til en lejebolig, og kapitalgevinsten indsættes på en særlig konto i en bank eller et pensionsforsikringselskab.

Dokumenterede momsbelagte udgifter til boligforbedring bør kunne fradrages i den skattepligtige gevinst. Alle realiserede kapitaltab på boliger efter reformens indførelse bør kunne fremføres til fradrag i fremtidige gevinster. Dermed udløses kun beskatning i det omfang, skatteyderen har opnået en nettogevinst efter skattens indførelse.

I Sverige har man i adskillige år haft en beskatning af realiserede boligkapitalgevinster, der ikke anvendes til geninvestering i en ny bolig. De svenske erfaringer viser, at et sådant system kan fungere i praksis.

Den foreslåede reform kan bringe beskatningen af ejerboliger tættere på beskatningen af andre investeringer, så personer, der investerer i andre aktiver end boliger, ikke stilles dårligere. En ensartet ejendomsværdiskat kombineret med en beskatning af kapitalgevinster vil i høj grad blive betalt af personer med høje indkomster og dyre huse.

fordelingspolitisk vil den foreslåede boligskatte-reform derfor være velegnet til at afbalancere lettelser i topskatten. På kort sigt vil ingen boligejere opleve en forøgelse af den løbende beskatning. De fleste vil endog få et fald i boligskatten på reformtidspunktet, og de forventede boligprisfald i de nærmeste år vil indebære yderligere boligskattelettelser på den korte bane.

På længere sigt, når boligmarkedet atter vender, vil den foreslåede reform imidlertid kunne bidrage betydeligt til at finansiere en nedsættelse af beskatningen af arbejdsindkomster. Vi anbefaler derfor, at en boligskatte-reform efter ovenstående retningslinier indgår i en kommende skatte-reform.

Danish Economic Councils

Amaliegade 44 - DK-1256 København K - Danmark - Tel.+45 33 44 58 00 - E-Mail: dors@dors.dk