

Lovforslag nr. L 3. Fremsat den 3. oktober 1979 af Kaj Hansen (DKP), Jørgen Jensen (DKP) og Freddy Madsen (DKP)

## Forslag

til

# Lov om tinglysning af kapitalværdistigninger på jord og faste ejendomme som en offentlig prioritet

§ 1. Alle reelle kapitalgevinster på jord og faste ejendomme skal tinglyses som en offentlig prioritet.

*Stk. 2.* Basisbeløbet for beregningen af kapitalgevinster er den offentlige vurdering ved den 16. alm. vurdering i 1977.

*Stk. 3.* For ejendomme, der først er erhvervet efter den 16. alm. vurdering, er basisbeløbet købesummen.

*Stk. 4.* Ejeren kan vælge mellem den 16. alm. vurdering eller købesummen ved handel efter denne vurdering.

*Stk. 5.* Kapitalgevinsterne beregnes ved hver almindelig offentlig vurdering, omvurdering eller salg.

§ 2. Ved reel kapitalgevinst forstås den del af stigningen i den nominelle kapitalgevinst, som overstiger, hvad der svarer til den almindelige prisstigning i samfundet opgjort som forskellen mellem nationalproduktets markedsværdi i løbende og faste priser.

*Stk. 2.* Ved nominelle kapitalgevinster forstås den samlede handelsværditilvækst i løbet af beregningsperioden minus den del heraf, der hidrører fra reel værdiforøgelse, opgjort som bruttoværdien af ny-, til- og ombygninger med fradrag af de skattemæssige afskrivninger på den samlede bygningsmasse.

§ 3. Den i henhold til § 1, stk. 1, tinglyste

gæld skal forblive som et indestående ved ejerskifte.

§ 4. Gælden skal efter ejerskifte forrentes med en rentefod, der svarer til den til enhver tid gældende diskonto i Danmarks Nationalbank.

§ 5. Den til den tinglyste reelle kapitalgevinst svarende forpligtelse kan ikke nedbringes ved afdrag eller fuldstændig indbetaling. Overgår ejendommen til ny ejer, eller overdrages den ved udlejning helt eller delvis til ny besidder, forrentes forpligtelsen fra ejendoms- eller besiddelsesoverdragelsen med en procent som nævnt i § 4.

Renter af den tinglyste reelle kapitalgevinst tilfalder med en halvdel staten og resten den kommune, hvor jorden eller ejendommen er beliggende.

§ 6. Finansministeren fastsætter de nærmere tekniske regler for panterettens tinglysning.

§ 7. Loven gælder ikke for Færøerne og Grønland.

§ 8. Loven træder i kraft 2 dage efter bekendtgørelsen i Lovtidende.

## Bemærkninger til lovforslaget

### I. Almindelige bemærkninger

Det bemærkes, at forslaget er en genfremsættelse. Forslaget var senest fremsat i folketingsåret 1978-79, se Folketingstidende 1978-79, forhandlingerne sp. 376 og 1343 samt tillæg A sp. 435 (se bilag 1).

Virkningen af forslaget er, at man ikke længere kan belåne kapitalgevinster, som er opstået uden arbejdsindsats, idet disse nu bliver fastlåst som en offentlig prioritet og dermed hindrer belåning på det private pengemarked.

Forslaget sigter mod en virkeliggørelse af det forslag om formuepolitik, som det økonomiske råds formandskab nævnte i diskussionsoplægget af 5. februar 1974, afsnit 19, side 26. Dette forslag sigtede mod offentlige indgreb for at modvirke de meget vidtrækkende formueforskydninger under inflation.

Kapitalgevinster på private faste ejendomme for perioden 1950-77 fremgår af opstillingen i den skriftlige fremsættelsestale.

De stærkt accelererende værdistigninger er løbende blevet belånt og frigjort ved handel. De realiserede penge er kastet ud i forbruget og har været den væsentligste faktor til skabelsen af underskuddet på betalingsbalancen. Samtidig har rentefradragsreglen yderligere begunstiget belåningen af værdistigningerne, og hele denne udvikling har forstærket inflationen.

