

Vi har fundet, at dette mest forståeligt kunne formuleres på den måde, at der ikke knyttes nogen form for fradragsret til nye ejerforhold, mens de etablerede fradragsordninger følger de nuværende ejere under aftrapningen, uanset om de flytter, og uanset hvor de flytter hen. Vi har fundet, at det især for den enkelte ejer ville være lettest at forestille sig bestemmelserne i denne udformning. *Men resultatet ville være det samme*, og vi kunne lige så godt have sagt, at fradraget forblev ved *ejendommen*, men vel at mærke beregnet på den hidtidige ejers fradragsgrundlag. I så fald vil sælger være præcis dækket ind derved, at fradragets værdi for køber kapitaliseres i en højere salgspris. Sælgers økonomi, købers økonomi og skatteministerens økonomi vil være nøjagtig som ved den foreslåede formulering. Vi har fundet, at forslagets formulering nok var mere tilgængelig for både sælger og køber. Til gengæld vil den her antydede omformulering måske være mere tilfredsstillende set fra et formelt juridisk synspunkt mht. forpligtelser og sikkerhedsstillelse (se nedenfor: kreditors stilling).

Sælgers stilling i forskellige salgssituationer

Kombinationen af punkt 4 og punkt 3 tager som nævnt sigte på at undgå stavnsbånd ved at stille sælger i præcis samme økonomiske situation, som hvis han blev boende i aftrapningsperioden, samt at undgå forøgede fradrag på det solgte hus. Alt andet lige – dvs. hvis ikke udbud/efterspørgsel-situationen på boligmarkedet ændres væsentligt f. eks. ved reduktion af nybyggeriet eller prisrelationerne i *andre* dele af boligsektoren undergår væsentlige ændringer – vil priserne på eksisterende ejerboliger falde med et beløb præcis svarende til den kapitaliserede værdi af fradragsretten ved et ny ejerforhold. Lad os for nemhedens skyld sige, at prisfaldet bliver 33 pct. (dette er nok en smule i overkanten, men det er uden betydning for ræsonnementet). Lad os se på nogle konkrete eksempler til belysning af sælgers stilling i forskellige salgssituationer:

Eksempel 1: Fraflytning kort efter køb

S har netop købt og i tiltro til fradragsretten betalt 600.000 kr. for hus 1. Straks efter gennemføres VS-forslaget, og uheldigvis er S

af en eller anden grund nødt til at flytte netop på det tidspunkt. For nemheds skyld antager vi, at S flytter til et fuldstændig tilsvarende hus 2. Begge huse falder i pris til 400.000 kr. Ved køb af hus 2 bliver S økonomisk stillet, præcis som hvis købet havde fundet sted før forslaget, idet prisfaldet nøje modsvarer den kapitaliserede værdi af de rentefradrag, som S ikke får på hus 2. Derimod taber S 200.000 kr. på hus 1. Til gengæld flytter han rentefradraget for dette hus med sig, hvilket præcis kompenserer for tabet.

Eksempel 2: Fraflytning fra hus med skattemæssig balance

Hvis S har ejet hus 1 så længe, at der ikke længere er skattemæssigt underskud, men balance, har han intet fradrag at flytte med sig. Alligevel rasler prisen på hus 1 ned til 400.000 kr. Tilsyneladende mister han 200.000 kr., uden at der i dette tilfælde er nogen form for compensation. Men hus 2 er også raslet ned til 400.000 kr. Og ved byttet er S stillet, præcis som han ville have været, hvis begge huse stadig kostede 600.000 kr.

Eksempel 3. Fraflytning af hus med »nedslidt underskud«

I en mellemliggende situation, hvor S har haft hus 1 en passende tid, så det skattemæssige underskud »kun« har en kapitaliseret værdi på 100.000 kr., ser det således ud:

S taber nøjagtig det samme på salgsprisen på hus 1, som han vinder på salgsprisen på hus 2, og da han flytter fradraget med sig, er det indlysende, at hans økonomiske situation er præcis, som om han var blevet boende.

Men også i den anden »model« er der balance: Hvis fradraget knyttes til hus 1, er handelsværdien kun reduceret til 500.000 kr. Hus 2 kan købes til 400.000 kr. uden fradrag, og S vil have præcis samme økonomiske vilkår i dette hus og med overskuddet fra handlerne på 100.000 kr., som han havde i hus 1 med det »nedslidte fradrag«.

I udvalget blev spørgsmålet rejst, om ikke prisfaldet som følge af fradragsrettens bortfald ville stille folk meget forskelligt, hvis de f. eks. flyttede til et hus i et helt andet prislæg. Dette er ikke tilfældet:

Eksempel 4: Flytning fra København til Ringkøbing