

Til Folketingets skatteudvalg

15. december 2014

Afskaf ejendomsvurderingen for ejerboliger!

De mange problemer med den offentlige ejendomsvurdering for ejerboliger kan løses ved at omlægge de løbende boligskatter og indføre en generel beskatning af eventuel avance ved salg.

En enkel måde at gøre det på er at afskaffe den nuværende ejendomsværdiskat og grundskyld og erstatte dem med en ny boligskat, beregnet som en bestemt procent af købesummen og senere forbedringer. Det kræver, at købere indberetter købesummen for ejerboliger og byggegrunde til SKAT via internettet. Det samme gælder byggeomkostninger ved nybyggeri samt forbedringer. Alt sammen indberettes løbende. Og når ejerboligen senere sælges, indberettes salgssummen, hvorefter en eventuel avance kan opgøres direkte.

Når vilkårene ligger fast i hele ejerperioden, og en eventuel avance ved salg beskattes, findes den samlede boligskat afbalanceret. De afdragsfrie realkreditlån kan så helt eller delvis afskaffes. Økonomien for boligejerne bliver mindre sårbare end ved det nuværende system.

Det foreslås, at der indføres et loft over tinglysning af gæld i ejerboliger svarende til købesummen plus senere forbedringer. Dette betyder i praksis, at kun realkreditinstitutter og pengeinstitutter får sikkerhed i ejerboliger. Et sådant loft vil formentlig betyde færre tvangsauktioner og mindre tab for långiverne.

Af hensyn til fleksibiliteten bør der være regler om, at en eventuel gevinst ved salg kan overføres til en ny ejerbolig under forudsætning af, at den skattemæssige anskaffelsessum for den nye ejerbolig nedsættes tilsvarende, hvorefter tinglysningsloftet nedsættes med samme beløb.

I praksis kan en sådan ændret boligbeskatning kun indføres for fremtidige boligejere. Af administrative grunde vil det være helt umuligt at lade nyordningen omfatte nuværende ejere, hvorfor det bestående system bør fortsætte - eventuelt med forenklinger i overgangsperioden.

Det nye system kan gennemføres, så snart SKAT har udviklet det nødvendige digitale indberetningssystem.

Med et sådant beskatningssystem har boligejerne en klar interesse i at indberette tallene til SKAT, som let kan kontrollere, at håndværkerne indtægtsføre beløbene korrekt både skatte- og momsmæssigt. Sort arbejde på ejerboliger bliver minimeret.

Staten kan fastsætte beskatningsprocenten for de løbende boligskatter således, at der ikke kommer provenutab her og nu. Tunge tvister mellem SKAT og boligejerne vil med en sådan konkret beregning af boligskatterne stort set ikke opstå. Den offentlige ejendomsvurdering for ejerboliger, som ofte har vist sig at være forkert, udfases helt. Når SKAT har etableret indberetningssystemet skønnes det, at pengeinstitutterne stort set kan administrere nyordningen med tinglysningsloft og indbetaling af eventuel avancebeskatning.

Venligst statsaut. revisor, tidl. afdelingsleder i SKAT

Niels Erik Harrsen, Ådalen 8, Ferritslev Fyn