

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. 6 af 26. april 2005.

Kristian Jensen

/ Lise Bo Nielsen

Spørgsmål 6: Ministeren bedes kommentere vedlagte artikel fra Penge og Pengeøkonomi, nr. 5, maj 2005: ”Scor en million på din andelsbolig”.

Svar: Artiklen i Penge og Privatøkonomi nr. 5, maj 2005, omtaler hvordan andelshavere kan opløse af andelsboligforeningen ved salg af foreningens ejendom.

Af artiklen fremgår, at et salg af en andelsboligforeningsejendom kan indbringe en stor gevinst. Hvis andelshaverne kan blive enige om at opløse foreningen, kan de sælge ejendommen til en investor. Det giver andelshaverne mulighed for at få pengene fra salget i hånden og samtidig blive boende i lejlighederne som lejere.

I artiklen beskrives to modeller til at opnå gevinsten. Enten så overtager investor ejendommen som udlejningsejendom med andelshaverne som lejere. Alternativt sælges ejendommen til en ny andelsboligforening med højere andelspriser.

Videre fastslår artiklen, at andelshaverne skal regne med, at lejen stiger betydeligt, hvis de vil blive boende i lejligheden som lejere. Huslejestigningen er i artiklen begrundet med, at investor typisk sætter ejendomme grundigt i stand med nyt køkken og bad. Tilsvarende skal de aflevere en del af gevinsten igen, hvis de køber den nye dyrere andel.

Det fremgår også af artiklen, at det er bedst, hvis andelshaverne kan blive enige om at sælge ejendommen. Hvis få andelshavere modsætter sig salget, kan det dog ofte godt gennemføres alligevel. Resultatet bliver så, at de, der modsætter sig salget, ikke skal gå ind på nye betingelser for at blive boende. Disse andelshavere får så i pose og sæk, fordi de modtager deres del af salgsprovenuet samtidig med, at de kan fortsætte på de hidtidige lejevilkår.

Artiklen beskriver samme problemstilling, som har motiveret forslagsstillerne til at fremsætte B 43 - Forslag til folketingsbeslutning om indførelse af avanceskat på andelsboliger, der sælges i spekulationsøjemed m.v. Artiklen omtaler ikke de skattemæssige forhold i forbindelse med opløsninger af andelsboligforeninger.

Når jeg som skatteminister i forbindelse med B 43 bliver bedt om at kommentere artiklen antager, jeg, at der ønskes en tilkendegivelse af min holdning til en eventuel beskatning af de omtalt gevinster.

Efter gældende skatteregler er andelshavere, som sælger den andelsbolig, som de bor i, skattefri af gevinsten ved salget. Det gælder også, når andelshaverne bliver enige om at opløse andelsboligforeningen ved at sælge ejendommen.

Som skatteminister kan jeg afvise, at regeringen vil indføre beskatning af privatboliger til at forhindre andelshavere i at opløse foreningen ved at sælge ejendommen.

Jeg skal i øvrigt henvise til min besvarelse af spørgsmål nr. 1.