

Beslutningsforslag nr. B 95. Fremsat den 22. marts 2006 af Morten Homann (SF) og Ole Sohn (SF)

## **Forslag til folketingsbeslutning om afskaffelse af skattebegunstigelsen af forældrekøbsordningen**

Folketinget opfordrer regeringen til at fremsætte lovforslag, der fjerner de væsentligste dele af skattebegunstigelsen af forældrekøbsordningen ved

- a) at indføre krav om, at virksomhedsordningen ikke kan anvendes til udlejning af bolig-ejendomme til familiemedlemmer, og
- b) at ophæve bestemmelsen i cirkulære nr. 185 af 17. november 1982 om værdiansættelsen

af aktiver og passiver i dødsboer m.m. og ved gaveafgiftsberegning om, at boliger kan overdrages til 15 pct. under vurderingssummen, så der i stedet anvendes den faktiske markedsværdi.

Provenuet ved at fjerne skattebegunstigelsen gennem virksomhedsordningen skal anvendes på at øge boligbyggeriet – herunder af ungdomsboliger – i de større byer.

## Bemærkninger til forslaget

Forældre-købsordningen bliver stadig mere udbredt i de store byer. Ordningen indebærer, at forældre gennem virksomhedsordningen lejer en bolig ud til deres børn. Forældrene kan fradrage underskud ved udlejningen i deres personlige indkomst, der typisk beskattes med topskattesatsen. Barnet kan til gengæld modtage boligsikring. Og når ordningen ophører, kan lejligheden videresælges til barnet til favorpris – 15 pct. under den offentlige vurdering. Dermed minimeres forældrenes skattebetaling, og barnet får ved videre-salg en meget stor skattefri gave af forældrene.

SF har ikke det fjerneste imod, at folk køber en bolig til deres børn. Det er fuldt forståeligt, at det mindretal af befolkningen, der har mulighed for det, gør, hvad de kan, for at sikre deres børn de bedst mulige boligforhold.

Men SF er modstander af at give tilskud over skat-systemet til dem, der benytter ordningen. Det forvrider boligmarkedet og presser boligpriserne endnu højere op, så det bliver endnu sværere for unge familier at komme ind på boligmarkedet. Og ydermere er det en ordning, der kun kan benyttes af den mest velstillede del af befolkningen, men som betales af alle skatteydere. Kassedamen og den fattige folkepensionist er altså med til at betale for skattefordele for direktøren, der lejer bolig ud til sine børn.

Når forældre-købsordningen har så uheldig en effekt, og når den samtidig ikke betyder, at der kommer én eneste ekstra bolig på markedet, er det efter SF's opfattelse uforsvarligt at opretholde et skattetilskud på efter alt at dømme flere hundrede millioner kroner om året. De penge vil være langt, langt bedre brugt på at bygge flere boliger i de store byer.

### *Udbredelsen af ordningen*

Ejendomsmæglere vurderer, at langt over halvdelen af de lejligheder, der handles i disse år, er forældre-købslejligheder. Hos ejendomsmæglerkæden EDC skønner man, at 70.000 ejerlejligheder i København og Århus er omfattet af forældre-købsordningen (jf. Industriens dagblad iDag den 7. marts 2006).

Daglig leder af Nybolig i Århus, Johan Naim, vurderer i samme dagblad, at 95 pct. af alle forældre-købte lejligheder videresælges til børnene med den særlig fordelagtige 15-procents-regel. Det underbygges af tal fra Skatteministeriet, der viser, at en meget stor del af de ejerlejligheder, der handles i de store byer, handles inden for familien – 8 pct. af alle handler i København og over 13 pct. af samtlige handler i Århus (jf. skatteministerens svar på § 20-spørgsmål nr. S 3086, folketingsåret 2004-05, 2. samling).

Forældre-købsordningen har de senere år tilmed fået selskab af en børnekøbsordning, hvor børn køber en bolig, der udlejes til forældrene med præcis de samme skattebegunstigelser.

### *Provenutab på skattebegunstigelsen af forældre-købsordningen*

Provenutabet ved, at forældre-købte lejligheder er omfattet af virksomhedsordningen, er med betydelig usikkerhed i størrelsesordenen 200 mio. kr. (jf. skatteministerens svar på Skatteudvalgets spørgsmål 113, alm. del, folketingsåret 2004-05, 2. samling).

Dertil kommer et stort provenutab på 15-procents-reglen. Et forsigtigt skøn baseret på forskellene mellem vurderingspriserne og de faktiske handelspriser i Københavns, Frederiksberg og Århus Kommuner (jf. skatteministerens svar på § 20-spørgsmål S 2852, folketingsåret 2004-05, 2. samling) viser, at der allerede for et år siden i gennemsnit var omkring 500.000 kr. i forskel. Der må antages at være væsentligt større forskelle nu.

