

**Skatteministeriet**  
**Den**

J.nr. 2005-318-0400

Spørgsmål 156 og 159

Til

Folketingets Skatteudvalg

Hermed sendes svar på spørgsmål nr.156 og 159 af 16. august 2005.  
(Alm. del).

Kristian Jensen

/Thomas Larsen

**Spørgsmål 156:** Ministeren bedes redegøre for, hvad der kan oplyses om beskatning af gevinster på værdistigninger på jord og fast ejendom i andre lande, herunder Sverige (beregning af skat og mulighed for indfrysning), USA og Frankrig.

**Svar:** Avancer ved salg af fast ejendom er generelt skattepligtigt i de fleste EU-lande. Dog gælder, at salg af egen (primære) bolig i langt de fleste EU-lande er undtaget beskatning (i de fleste tilfælde er skattefritagelsen dog betinget af, at boligen har været ejet i et givent antal år). Nedenfor redegøres specifikt for avancebeskatningen af ejerboliger i hhv. Sverige, Frankrig og USA. Svaret bygger på de seneste tilgængelige oplysninger.

I *Sverige* er afståelse af fast ejendom, der er anvendt i den skattepligtiges erhvervsvirksomhed, skattepligtig af 90 pct. af kapitalgevinsten.

Ved afståelse af private boliger er to tredjedele af kapitalgevinsten skattepligtig. For at undgå indlåsnings effekter er det imidlertid muligt at udskyde beskatningen ved salg af en privat bolig (beliggende i Sverige), der har tjent som den skattepligtiges faste bolig. Det vil sige, at den skattepligtige har anvendt den som fast bopæl mindst 1 år forud for salget eller som fast bopæl i mindst 3 år i løbet af 5-års perioden forud for salget. Det er en forudsætning, at kapitalgevinsten overstiger 50.000 SEK og at den skattepligtige køber en ny fast bopæl senest et år efter salget.

Fuld udskydelse af beskatningen gives alene, såfremt anskaffelsessummen for den nye bolig overstiger salgsprisen for den gamle bolig. I andre tilfælde gives alene udskydelse for en forholdsmæssig del. Den udskudte kapitalgevinst trækkes fra anskaffelsessummen for den nye faste bolig og beskattes dermed, når den nye faste bolig sælges. Det er muligt igen at opnå udskydelse af beskatningen ved salget af den nye faste bolig, hvis betingelserne er opfyldt.

Ejendomsavancen beskattes som almindelig kapitalindkomst med en proportional sats på 30 pct.

Sverige har herudover en statslig ejendomsskat. Skatten beregnes på grundlag af ejendommens værdi fastsat ved en årlig ejendomsvurdering. Vurderinger er typisk betydeligt lavere end markedspriserne. For private boliger er satsen 1 pct. Dog kan ejendomsværdiskatten maksimalt udgøre 5 pct. af en skatteydere skattepligtige indkomst hvis værdien af ejendommen er mellem 280.000 SEK og 3 mio. SEK. Og skatteyderens indkomst er maksimalt 600.000 SEK. Dog er der en bundgrænse på 2.800 SEK, svarende til 1 pt. af 280.000 SEK, som skal betales før ejendomsværdiskatten reduceres

I *Frankrig* er avancer af ejerboliger som udgangspunkt skattepligtige. Avancer ved salg af primær bolig er dog altid skattefritaget. Gevinst ved salg af sekundær bolig er under visse omstændigheder skattefritaget men kun "en gang i livet". Denne undtagelse er dog kun gældende i tilfælde af, at den primære bolig ikke ejes eller at salget vedrører en bolig som tilhører en fransk statsborger, der ikke er bosiddende i Frankrig.

Den sidste betingelse er dog blevet udvidet til også at omfatte EU-borgere og statsborgere i lande hvor Frankrig har indgået en dobbeltbeskatningsaftale, der indeholder en "ikke-diskriminations" artikel. Det er dog en betingelse, at ejeren har være bosiddende i mindst 2 år i Frankrig i alt.

Hvis gevinsten er skattepligtig, afhænger opgørelsen af gevinsten af ejertiden for den pågældende ejendom.

