

F. t. beslutn. vedr. avanceskat på andelsboliger m.v.

Beslutningsforslag nr. B 43. Fremsat den 30. marts 2005 af Morten Homann (SF) og Ole Sohn (SF)

Forslag til folketingsbeslutning

om indførelse af avanceskat på andelsboliger, der sælges i spekulationsøjemed m.v.

Folketinget opfordrer regeringen til at fremsætte lovforslag om en avanceskat, som forfalder i det tilfælde, hvor en andelsboligforening likviderer sig selv og frasælger andelene (ejendommen) til markedspris.

Avanceskatten foreslås fastsat til f.eks. 60 pct. af salgsprovenuet opgjort som forskellen mellem markedsprisen og den såkaldte maksimalpris på andelen.

Bemærkninger til forslaget

Beslutningsforslaget er en genfremsættelse af beslutningsforslag nr. B 126 fra folketingsåret 2004-05, 1. samling (se Folketingstidende 2004-05, 1. samling, tillæg A side 4956 og 4957).

Formålet med forslaget er at modvirke spekulation i andelsboligen.

Prisen på en andelsbolig fastsættes ikke frit lige som prisen på en ejerbolig, men er reguleret efter reglerne i andelsboligloven. Prisen ved salg af en andel må ikke overstige den såkaldte maksimalpris, som er bestemt ved andelen i boligforeningens formue (egenkapital) plus individuelle forbedringer i boligen. Ved opgørelse af foreningens formue tages udgangspunkt i ejendommens værdi som udlejningsejendom, hvilket i ældre byggeri betyder, at prisen på andelen typisk vil være under markedsprisen på grund af huslejereguleringen.

Der har i de senere år, bl.a. i Århus og omegn, været flere eksempler på, at andelsboligforeninger har opøst sig selv for at sælge andelene til markedspris. På den måde har de enkelte andelshavere kunnet slippe uden om maksimalprisbestemmelserne og har kunnet

score en »uberettiget« skattefri gevinst. Det er hverken rimeligt eller hensigtsmæssigt.

Omfanget af de nævnte transaktioner begrænser sig indtil nu til omkring 50 ejendomme (skønmæssigt), men i takt med at flere får øjnene op for fidusen, kan man frygte, at omgåelse af maksimalprissystemet vil vinde mere udbredelse. Det vil i givet fald lægge gift ud for tilbudspligten, hvor ejeren af en udlejningsejendom har pligt til at tilbyde lejerne at overtage ejendommen som andelsboligforening til samme pris og øvrige vilkår, som ejeren kan opnå til anden side, og hvor lejerne som hovedregel har forkøbsret.

Det er forslagsstillernes vurdering, at en underminering af tilbudspligten i sidste instans vil svække andelsboligformen til skade for sikringen og udviklingen af et mangfoldigt boligudbud.

Det skal afslutningsvis understreges, at avanceskatten alene træder i kraft i forbindelse med et spekulativt salg, hvor man omgår maksimalprisreglerne. Der er således ikke tale om en generel avance- eller værdistigningsafgift på andelsboligerne.

Skriftlig fremsættelse

Morten Homann (SF):

Som ordfører for forslagsstillerne tillader jeg mig herved at fremsætte:

Forslag til folketingsbeslutning om indførelse af avanceskat på andelsboliger, der sælges i spekulationsøjemed m.v.

(Beslutningsforslag nr. B 43).

Jeg henviser i øvrigt til de bemærkninger, der ledsager forslaget, og anbefaler det til Tingets velvillige behandling.