

Beslutningsforslag nr. B 15. Fremsat den 15. oktober 1980 af Rahbæk Møller (SF), Kalnæs (SF) og Ebba Strange (SF)

Forslag til folketingsbeslutning

om inddragelse af værdistigninger på jord og fast ejendom

Folketinget opfordrer regeringen til at fremsætte forslag om inddragelse af værdistigninger på jord og fast ejendom efter følgende retningslinier:

- 1) Værdistigningen konstateres en gang årligt ved en offentlig vurdering. Vurderingen sker til kontantpriser.
- 2) Den konstaterede værdistigning siden sidste vurdering indefryses i ejendommen som en offentlig prioritet.
- 3) Den offentlige prioritet forrentes med 8 pct. årligt.
- 4) For ejerboliger forrentes den offentlige prioritet dog kun med 2 pct., så længe ejeren ikke sælger huset. Hvis ejeren sælger huset og køber en anden ejerbolig, forrentes prioriteten fortsat kun med 2 pct., indtil den nye ejerbolig sælges.
- 5) For udlejningsejendomme begynder forrentningen først, når ejendommen sælges. Forrentningen kan ikke pålægges huslejer.
- 6) Beskatning som særlig indkomst af fortjeneste ved salg af fast ejendom ophæves for fremtidige fortjenester.

F.t. beslutning vedr. værdistigninger på jord og fast ejendom

Bemærkninger til forslaget

Socialistisk folkeparti opfatter værdistigningerne på fast ejendom som samfundsskabe. Dette synspunkt gælder også værdistigningerne på almindelige ejerboliger.

Socialistisk folkeparti ønsker derfor, at samfundet inddrager de værdistigninger på jord og fast ejendom, som ikke stammer fra tilbygninger, forbedringer og lignende. For at gøre inddragelsen så effektiv som mulig vurderes al jord og fast ejendom hvert år. Vurderingen skal ske til kontantpriser.

Der skelnes mellem værdistigninger på henholdsvis ejerboliger, udlejningsejendomme og erhvervsejendomme. For blandede ejendomme foretages der en fordeling af værdistigningen (der foretages allerede efter de gældende vurderingsregler en fordeling af ejendomsværdien på ejerboligen og den øvrige del af ejendommen).

Ejerboliger

For ejerboliger er det afgørende, at værdistigningen ikke omsættes til forbrug enten ved belåning, eller når huset sælges. Desuden er det vigtigt, at inddragelsen ikke kommer til at virke som en skat på flytning. Og endelig må inddragelsen ikke virke som en skat på boligforbrug.

Inddragelsen sker ved, at værdistigningen indefrysnes som en offentlig prioritet i ejendommen. Den offentlige prioritet er afdragsfri, og så længe ejeren bliver boende i boligen, forrentes den kun med 2 pct.

Den offentlige prioritet får prioritet forud for alle lån optaget efter ejerens køb af ejendommen. Derved bliver det umuligt at belåne værdistigningen.

Ved salg af ejendommen ophører rentebegunstigelsen. Den nye ejer må forrente den offentlige prioritet med 8 pct. årligt (ikke fradragsberettiget). Den offentlige prioritet indgår således som en del af købesummen for køberen. Det svarer med andre ord til, at sælgeren må aflevere en del af sælgerpantebrevene til staten. Selv om det er køberen, der kommer til at forrente den offentlige prioritet, bliver det altså reelt sælgeren, der kommer til at

betale. Køberen må nemlig forrente en prioritet til staten i stedet for en prioritet til sælgeren.

