

Skatteministeriet
Den

J.nr. 2005-170-0617

Til
Folketingets Skatteudvalg

L B 43- Forslag til folketingsbeslutning om indførelse af avanceskat på andelsboliger, der sælges i spekulationsøjemed.

Hermed fremsendes i 5 eksemplarer svar på spørgsmål nr. 1-5 af 21. april 2005.

Kristian Jensen

/ Lise Bo Nielsen

Spørgsmål 1: Ministeren bedes oversende de tal for likvidationer af andelsboligforeninger i de seneste fire år, som blev nævnt ved førstebehandlingen.

Svar: Som jeg nævnte under 1. behandlingen af beslutningsforslaget, har embedsmænd fra Skatteministeriet, Socialministeriet og Økonomi- og Erhvervsministeriet arbejdet med at analysere de problemstillinger som salg af ejendomme tilhørende private andelsboligforeninger rejser. Arbejdet er nu færdigt. Derfor vedlægger jeg notatet ”Salg af ejendomme tilhørende private andelsboligforeninger (den såkaldte Århusmodel)”.

Ved førstebehandlingen af B 43 omtalte jeg endvidere omfanget af de samlede opløsninger af andelsboligforeninger, den årlige tilgang og afgang af andelsboligforeninger og antallet af gennemførte likvidationer af andelsboligforeninger i Københavnsområdet.

Tallene vedrørte en foreløbig opgørelse fra februar måned og medtog ikke 2005. Talmaterialet er i den endelige analyse opdateret til medio april 2005 og viser følgende:

Samlede opløsninger af andelsboligforeninger fordelt på salgsår:

Salgsår	Ejendomme	Boliger
2000	10	78
2001	13	93
2002	19	138
2003	16	224
2004	42	346
2005(medio april)	9	92
I alt 2000-2005	109	971

Den årlige tilgang og afgang af andelsboligforeninger.

Analysen viser, at der for tiden årligt sker en tilgang af andelsboliger på ca. 6.000 boliger fordelt med ca. 3.000 på traditionelle andelsboliger og ca. 3.000 nyopførte andelsboliger. I perioden 2000 – 2005(medio april måned) er der likvideret 109 ejendomme med 971 boliger.

Antal gennemførte likvidationer af andelsboligforeninger i Københavnsområdet:

Analysen viser, at af de 109 ejendomme, som er solgt i perioden 2000-2005 (medio april), lå de 13 ejendomme i København. De 13 ejendomme rummede 148 boliger. Af disse ejendomme er de 3 ejendomme solgt til kommunen.

Jeg kan i øvrigt oplyse, at økonomi- og erhvervsministeren den 1. juni 2005 har fremsat lovforslag om ændring af andelsboligloven. Formålet med lovforslaget er at mindske muligheden for, at andelsboligforeninger i spekulationsøjemed opløser deres andelsboligforening og sælger deres ejendom til en ny andelsboligforening.

Lovændringen vil medføre, at en ejendom, som sælges af en andelsboligforening, ikke kan erhverves af en privat andelsboligforening inden for en periode på 5 år efter foreningens salg af ejendommen. Derved sikres det, at andelsboligerne fortsat er koblet til markedet for private udlejningsboliger, og at forholdsvis prisbillige andelsboliger ikke overgår til at være dyre andelsboliger.

Spørgsmål 2: Ministeren bedes udarbejde en oversigt baseret på tallene fra de seneste fire år, således at der opgives følgende for hver enkelt andelsboligforening: boligernes opførelsestidspunkt, geografisk placering, andelsboligforeningens oprettelsestidspunkt, offentlig ejendomsvurdering på salgstidspunktet, salgspris, husleje før og efter salg, fortjeneste ved salg for hver enkelt bolig og antal beboere pr. andelsboligforening.

Svar: Jeg vedlægger en oversigt over ejendomme solgt af private andelsboligforeninger i perioden 2000 – 2005.

I oversigten er for hver enkelt ejendom solgt af en andelsboligforening anført kommune, antal boliger, opførelsesår, stiftelsesår, salgssum, vurderingsår, benyttelseskode og ejendomsværdi.

Der foreligger ingen oplysninger om huslejen før og efter salg og om den opnåede fortjeneste ved salget. Antallet af beboere i de enkelte ejendomme kendes heller ikke. I stedet er anført antallet af boliger i ejendommen.

Spørgsmål 3: Ministeren bedes dokumentere, hvorfor han ikke mener problemstillingen er relevant for København, når problemet er udbredt i Århus? Hvorledes er det, at boligsituationen i København adskiller sig væsentligt fra boligsituationen i Århus?

