

Udkast til ny model for den danske boligbeskatning.

Præambel:

Ejendomsbeskatning er i realiteten en særskat, der bør afskaffes/reduceres. Dette vil imidlertid have stor indflydelse på statsbudgetet mv., hvorfor nedenstående model foreslås som afløsning for den nuværende.

Hensigten er at mindske skattetrykket i ejertiden for den helt almindelige familie/person, der benytter sin ejerbolig som bolig. Ingen skal beskattes ud af sin egen bolig, uanset om man er erhvervsaktiv eller pensionist.

Derfor foreslås det, at den væsentligste del af beskatningen flyttes til det tidspunkt, hvor der sker et endeligt salg, og således at den løbende beskatning afløses af en beskatning på den rene fortjeneste.

En enkelt og forholdsvis nem administrativ model kan se således ud:

Skatten på fast ejendom (omfattende alle form for ejerboliger, uanset om der er tale om en/to familiehuse, fritidshuse eller ejerlejligheder) sker på to måder:

- Løbende beskatning – kommunal
- Statslig skat på fortjenesten – avancebeskatning

Den løbende beskatning skal holdes på et relativt lavt niveau. Dette vil gavne omsætningen af ejendomme i "udsatte" områder, øge likviditeten hos ejerne, herunder børnefamilier, med et deraf følgende højere forbrug og mere tid til familien.

Den kommunale skat sættes til 4% af ejendomsværdien – dog maksimalt kr. 6.000.

Beskatning af fortjenesten:

Fortjenesten opgøres ved ethvert salg af fast ejendom. Beskatning kan udskydes i 12 måneder, og sker der inden udløbet af 12 måneders perioden køb af ny fast ejendom, kan beskatningen udskydes til salg af denne ejendom. Udskydelse kan ske, indtil der ikke sker køb af ny ejerbolig inden 12 måneder efter salget af den forrige.

Alle perioder regnes fra og med den juridiske overdragelsesdato.

Se næste side for opgørelsesmåde.

Udkast til ny model for den danske boligbeskatning.

Den kommunale skat sættes til 4% af ejendomsværdien – dog maksimalt kr. 6.000.

Fortjenesten opgøres efter "almindelige" principper og sker således:

Salgspris

- Salgsudgifter
- Købspris
- Forbedringsudgifter

= **gevinst/tab**

+/- overført beløb fra tidligere hushandel/er

= **gevinst/tab**

Modellen er enkel – men der er en del udfordringer med opgørelse af de enkelte poster. For at sikre en forholdsvis enkel administration foreslås følgende opgørelsesmetoder:

Salgspris: Det er den aftalte salgspris. Såfremt der indgår en anden ejendom, bil, båd eller andet i handelen, så indgår disse genstande i salgsprisen til markedsværdien.

Salgsudgifter: Udgifter til mægler/salgsp provision, advokatudgifter, tilstands- og energirapport, sælgerforsikring.

Forbedringsudgifter: Disse defineres som reelle forbedringsudgifter og ikke almindeligt vedligehold. Forbedringsudgifter omfatter udgifter til nybyggeri/udvidelser, nedbrydning og bortskaffelse, samt øvrige forbedringer (udskiftning af vinduer/tagkonstruktion).

Reparation og vedligeholde er omfattet – dog med nedennævnte begrænsninger:

- Udgiften skal i det enkelte kalenderår udgøre mindst kr. 5.000, før den kan medregnes
- Udgifter til reparation og vedligeholdelse skal være afholdt i salgsåret eller de foregående sidste 5 kalenderår
- Der er ikke fradrag for den del af udgifter, der er dækket af forsikring eller lignende
- Et fradrag skal reduceres proportionalt, såfremt der er givet skatterabat for udgiften
- Der er ikke fradrag for eget arbejde.

Beskatning:

Avancen beskattes med 25% op til 2,5 mio. kr. og herefter med 40%

Tab fradrages som kapitalindkomst.