



J.nr. 13-4141313
Den 18. september 2013

Til Folketinget – Skatteudvalget

Hermed sendes svar på spørgsmål nr. 667 af 26. august 2013 (alm. del).
Spørgsmålet er stillet efter ønske fra Dennis Flydtkjær (DF).

Holger K. Nielsen / Lone Holm Munk

Spørgsmål

Ministeren bedes oplyse, hvorfor SKAT undlod at sænke priserne på andelsboliger i de offentlige vurderinger af, hvor meget andelsboligerne var værd, jf. Statsrevisorernes beretning om den offentlige ejendomsvurdering, august/2013, hvoraf fremgår: "I 2010 lagde SKAT usaglige hensyn til grund for vurderingen af andelsboliger for at undgå klager". Ministeren bedes i forlængelse heraf oplyse, hvilke konsekvenser det har haft for andelsboligejerne, og hvad ministeren gør for at rette op på dette.

Svar

2010-vurderingen af erhvervsejendomme tog afsæt i et marked præget af generel økonomisk usikkerhed og deraf følgende usikkerhed på markedet for erhvervsejendomme. Antallet af såkaldte frie salg var mindre end normalt, hvilket bevirkede en større usikkerhed i det statistiske grundlag for vurderingen.

SKATs generelle retningslinje for 2010-vurderingen var derfor, at der for både ejendoms- og grundværdier ved fremskrivning af niveauerne skulle trækkes ekstra 10 pct. fra i forhold til det niveau, som man nåede til ved en normal forsigtig analyse af salgstillene.

For udlejnings- og andelsboligejendomme blev denne generelle retningslinje også anvendt for grundværdiansættelsen, mens der ikke blev foretaget en reduktion på yderligere 10 pct. for ejendomsværdierne. Når den yderligere reduktion ikke blev foretaget var årsagen, at SKAT ikke ønskede en ekstra forsigtighedsmargin for denne ejendomsgruppe.

Dette var begrundet i det opgørelsesprincip for en andelsboligforening, som er bestemt i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber, hvorefter formueopgørelsen skal ansættes til en af følgende tre værdier: (1) anskaffelsesværdien; (2) den kontante handelsværdi som udlejningsejendom ansat af en valuar eller (3) den senest ansatte ejendomsværdi.

Ved salg af en andel må prisen ikke overstige andelens forholdsmæssige værdi af foreningens formue under hensyntagen til forbedringer og vedligeholdelsestilstand. Prisen må gerne være lavere.

I andelsboligforeninger, hvor formuen – og dermed også den enkelte andels værdi – er ansat efter SKATs ejendomsvurdering, ville en yderligere reduktion på 10 pct. nedsætte den maksimale salgspris tilsvarende. Hvor et mere forsigtigt og forsvarligt niveau i øvrigt for erhvervsejendomme kan tilsikre, at der ikke betales dækningsafgift af værdier, der overstiger handelsværdien, vil dette forsigtighedsprincip virke modsat økonomisk for andelsboligforeninger. Dette finder Rigsrevisionen at være et usagligt hensyn.

Jeg vil ikke her tage stilling til eventuelle konsekvenser for de foretagne vurderinger. Jeg skal afgive et svar til Statsrevisorerne om beretningen fra Rigsrevisionen, og problematikken omkring andelsboligers vurdering vil indgå i dette svar.