For at forhindre, at ordningen virker som en skat på flytning, kan ejeren ved salg overføre rentebegunstigelsen til en ny ejerbolig. Det sker i praksis ved, at staten betaler prioritetsydelse i den nye ejerbolig svarende til 6 pct. af den offentlige prioritet i den solgte bolig. Hvis der allerede er en offentlig prioritet i den nye bolig (det vil normalt være tilfældet), sker det simpelt hen en modregning. Det betyder i realiteten, at man ved salg af en ejerbolig får udstedt et statsligt værdipapir svarende til den indefrosne værdistigning i den solgte bolig. Værdipapiret er personligt og livsvarigt og kan kun anvendes til køb af en ny ejerbolig. Værdipapiret kan anvendes straks til køb af en ny ejerbolig, eller det kan gemmes til senere anvendelse. Ved død inddrages værdipapiret og mister således sin værdi.

Ordningen virker således, at der kun inddrages en mindre del af værdistigningen, så længe ejeren bliver boende, og der sker ingen yderligere inddragelse, hvis ejeren flytter til en anden ejerbolig. Værdistigningen inddrages først fuldt ud, når ejeren forlader ejerboligmarkedet. Selv om ejeren har forladt ejerboligmarkedet, kan han altså når som helst, hvis han skulle ønske på ny at bo i ejerbolig, »låne« den inddragne værdistigning til at erhverve en ny ejerbolig.

Hvis huset sælges over vurderingen inddrages 50 pct. af den ekstra konstaterede værdistigning, således at den frie prisdannelse ikke sættes ud af kraft. Sælges huset under vurderingen, regnes med seneste vurdering, men denne kan efterprøves ved en omvurdering.

For at undgå stigende boligudgifter for pensionister og andre med lave indkomster etableres en indefrysningsskema for denne gruppe svarende til den gældende ordning for ejendomsskatter.

Andelslejligheder

Andelslejligheder behandles på samme måde som andre ejerboliger. Det vil sige at den konstaterede værdistigning indefrysnes i ejendommen som

en offentlig prioritet. Af denne prioritet betaler andelsboligforeningen en rente på 2 pct. Renten sættes til 8 pct., såfremt andelsboligforeningen sælger ejendommen. Der sker derimod ingen ændring af forrentningen, når et medlem af foreningen overdrager sit andelsbevis (og dermed brugsretten til lejligheden). Begrundelsen for, at en eventuel fortjeneste ved overdragelse af andelsbeviser ikke skal inddrages, er, at prisfastsættelsen for andelsbeviser er reguleret i boliglovgivningen.

Udlejningsejendomme

Værdistigningen på udlejningsejendomme (til beboelse) behandles på samme måde som ved ejerboliger. Når ejendommen sælges, må køberen fremover dog forrente den offentlige prioritet med 8 pct. årligt. Den offentlige prioritet kan ikke overføres til en ny ejendom. Værdistigningen inddrages altså endeligt, når ejendommen sælges, uanset om ejeren køber en ny ejendom eller ej. Bestemmelsen om, at forrentningen ikke må pålægges lejen, skal sikre, at beløbet ikke væltes over på lejerne.

Erhvervsejendomme

For erhvervsejendomme gælder der ikke de samme sociale hensyn som ved ejerboliger. Endvidere er det væsentligt, at inddragelsen udformes på en måde, så ejerne tilskyndes til at anvende ejendommene effektivt. Endelig må inddragelsen ikke hindre en hensigtsmæssig strukturudvikling. Der er derfor ingen grund til at vente med at inddrage værdistigningen, til ejendommen sælges.

Inddragelsen sker derfor i form af en *løbende inddragelse* af værdistigningen. Der oprettes en offentlig prioritet, som årligt opskrives med et beløb svarende til den konstaterede værdistigning siden sidste vurdering. Der betales en årlig afgift af den offentlige prioritet på 8 pct. af beløbet. Denne afgift vil være et fast beløb, der påhviler ejendommen i al fremtid, og som betales af den, som til enhver tid ejer ejendommen.

Ved salg indgår 50 pct. af det beløb, hvormed salgssummen overstiger seneste vurdering, som en offentlig prioritet.