Gevinsten af ejendommen opgøres som hovedregel som følger:

Salgssummen - anskaffelsessummen + omkostninger ved anskaffelse + forbedringer. Gevinster under 15.000 euro er skattefritaget.

Omkostninger ved anskaffelse opgøres enten som 7,5 pct. af prisen eller ved de faktiske dokumenterede udgifter. Forbedringer opgøres enten som de faktiske dokumenterede udgifter eller hvis ejendommen har været ejet i mindst 5 år, som 15 pt. af anskaffelsessummen.

Efter 5 års ejertid opnås et fradrag på 10 pct. per år udover 5 år, ejendommen har været ejet inden salget. Der opnås således fuld skattefritagelse efter 15 års ejertid. Endvidere gives et yderligere fradrag på 1.000 euro per år per skatteyder.

Nettogevinsten beskattes med en effektiv skattesats på 27 pct.

I Frankrig foregår endvidere en løbende beskatning af værdien af boligen. Beskatningen foregår på lokalt niveau. Skatten beregnes som halvdelen af en fastsat lejeværdi med en af lokale myndigheder fastsat procentsats. Nybyggede ejendomme er fritaget de første 2 år, mens visse sociale boligbyggerier er fritaget i mellem 10 og 25.

På samme måde beskattes ejere af jord og ubebyggede grunde. De beskattes som 80 pct. af en fastsat lejeværdi ganget med en af de lokale myndigheder fastsatte procentsatser. Nyplantet skov kan være fritaget i op til 30 år.

I USA er avancer ved salg af fast ejendom som udgangspunkt skattepligtige. Ved salg af den primære bolig er der dog et skattefrit bundfradrag på \$250.000 (1.500.000 kr.) eller \$500.000 (3.000.000 kr.) for ægtepar såfremt boligen har været ejet og beboet i mindst 2 år indenfor de seneste 5 år inden salget.

Derudover findes der nogle særlige undtagelser fra reglen om ejerskab i 2 år, såfremt visse betingelser er opfyldt. F.eks. er det muligt at få et begrænset fradrag hvis salget af ejendommen skyldes:

- 1) Et jobskifte hvor det nye arbejde ligger mindst 80 km længere væk fra bopælen,
- 2) Sygdom
- 3) Uforudsete begivenheder såsom skilsmisse, naturkatastrofer, flerbørnsfødsler (tvillinger eller mere), ledighed mv.

I disse tilfælde afhænger størrelsen på fradraget af hvor længe huset har været ejet. Har huset været ejet i 14 mdr. bliver størrelsen på fradraget  $(14/24) * \$250.000 = \$145.833$ .

Avancer, der ligger over fradraget, eller hvor betingelserne ikke er opfyldt, beskattes med en reduceret sats på 15 pct. indtil 1. januar 2009. Herefter sættes satsen op til 20 pct. igen. For personer i 5 pct. og 10 pct. skattegruppen er satsen reduceret til 5 pct. i denne periode. Fra 1. januar 2007 nedsættes denne sats yderligere til 0 pct.

I USA er der ikke nogen føderal ejendomsskat. Beslutningen om en beskatning af ejendomsværdier afhænger således af de statslige og lokale myndigheder.

For alle tre lande gælder, at der enten er delvis eller fuld skattefritagelse for salg af den primære bolig (forudsat at visse betingelser er opgjort) eller at der er mulighed for at udskyde skatten så længe der fortsat investeres i ejerboliger. Disse undtagelser og skatteudskydelsesmuligheder betyder reelt, at beskatningen af ejendomsavancer i disse lande ikke afviger væsentligt fra det danske system med fuld skattefrihed ved salg af den primære bolig (parcelhusreglen).

**Spørgsmål 159:** Ministeren bedes redegøre for, hvor meget grundskylden er steget siden 2002 og hvor meget den vil stige til og med de værdistigninger, der er sket frem til dags dato?

**Svar:** Jeg har bedt indenrigs- og sundhedsministeriet om et bidrag til besvarelsen. Dette følger snarest.