Det betyder et stort tabt provenu på ejendomsavanceskatten. Antager man meget beskedent, at 12.000 lejligheder handles på denne måde, er det 6 mia. kr., der ikke kommer til beskatning på grund af fidusen. Bruger man derimod tallene fra ejendomsmæglerne, er det astronomiske 33 mia. kr.

Det er naturligvis ikke hele dette beløb, der er relevant i denne sammenhæng. Det afhænger af udviklingen i salgspriserne og af, i hvilket omfang det i fremtiden lykkes at skabe bedre overensstemmelse mellem

vurderingspriser og faktiske handelspriser. Men under alle omstændigheder er det et meget stort beløb man med de nuværende regler kan forhindre kommer til beskatning.

Disse mange penge ser SF hellere brugt på at bygge nye boliger i storbyerne end på at opretholde skattefordelene ved forældrekoopsordningen, der jo ikke giver så meget som én ekstra bolig.

SF foreslår således ikke, at forældrekoop forbydes eller afskaffes. Det foreslås alene at afskaffe den kraftige skattebegunstigelse, der i dag er i ordningen. Vil man købe en lejlighed til sine børn, må man selv betale regningen.

#### *Bemærkninger til forslagets enkelte delforslag*

##### *Til litra a*

Selv om problemerne med forældrelejligheder er komplekse (herunder fastsættelse af lejen og værdiansættelsen ved overdragelse fra forældre til børn), er store dele af fordelene forbundet med virksomhedsordningen.

Forælderen køber lejligheden og betaler renter af lån og modtager leje fra lejeren (barnet). Forælderen vælger typisk virksomhedsordningen, da størstedelen af udgifterne er renteudgifter. Der opnås hermed fradrag for underskud i personlig indkomst og dermed sparet topskat, hvis forælderen er topskatteyder, hvilket man typisk vil være, hvis man har råd til at investere i en ekstra bolig til sine børn.

Er forælderen selvstændig erhvervsdrivende, f.eks. en tandlæge og lign., så modregnes underskuddet fra lejligheden i overskuddet fra virksomheden, når der skal betales arbejdsmarkedsbidrag på 8 pct. af indtjeningen.

Problemet kan løses ved at indføre regler om, at virksomhedsordningen ikke kan anvendes til udlej-

ning af boligejendom til familiemedlemmer, da formålet med denne investering ikke er at opnå et erhvervsmæssigt afkast, men at skaffe bolig til familiemedlemmet.

##### *Til litra b*

Når lejligheden skal sælges, udløser det beskatning af gevinsten efter ejendomsavancebeskatningsloven. Avancen kan dog holdes nede, hvis lejligheden overdrages til barnet – brugeren – efter de gunstige værdiansættelsesregler i 1982-gave/arveafgifts-cirkulæret.

Her siges det ellers, at boligen skal »ansættes til værdien i handel og vandel«. Men i realiteten er der voldsomme forskelle på vurderings- og handelspriserne for ejerlejligheder i Århus og København. Her er forskellen mellem de nugældende 2004-vurderinger og handelspriserne astronomiske, hvorfor man let kan få skattefri gevinster på flere millioner kroner. Cirkulærets regler betyder, at forældrenes avanceskat minimeres, og at barnet således får en stor skattefri gevinst.

Men selv hvis det lykkedes at skabe vurderinger, der – i hele vurderingsperioden – svarer til handelsværdien, vil 15-procents-reglen betyde en stor skatterabat til en gruppe borgere, der typisk er ganske velstillede. Det er penge, der skal betales af alle andre hårdtarbejdende, men lavere lønnede skatteydere. Det er ikke rimeligt. Derfor bør cirkulærets bestemmelser ændres, så det er den faktiske markedspris, der ligger til grund.

Det vil således være i overensstemmelse med armslængdeprincippet, som det fremgår af ligningslovens § 2, og som det i øvrigt også anvendes i alle øvrige sammenhænge, hvor der sker overdragelse mellem interesseforbundne parter (jf. cirkulære nr. 45 af 28. marts 2000 om værdiansættelse af aktier og anparter).

### *Skriftlig fremsættelse*

**Morten Homann (SF):**

Som ordfører for forslagsstillerne tillader jeg mig herved at fremsætte:

*Forslag til folketingsbeslutning om afskaffelse af skattebegunstigelsen af forældrekoopsordningen.*

(Beslutningsforslag nr. B 95).

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