Efter de gældende regler skal der betales særlig indkomstskat af fortjenesten ved salg af erhvervsejendomme. Denne skat ophæves for fremtidige fortjenester. Men ved første salg efter indførelsen af den ny ordning beskattes den del af værdistigningen, som er sket før den nye ordning, efter de hidtidige regler.

Fortjeneste ved salg af ejendomme erhvervet i spekulationshensigt eller som led i næring beskat-

tes efter gældende regler som almindelig indkomst. Denne ordning bevares, men spekulationsmulighederne er væsentlig reducerede på grund af indfrysningen af værdistigningerne.

Den skitserede ordning er tænkt anvendt på almindelige erhvervsejendomme såsom fabrikker, butikker, landbrug og lignende. For visse ejendomme, hvor værdistigningen er særlig stor (især jord som inddrages til byformål), slår ordningen ikke til. Her må andre og mere effektive midler til. Det vil være mest hensigtsmæssigt, hvis kommunerne fik ret til at ekspropriere landbrugsjord, som skal anvendes til byformål, til den landbrugsmæssige værdi.

Anvendelse af midlerne

Provenuet af afgiften på værdistigningerne på boliger skal anvendes til en boligfond, som skal sikre en bedre finansiering ved opførelse af nye boliger. Tilsvarende skal provenuet af værdistigningsafgiften på landbrugsejendomme indgå i en landbrugsfond. Afgiften på andre erhvervsejendomme skal derimod ikke øremærkes, men indgår i det almindelige statsbudget og kan f. eks. anvendes til en forhøjelse af personfradraget.

Eksempel (parcelhus)

A ejer et parcelhus, som ved ordningens indførelse er vurderet til 300.000 kr. (kontant).

Nogle år senere er vurderingen steget til 400.000 kr. Den offentlige prioritet udgør således 100.000 kr. (400.000 kr. - 300.000 kr.). Heraf betaler A en årlig rente på 2.000 kr. (2 pct.).

A sælger huset til B for 450.000 kr. Da huset sælges 50.000 kr. over vurderingen, indefrys 50 pct. af denne ekstrafortjeneste. Af den offentlige prioritet på 125.000 kr. skal B (og alle senere ejere af huset) betale en årlig rente på 8 pct. (= 10.000 kr.). Det vil sige, at af fortjenesten på 150.000 kr. (450.000 kr. - 300.000 kr.) inddrages 125.000 kr.

Hvis A køber et nyt hus, vil han årligt få refunderet et beløb på 7.500 kr. (6 pct. af 125.000 kr.). A stilles altså, som om værdistigningen på 125.000 kr. ikke var blevet inddraget.

Eksempel (husmandsbrug)

D ejer et husmandsbrug, som ved ordningens indførelse er vurderet til 400.000 kr. (kontant), heraf ejerboligens andel 200.000 kr.

Nogle år senere er vurderingen steget til 600.000 kr., heraf ejerboligens andel 300.000 kr.

Den offentlige prioritet udgør altså 200.000 kr. fordelt med 100.000 kr. på ejerboligen og 100.000 kr. på den landbrugsmæssige andel.

Heraf betaler D hvert år følgende beløb i rente:

Ejerboligen	2 pct. af 100.000 kr.	= 2.000 kr.
Landbruget	8 pct. af 100.000 kr.	= 8.000 kr.
I alt		10.000 kr.

D sælger så husmandsbruget til E for 650.000 kr.

Da ejendommen er solgt 50.000 kr. over vurderingen inddrages 50 pct. af dette beløb. Herefter er indefrosset ialt 225.000 kr.

E skal fremtidig betale en årlig rente på 18.000 kr. (8 pct. af 225.000 kr.).

Hvis D køber en ny ejerbolig (evt. i forbindelse med en landbrugsejendom), får han årligt refunderet 6.750 kr. af staten til betaling af prioritetsydelse. Det svarer til 6 pct. af den del af den offentlige prioritet, som falder på ejerboligen (112.500 kr.).