# Tid til skat på ejendomsgevinster

Lande som Sverige, Tyskland, England, Spanien og USA har beskatning af kapitalgevinster på fast ejendom. I Danmark er det kun gevinster på grunde og private udlejningsejendomme som beskattes. Kapitalgevinster har været en væsentlig årsag til økonomisk omfordeling i samfundet og til at der er store tabere og vindere blandt boligejerne.

Ifølge en analyse fra Nationalbanken er boligpriserne i gennemsnit per år steget med 1,7 % mere end inflationen i de sidste 60 år eller med ca. 2,5 gange. Dette har naturligvis varieret en del med konjunkturerne, ligesom en del af stigningerne skyldes forbedringer af boligmassen. Priserne toppede i 1986 og i 2007 og var lavest i 1993. Priserne på enfamiliehuse faldt ca. 30 pct. i faste priser fra 1986 til 1993, men steg 150 pct. fra 1993 til 2007. Fra 1986 til 2007 steg priserne alt i alt med ca. 70 pct. Efter 2007 er priserne faldet igen med små 30 pct. frem til 2012. Prisudviklingen på de enkelte ejendomme har været lidt lavere, fordi boligforbedringer har øget gennemsnitspriserne, men der har været betydelige gevinster og tab.

Huskøb har således været et stort økonomisk lotteri for boligkøberne, men vinderne har tjent mere, end taberne har tabt, og disse gevinster har været skattefri. Det er ganske betydelige beløb som er tilfaldet tilfældige boligejere, som har været heldige med at have et boligbehov på et godt tidspunkt.

Udover boligejerne har også sommerhusejere og andelsboligejere fået skattefrie gevinster. Især den manglende beskatning af sommerhuse er svær at forstå. En undersøgelse fra 2008 har vist, at ca. hver femte sommerhus var købt med henblik på spekulation i prisstigninger, og det er tilladt at eje flere huse. For andelsboligerne har undermineringen af det tidligere prisfastsættelsessystem, med overgang til markedspriser i mange ejendomme, betydet at de helt tilfældige beboere, som boede i ejendommene ved ændringen, har kunnet indkassere betydelige gevinster skattefrit. Andelsboligernes situation er ved at nærme sig ejerlejlighedernes, og det kan undre hvorfor de stadig er undtaget fra ejendomsværdibeskatning.

I den danske debat om gevinstbeskatning har det været hævdet, at den ikke er mulig fordi det vil hæmme mobiliteten, hvis der skal betales skat af en gevinst når man sælger. Men i Sverige har man haft en velfungerende gevinstbeskatning i de sidste 40 år. Den er baseret på, at skatten først forfalder den dag, man helt forlader ejerboligmarkedet ved død eller for at bo til leje. Køber man en ny bolig indsættes skatten som en prioritet i denne, der først forfalder ved salg. Hvis man har tab kan dette desuden trækkes fra. Forbedringer af ejendommen kan fradrages i den beregnede værdistigning, men det forudsætter, at man kan dokumentere udgifterne med regninger fra håndværkerne.

Det svenske system har mange fordele. Man betaler først skatten når man har realiseret gevinsterne og står med en stor mængde kontanter i hånden. Denne skat er meget mere acceptabel for borgerne end den løbende ejendomsbeskatning, som de har svært ved at forstå meningen med. ’Boliglotteriet’ bliver mindre, fordi man får en udligning mellem de tilfældige tabere og vindere på ejendomsmarkedet, da taberne får fradrag mens vinderne beskattes. Og endelig er der en stærk motivation til at undlade brug af sort arbejde, fordi man kommer til at betale gevinstskat af værdiforøgelsen uden at få fradrag. Også brug af social dumping bliver mindre attraktivt, fordi man beskattes af det man sparer.

Gevinstbeskatning vil også virke dæmpende på konjunkturerne. En væsentlig årsag til prisstigninger på fast ejendom er forventninger om fremtidige kapitalgevinster. Sådanne forventninger har haft en stor betydning for, at boligkøberne under højkonjunkturen har været villige til at betale stadig højere priser og sætte sig i store boligudgifter. En beskatning vil virke dæmpende på gevinstforventningerne.

Den manglende gevinstbeskatning på boliger har ikke kun ført til større prisbobler, men også til en ganske betydelig økonomisk omfordeling. Der er alt andet lige en sammenhæng mellem indkomstniveau og gevinster – de højeste indkomstgrupper har fået de største gevinster. Hvis man indførte gevinstbeskatning ville indkomstbeskatningen desuden kunne reduceres. Man kan derfor sige, at det bl.a. er kassedamerne og kontanthjælpsmodtagerne, der over skattebilletten betaler for den manglende beskatning af gevinsterne.

Skattefriheden medfører også en skævvridning af boligmarkedet. Den privat udlejningssektor er den eneste boligform som beskattes, hvilket alt i alt giver denne sektor en ringere konkurrenceevne i forhold til de øvrige. Især andelsboligerne er begunstiget af skattereglerne.

Det er det helt rigtige tidspunkt at indføre en beskatning på nuværende tidspunkt, fordi priserne er i bund og kan forventes at stige. Det er et politisk valg hvor høj beskatningen skal være. For de private udlejningsboliger er den 40 %, men det er nok i overkanten. I Sverige er der et bundfradrag og en beskatning på 15 % af resten. Man kan differentiere beskatningen med fx en højere skat for sommerhuse. Der vil være nogle overgangsproblemer, fx hvilke startpriser man skal tage udgangspunkt i, men det er noget som kan løses.