Grundstigningsskylden lagde en dæmper på prisstigningerne, men den er ophævet. Kapitalvindingskatten fra 1965 har ikke virket tilstrækkeligt mod grundspekulationen. De arbejdsfrie værdistigninger må stoppes, og den milde løsning, som her foreslås, vil virke effektivt. En mere vidtgående løsning er nationalisering af jorden, men under de nuværende politiske forhold er der næppe muligheder for at gennemføre den. Derfor har vi valgt dette skatteforslag.

Der vil ved ændringsforslag til 2. eller 3. behandling blive fastsat regler for opgørelsen af kapitalgevinster, indbetaling af ydelser og klage.

### II. Bemærkninger til lovforslagets enkelte bestemmelser

#### Til § 1

Tinglysningen er nødvendig for at undgå belåning af værdistigningerne.

Basisåret (basisbeløbets beregningsgrundlag) er her valgt for det år, hvori der foreligger den seneste offentlige vurdering. De to valgmuligheder er givet for at undgå ubehageige virkninger ved prisfald, som f. eks. fandt sted for landbrugsejendomme i 1968 efter de Gaulles nej til fællesmarkedets udvidelse.

Beregningsperioden er normalt fire år, men af hensyn til de voldsomme stigninger og den uensartede stigning på landbrugsejendomme, parcelluse, udlejningsejendomme o. lign. såvel som den uensartede stigning på jord i de forskellige landsdele må hyppigere omvurderinger tilstræbes.

#### Til § 2

Reel og nominal kapitalgevinst er defineret. Retfærdigvis burde ejeren kun have dækning for den almindelige prisstigning for ejerens egenkapital på købstidspunktet plus indeksregulering for pengeforringelsen, men et sådant princip vil gøre forslaget meget kompliceret, og derfor har vi valgt denne enkle definition, som det økonomiske råd anvendte i 1966 i publikationen »Bidrag til belysning af formueudviklingen i Danmark i de senere år«.

#### Til § 3

Bestemmelsen muliggør lempelige ejerskifter.

#### Til § 5

Kommunerne er tiltænkt halvdelen af provenuet, så deres interesser i en rigtig vurdering skærpes. Når det foreslås, at den til den reelle kapitalgevinst svarende forpligtelse forrentes også i tilfælde af udlejning, er formålet at hindre, at renteforplig-

telsen omgås ved, at ejendommen udlejes i stedet for at blive overdraget til ny ejer.

#### Til § 6

Det må være naturligt at overlade udformningen af de tekniske regler for tinglysningen til administrationen. Men tinglysningen bør formentlig rettest ske ved, at der i forbindelse med edb-opgørelsen af den pågældende almindelige ejendoms-vurdering foretages en edb-udregning af den reelle kapitalgevinst, maskinelt overført til beskedne

blanketter, der kan indklæbes i tingbogen.

Forslagsstillerne kan også acceptere, at det tinglyste beløb kan tages med ved flytning til anden ejerbolig som foreslået af LO i bilag 7 til »Debat om skat«. Dog skal pantekreditkortet ikke kunne afvikles, men skal overholde bestemmelserne i dette forslags § 5 (se bilag 2).

Bilag 3 viser en løsning på flytteproblemet, som ministeren for skatter og afgifter har arbejdet med i et regelsæt om værdistigningsskat af 5. oktober 1978, der af mærkelige grunde ikke er fremsat som lovforslag endnu.

