

**METODIK**

# AVANCEBESKATNING AF PRIVATBOLIGER

For at gøre det mere enkelt for borgerne at gennemskue, hvad de betaler ejendomsskat af, kunne man med fordel ændre systemet således, at man beskatter den avance, der eventuelt måtte være ved et salg af boligen – i stedet for at beskatte private boliger løbende før der er en realiseret gevinst at beskatte.

Derudover ville det lette den tunge administration, der lige nu er i forbindelse med de løbende vurderinger, samt eliminere problemet med skæve vurderinger som det nye ejendomsvurderingssystem ikke har været i stand til løse.

Cushman & Wakefield | RED har foretaget netop denne beregning ud fra historiske tal på boligmarked med henblik på at vise, hvilken skattesats for avancebeskatning, der vil kunne erstatte den nuværende løbende beskatning.

**SÅDAN HAR VI GJORT**

I de seneste 10 år (2013-2022) har der været godt 686.000 frie ejendomssalg i Danmark, hvor formålet har været egen beboelse. Det har resulteret i en samlet salgsvolumen på knap 1.571 mia. kr. ifølge Danmarks Statistik.

**VORES METODIK FOR AVANCEBESKATNINGEN**

SALGSPRIS

÷ FORBEDRINGER

÷ KØBSPRIS

= BESKATNINGSGRUNDLAG

Sælges en privatbolig, registreres dennes salgspris i tinglysningssystemet. Det sker allerede ved salg i dag, og det nye i dette system er derfor, at boligejere skal registrere deres løbende forbedringer af deres bolig, så de ikke beskattes af disse ved et salg. Det kan gøres ved upload af fakturaer for betalt arbejde og betalte materialer, som automatisk kan krydstjekkes med momsregistret for at verificere fakturaernes validitet. Den gennemsnitlige andel af avancen, der kan tilskrives forbedringer, har vi anslået til 10%.

Med udgangspunkt i denne relativt simple model, har vi foretaget en skønnet beregning for, hvilken skattesats for avancebeskatning der skal indføres, for at tilvejebringe det samme skatteprovenu, der i dag inddrives via grundskyld og ejendomsværdiskat.

Siden 2010 er det årligt mellem 2,7% og 5,7% af alle boliger i landet, der bliver handlet. I modellen anvendes en gennemsnitlig ejertid på 20 år, svarende til at 5% af alle boliger handles hvert år.

Ud fra disse antagelser og gennemsnit ville en skattesats på 35% af salgsgevinsterne de seneste 10 år have tilvejebragt samme skatteprovenu som grundskyld og ejendomsværdibeskatningen i samme periode.

**ÅRLIGT GENNEMSNIT FOR DE SENESTE 10 ÅR**

Antal ejendomssalg pr. år	68.621
Gennemsnitlig handelspris per bolig	2.289.343 kr.
Gennemsnitlig handelsfrekvens	20 år
Gennemsnitlig avance	1.469.990 kr.
Fradrag for forbedringer (anslået 10%)	146.999 kr.
Grundlag for beskatning (pr. handel)	1.322.991 kr.
Grundlag for beskatning (samlet)	90,8 mia. kr.
Grundskyld i perioden	17,4 mia. kr.
Ejendomsværdiskat i perioden	14,1 mia. kr.
Samlet skatteprovenu i perioden	31,5 mia. kr.

**TEORETISK SKATTESATS PÅ AVANCEN**

34,7%

Man kan, med god grund, argumentere for at der i de seneste 10 år har været en overnormal vækst i den gennemsnitlige handelspris. Selvom der ikke er taget højde for størrelsen på de solgte boliger, er handelsprisen steget med 32% i de seneste 10 år, mens netto-prisindekset i samme periode er steget knap 18%. Det er derfor i sagens natur en politisk beslutning, hvor høj avancebeskatningen bør være. I en fremskrevet beregning for de kommende 10 år, i et mere normaliseret marked, vil avancebeskatningen skulle udgøre 44% for at tilvejebringe det samme provenu som grundskyld og ejendomsværdibeskatning ville udgøre. ■