Svar: Analysearbejdet vedrørende Århusmodellen er nu færdigt jf. besvarelsen af spørgsmål nr. 1. I notatet konkluderes det bl.a., at de salg af andelsboligforeningsejendomme, der har fundet sted, har været i mindre foreninger

(med under 10 boliger). Det hænger sammen med, at det i små foreninger alt andet lige har vist sig at være lettere at opnå det nødvendige flertal blandt andelshaverne for en beslutning om salg af foreningens ejendom. Det er på den baggrund vurderingen, at potentialet for fremtidige salg af andelsboligforeningsejendomme ligger i de små foreninger. Århus har modsat København forholdsvis mange foreninger med under 10 boliger. Således har 67 pct. af foreningerne svarende til knap 40 pct. af andelsboligmassen i Århus under 10 boliger, mens det tilsvarende tal i København er 10 pct. svarende til under 2 pct. af andelsboligmassen.

Det tyder på, at potentialet for en udbredelse af salgene i København må anses for at være af begrænset størrelse. Jeg henviser i øvrigt til min besvarelse af spørgsmål nr. 1

Spørgsmål 4: Hvornår forventer ministeren det tværministerielle udvalgsarbejde, som ministeren har nedsat for at belyse problemstillingen vedrørende likvidation af andelsboligforeninger, afsluttet?

Svar: Jeg skal henvise til min besvarelse af spørgsmål 1.

Spørgsmål 5: Under førstebehandlingen rejste ministeren tvivl omkring muligheden for at værdiansætte hver enkelt lejlighed i forbindelse med beregning af avancen ved et eventuelt salg, og anslog at det ville være nødvendigt at oprette en administrativ instans til at kontrollere, at forbedringer er gennemført og er værdiansat korrekt. Skyldes ministerens tvivl, at ministeren ikke har tiltro til de vurderinger af forbedringer m.v., som valuarer i dag foretager i forbindelse med almindeligt salg af andelsboliger?

Svar: Ved overdragelse af en andelsbolig må prisen ikke overstige, hvad værdien af andelen i foreningens formue, forbedringer i lejligheden og den vedligeholdelsestilstand med rimelighed kan betinge. Andelsværdien fastsættes én gang om året.

Ved opgørelsen af den enkelte andelshavers andel i foreningens formue tages udgangspunkt i en opgørelse af foreningens (netto)formue. Nettoformuen fremkommer ved at opgøre på den ene side værdien af foreningens ejendom og på den anden side en opgørelse af foreningens passiver. Der er i andelsboligloven nærmere regler om, hvorledes værdien af foreningens ejendom fastsættes. Den kan ansættes til en af fire mulige værdier, herunder den kontante handelsværdi som udlejningsejendom. Vurderingen af handelsværdien som udlejningsejendom foretages af en valuar. Forbedringer udført på ejendommen, f.eks. et nyt tag, indgår i vurderingen, hvis forbedringerne er betalt af andelsboligforeningen.

Til andelsværdien kan som ovenfor nævnt lægges værdien af individuelle forbedringer i lejligheden. Det er anskaffelsesprisen for forbedringen, der kan lægges til den for andelen beregnede pris (andelsværdien). Fra anskaffelsesprisen skal trækkes et beløb for alder og slitage, hvilket betyder, at der skal ske en nedskrivning af forbedringens værdi.

Disse individuelle forbedringer tages imidlertid ikke i betragtning ved valuarens vurdering af ejendommen, medmindre andelsboligforeningen har betalt for dem. Individuelle forbedringer betalt af andelshaveren indgår således ikke i valuarvurderingen.

Værdien af individuelle forbedringer opgøres normalt kun i forbindelse med et salg af andelen. I praksis opgøres værdien af individuelle forbedringer ved, at den fraflyttende andelshaver udarbejder en opgørelse over værdien af forbedringer. Bestyrelsen skal efterfølgende godkende værdien af forbedringerne.

På den baggrund kan konkluderes, at valuarerne ikke medregner andelshavernes individuelle forbedringer i de enkelte andelsboliger i deres vurderinger af andelsboligforeningsejendomme.

Min tvivl om muligheden for at værdiansætte hver enkelt lejlighed med henblik på en avanceopgørelse som foreslået i B 43 skyldes således ikke manglende tiltro til valuarernes vurdering, men den omstændighed, at en valuarvurdering ikke omfatter andelshavernes individuelle forbedringer som nyt køkken eller bad.