## Bilag 1

*Oversigt over behandlingen af DKPs forslag om indefrysning*

Fremsat	1. behandling	Betænkning	2. behandling	3. behandling
26/4 -1974	3/4 -1974	-	-	-
7/3 -1975	11/4 -1975	-	-	-
12/11-1975	13/1 -1976	-	-	-
8/3 -1977	12/4 -1977	27/8-1977	30/8-1977	-
6/10-1977	19/10-1977	8/9-1978	-	-
10/10-1978	31/10-1978	-	-	-

## Bilag 2

*Samfundets inddragelse af den reelle kapitalgevinst*

Ejendomsbesiddere kan fremover ved salg kun hjemtage den pristalsregulerede, kontant opgjorte anskaffelsværdi<sup>1)</sup> kaldet *dispositions-værdien*. Denne værdi *tinglyses* for alle huse med den virkning, at ejeren *ikke* kan optage pant med sikkerhed ud over *dispositions-værdien*.

Det skal være muligt at få forbedringer af ejendomme tinglyst som tillæg til *dispositions-værdien* efter anmodning. Det må blot forudsættes, at der kan fremlægges dokumentation for udførte forbedringer (og hvem der har udført dem!).

Er en ejendoms kontante salgspris over den tinglyste *dispositions-værdi*, skal køberen udrede *forskellen* i form af et *indeksreguleret pantebrev til staten*, som afvikles over de følgende 20 år.

For køberen tinglyses til gengæld den kontante anskaffelsessum som ny *dispositions-værdi* for ejendommen, og denne pristalsreguleres fremover.

Til sælgeren udstedes, på personnummer, et *pantekreditkort* på det værdisikrede kronebeløb af det statslige pantebrev i det solgte hus.

Dette *pantekreditkort* er *personligt*, det kan ikke sælges eller overdrages<sup>2)</sup>.

*Pantekreditkortet* kan anvendes til modregning i statslige prioriteter ved flytning til anden *ejerbolig*.

Ved adgang til omprioritering af bestående gæld til statsligt indekslån i det ny hus kan det *sikres*, at der altid er offentlig prioritet at modregne i.

Også for nyopførte huse vil *pantekreditkortet* kunne udnyttes fuldt ud til at nedsætte *prioritetsydelse*. Det sker ved, at staten afstår fra ydelser på de statslige indekslån (jfr. afsnit 7) svarende til beløbet på *pantekreditkortet*.

Anvendelse af *pantekreditkortet* ved køb eller *nyopførelse* af et andet hus medfører, at

*dispositions-værdien* af det ny hus opgøres og tinglyses som den kontant opgjorte købspris minus *pantekreditten*.

Ved *næste salg* opgøres det ny statslige pantebrev på ny som forskellen mellem kontant salgspris og den *dispositions-værdi*, der er pristalsreguleret fra købstidspunktet. Sælgers *pantekreditkort* tilskrives efter salget værdien af det ny statspant i den solgte ejendom.

Systemet indebærer ved flytning mellem forskellige *ejerboliger ingen ændring* i husejernes økonomi, sammenlignet med de nuværende forhold. Forskellen er, at den reelle formuegevinst *kun* kan udnyttes – i form af *pantekreditkortet* – ved køb af andet hus. Konsekvensen af at udnytte *pantekreditkortet* er imidlertid, at den *dispositions-værdi*, som kan frigøres ved senere salg, bliver tilsvarende reduceret.

Når en husejer definitivt flytter i lejlighed – eller afgår ved døden – inddrages formuegevinsten definitivt til det offentlige.

En realistisk opgørelse af en ejendoms handelsværdi vil automatisk fremkomme ved handler, hvor køber og sælger har modstående interesser: købers interesse er den lavest mulige pris, mens sælger, for at nedbringe ydelserne på et nyt hus, er interesseret i den højest mulige pris – og deraf følgende stort *pantekreditkort*.

Disse modstående interesser vil ikke eksistere ved handler, hvor sælger forlader *parcelhusmarkedet*, eller hvor der f. eks. er tale om overdragelse af hus til familie. Konsekvensen af *ikke* at bringe den reelle formuegevinst frem ved en sådan handel er imidlertid, at staten får *ejendomsretten* til den: hvis f. eks. handelen afgøres til den tinglyste *dispositions-værdi*, vil købers reelle *ejendomsret* også blive begrænset hertil, uanset at salg i fri handel kunne være foregået til højere pris.

