

S flytter fra hus 1 til 600.000 kr. i København over til hus 2 til 300.000 kr. i Ringkøbing. Og for nemheds skyld kan vi antage, at K flytter den modsatte vej – de køber simpelt hen hinandens huse.

Ved VS-forslaget falder begge huse 33 pct. i pris til henholdsvis 400.000 kr. og 200.000 kr.

S taber 200.000 kr. på huset i København og vinder 100.000 kr. på Ringkøbing-huset. Tilsyneladende er der et nettotab på 100.000 kr. Men dette modsvares af, at S medbringer det store fradrag på København-huset, hvor han ellers kun var berettiget til et mindre fradrag på Ringkøbing-huset. Forskellen på de to fradrag har en kapitaliseret værdi på præcis 100.000 kr., svarende til »nettotabet«.

Omvendt har K en nettogevinst på 100.000 kr., idet han på Ringkøbing-huset taber 100.000 kr., men på København-huset vinder 200.000 kr. Til gengæld medbringer han kun det lille fradrag fra Ringkøbing-huset.

I den anden »model« hvor fradragene knyttes til husene (men altså kun den gamle ejers fradrag), er balancen måske endnu mere åbenbar, især hvis S og K begge havde købt deres hus umiddelbart før VS-forslaget og blev nødt til at »bytte« umiddelbart efter.

Der er en anden virkning af VS-forslaget, som udvalget slet ikke nåede at indkredse, men som i væsentligt omfang stiller husejere anderledes end efter de nugældende regler. Denne virkning skal vi ikke fortie, da vi oven i købet anser den for en styrke ved forslaget:

En husejer, som helt har nedslidt sit skattemæssige underskud, og som vil sælge sit hus uden plan om at anskaffe et andet (enten fordi den pågældende har flere huse, huset er en arv eller ejeren vil flytte i udlejningsbolig), vil opnå en betydelig lavere pris end efter de nugældende regler. Uanset at han ikke har noget fradrag at flytte med sig, vil prisen falde fra 600.000 kr. til 400.000 kr., og kun hvis han anskaffer en anden ejerbolig, går det lige op – ved anden anvendelse af salgssummen kan det ikke forventes, at de anskaffede goder tilsvarende er faldet 33 pct. i pris.

Dette kan imidlertid kun forekomme for folk, der har haft deres huse længe nok til, at der er tale om betydelig værdistigning. *Deres tab i salgssum efter VS-forslaget kan derfor*

*betragtes som en effektiv værdistigningsskat, men vel at mærke en værdistigningsskat, som ikke går i statskassen, men som resulterer i en kraftig prisnedsættelse på ejerboliger (og som derefter letter statskassen, fordi det muliggør en afvikling af ejerboligsubidierne).*

Dette er en effekt af forslaget, som nøje svarer til VS' holdning til beskatning af kapitalgevinsterne i ejerboligsektoren: ikke en løbende beskatning, som tvinger især pensionister og andre lavindkomster fra hus og hjem, men gerne en brandskatning af gevinsterne, når de søges realiseret, dvs. når de søges trukket ud af boligsektoren.

### *Kreditors stilling og sikkerhed*

Under diskussionen i udvalget indtog spørgsmålet om kreditors stilling en central rolle. *For det første* skal det påpeges, at problemet kvantitativt er meget begrænset. Den hidtidige prisudvikling indebærer, at selv om fradragsrettens øjeblikkelige bortfald for nye ejerforhold fører til et øjeblikkeligt prisfald på 33 pct. (hvilket de færreste udvalgsmedlemmer syntes overbevist om – bemærk i øvrigt, at eksemplerne 1–4 fører til samme resultat af balance, hvis prisfaldet forudsættes at være 25 pct. eller for den sags skyld 10 pct.) – selv om der altså sker et prisfald på 33 pct., *så vil der i den nye salgspris kun mangle dækning for prioriteterne, hvis lånene er ydet inden for de seneste to år, altså typisk hvis ejeren (sælgeren) har haft huset i mindre end to år!* Lad os strække os langt og sige, at problemet med kreditors sikkerhed kun er aktuelt for huse, der senest er handlet inden for de sidste tre år. Det vil stadig være de meget få undtagelsestilfælde.

Forslaget sikrer, at sælger, som hæfter for de prioriteter, der ikke er sikkerhed for i salgsprisen, har samme økonomiske muligheder for at klare sine forpligtelser, som han ville have haft, hvis han var blevet boende. Men kritikerne (skeptikerne/spørgerne) har ret i, at som forslaget er udformet, har kreditor ikke længere sikkerhed for disse yderste lån i selve ejendommen, men han er henvist til en rent personlig sikkerhed hos sælger, hvis aktiv i den henseende er det skattefradrag, han flytter med sig, og som garanterer hans økonomiske formåen til at kunne overholde sine forpligtelser præcis i samme udstrækning, som hvis han var blevet boende.