

Emne: Høring om småøerne. Tilmelding. Bidrag til debatten.

Kære Jørgen Nielsen

Tak for invitationen til høringen om småøerne d. 26.03.2014. Jeg deltager meget gerne.

Danmark er et ø-rige, så det er et vigtigt tema, der her tages op. Rammebetingelserne er helt afgørende for, om vi kan skabe udvikling på småøerne.

Jeg vil gerne pege på to eksisterende rammebetingelser, som de færreste er bekendte med, men som grundlæggende er i modstrid med det generelle ønske om udvikling på småøerne.

- 1) Den nye momslovs negative indflydelse på mulighederne for at foretage investeringer i ejendomsforbedringer på småøerne.
- 2) De manglende muligheder for realkreditbelåning.

Min indsigt er baseret på mange års erfaring med udvikling og finansiering af erhvervs- og turismeprojekter i landdistrikterne. Senest har min kone og jeg stiftet to virksomheder på Fejø og har således også mærket effekten af disse forhold på egen krop (C.V. er vedhæftet).

Ad 1)

Det forholder sig nemlig sådan, at såfremt man er momsregistreret, og man erhverver en ejendom med renovering og salg for øje, så skal der moms på salgsprisen. Dvs, at hvis man fx køber en ejendom for 300 tkr og renoverer den for yderligere 300 tkr., så bliver salgsprisen mindst $(300 + 300) \times 1,25 = 750$ tkr, som er en høj (og måske urealistisk) pris på fx Fejø. Og her er der endda ikke indregnet fortjeneste. Så der er ikke noget incitament for professionelle til at foretage disse investeringer. Der er masser af gamle huse i prisklassen fra 1 tkr til 300 tkr på øerne.

Man kan så undgå at få lagt moms på salgsprisen, hvis man ikke er momsregistreret. Det betyder, at de professionelle er ude af billedet. Amatører kan så købe ejendommene, renovere dem og sælge dem uden, at prisen tillægges moms. Men det betyder, at de ikke får refusion for momsen, så renoveringen bliver 25% dyrere end ellers, og det er heller ikke et incitament, hverken for køber eller sælger. Og så kræver det endda, at sælgeren enten

- a) Højest renoverer ejendommen for 50% af købsprisen eller
- b) Højest renoverer ejendommen for 25% af salgsprisen.

Hvis disse grænser overskrides, skal der moms på salgsprisen alligevel. Og det er et stort problem, for hvis man som uprofessionel (ikke momsregistreret) fx køber en ejendom til 300 tkr, så må man iht alternativ 1 højest renovere den for 150 tkr. for, at den kan sælges uden momstillæg. Men man kommer ikke langt med 150 tkr, hvis et så billigt (læs: dårligt) hus skal gøres attraktivt for evt. tilflyttere. Alternativ 2 betyder så, at man må regne baglæns og fastsætte en realistisk salgspris. I eksemplet fra tidligere kan den så være 600 tkr, men 25% af 600 tkr er også 150 tkr. Så man har alligevel kun 150 tkr til renoveringen, hvilket jo ikke er nok.

Så for at få det til at lykkes, skal amatørerne selv lave en masse arbejde, hvilket sandsynligvis går ud over den faglige kvalitet, og det gør det igen vanskeligt at tiltrække nye, ressourcestærke og kvalitetsbevidste beboere til øerne. Resultatet af det hele er, at de forfaldne huse bliver stående og skæmmer lokalområdet, og så skræmmer de både tilflytterne og turisterne væk samtidigt med, at de fastboende, der bliver tilbage, bliver deprimerede over at se på elendigheden hver dag.

Man kan faktisk sige, at det pga reglerne er Skat og ikke ejeren, der fastsætter salgsprisen på ejendommene. Hvis man kunne ændre momsloven på dette punkt, så ejendomme med en salgspris på fx under 750 tkr kunne renoveres ordentligt uden hensyntagen til disse begrænsninger for udgifter til renoveringen, så kunne det måske blive interessant for nogle lokale håndværkere at investere. Det ville igen give mere arbejde og omsætning til de lokale virksomheder, det ville skabe arbejdspladser, og der ville ske en forskønnelse og opgradering af lokalområderne. En øget attraktivitet vil skabe øget tilflytning.

Og hvis man så også kunne få finansieret disse billige ejendomme med realkreditlån, så ville det hele bedre kunne hænge sammen, og så ville det give mening at iværksætte andre, gode tiltag for at skabe vækst og udvikling. Men...

Ad 2)

Realkreditinstitutterne belåner ikke ejendomme med en værdi på under 500.000 kr. Og de belåner slet ikke ejendomme, som er beliggende på småøerne, uanset prisen. For ikke at tale om at stifte erhverv, for så er realkreditinstitutterne helt afvisende. Og dette forhold gør, at det kun er relativt velstående folk, der kan købe ejendommene eller starte virksomhed for egne midler eller til høje renter i bankerne, men det er jo pga de øvrige forhold netop dem, der er svære at lokke til øerne.

Så det hænger slet ikke sammen. Grundlaget for at skabe vækst og udvikling - bygninger og infrastruktur - skal være til stede, inden man kan få effekt af de mange andre, gode intentioner, man kan have for udviklingen på småøerne.

Jeg håber derfor, at debatten på høringsmødet også kan komme til at dreje sig om disse to forhold, og jeg bidrager gerne med yderligere, hvis det ønskes.

Med venlig hilsen

Frits Mønsted
Fejøl Feriecenter ApS
Landbolyst ApS