<sup>1)</sup> Ved fastsættelse af *dispositions-værdien* for ejendomme købt før 15. almindelige vurdering i 1973 kunne man måske tage denne vurdering som et rimeligt »kontantværdi«-grundlag i 1976 og anvende vurderingen direkte som grundlag for den videre regulering af *dispositions-værdien* ud over 1976. Det er dog muligt, man vil finde det mere betryggende at foretage en almindelig, konkret vurdering af alle ejendommers kontantværdi ved ordningens start og fastlægge *dispositions-værdien* derved.

<sup>2)</sup> Det bør dog udstedes fælles til ægtepar, der var samgifte ved ejendomssalget, og helt kunne overgå til den efterlevende ved dødsfald og deles ved skilsmisse.

Behovet for store kontrolforanstaltninger for at forhindre handler under markedspris forekommer derfor begrænset: der er alene tale om, at *opsparingskravet* til køber bliver mindre i disse tilfælde. Hvis man finder, at der heri kan ligge en for stor fordel, kan det fastsættes, at den konkrete handelspris ikke

må være lavere end vurderet af et offentligt vurderingsinstitut. En sådan konkret vurdering ved ejendomshandel er nok under alle omstændigheder påkrævet for fastsættelse af det ny grundlag for jordbeskatningen (jfr. afsnit 14).

## Bilag 3

*Forslag til regelsæt ved flytning*

§ 0. Værdistigningsskatten forfalder til betaling 12 måneder efter, at afhændelsen af ejendommen har fundet sted. Hvis selvangivelsen er indsendt rettidigt til ligningsmyndigheden, forfalder værdistigningsskatten dog tidligst 6 måneder efter modtagelsen af meddelelsen om påligningen af værdistigningsskatten.

§ 01. Hvis den skattepligtige i forbindelse med afhændelsen af ejendommen og senest inden værdistigningsskatten forfalder til betaling efter § 9 erhverver adkomst til en anden ejendom, som er omfattet af reglerne om værdistigningsskat ved senere afhændelse, indrømmes der efter den skattepligtiges begæring henstand med betaling af skatten efter reglerne i stk. 2.

Stk. 2. Det er en betingelse for henstanden, at den skattepligtige inden forfaldsdagen udsteder et pantebrev til staten for henstandsbeløbet. Pantebrevet skal have sikkerhed inden for et beløb svarende til den opgjorte kontantværdi af anskaffelsessummen for den ny ejendom med et tillæg af 50 pct. Pantebrevet er afdrags- og rentefrit. Ministeren for skatter og afgifter fastsætter i øvrigt de nærmere regler om, hvilke krav pantebrev-

vet skal opfylde, herunder om tinglysning og oprykning, samt regler om, hvilken myndighed der skal påse, at betingelserne for at indrømme henstand er opfyldt. Ministeren for skatter og afgifter fastsætter endvidere regler om, til hvilken myndighed administrationen af pantebrevene skal henlægges.

Stk. 3. Kan der efter reglerne i stk. 2 kun skaffes sikkerhed for en del af skattebeløbet, forfalder restbeløbet til betaling.

Stk. 4. Såfremt den skattepligtige afhænder den ejendom, i hvilken der efter stk. 2 er indrømmet pantesikkerhed for et henstandsbeløb, forfalder henstandsbeløbet til betaling efter § 9. Såfremt den skattepligtige erhverver en ny ejendom, finder reglerne om henstand tilsvarende anvendelse. Pantesikkerheden for det samlede henstandsbeløb kan ikke overstige det i stk. 2 angivne beløb.

Stk. 5. En skattepligtig, der har opnået henstand med betaling af værdistigningsskatten, har ret til at nedbringe pantebrevets hovedstol ved betaling af henstandsbeløbet eller en del af dette til den myndighed, der administrerer pantebrevet. De nærmere regler herfor fastsættes af ministeren for skatter og afgifter eller af den, han bemyndiger hertil.