

Fra: Lars Vestergaard [<mailto:Lars.vestergaard@oncable.dk>]

Sendt: 17. august 2016 16:51

Til: Laura Purup <Laura.Purup@ft.dk>; Aicha Esdam <Aicha.Esdam@ft.dk>

Emne: til Folketingets boligudvalg. Vedhæftede bedes venligst runddelt. Stop tilbudspligten og skattefriheden for andelsboliger.

til Folketingets boligudvalg.
Vedhæftede bedes venligst runddelt.

Stop tilbudspligten og skattefriheden for andelsboliger.

Det første problem:

Hvorfor skal tilfældige enkeltpersoner have krav på skattefrie milliongevinster?

Tilbudspligten giver skattefrie million-gevinster til de tilfældige lejere, der har haft held til at leje en lejlighed i en traditionel huslejereguleret udlejningsejendom, inden den handles. Den dag de sælger andelen videre vil de opnå urimeligt store arbejdsfrie og skattefrie fortjenester. Ofte i millionklassen.

Andelsboliger er efter lovgivningen andele i private erhvervsmæssige udlejningsejendomme. Så længe ejendommene handles, som erhvervsmæssige investeringer skal fortjenesten ved handleerne beskattes efter reglerne om ejendomsavancebeskatning, men når de samme ejendomme bliver andelsforeninger og handles, som andelsboliger bliver avancen ikke beskattet, da den oprindelige tanke var at andelsboligerne ikke skulle blive profitmål. En række liberaliseringer, senest muligheden for tinglysning af lån i andelene, har totalt ændret dette.

Andelsboligerne betaler heller ikke ejendomsværdiskat, da de formelt ikke er ejerboliger.

De betaler altså hverken den ene eller den anden form for skat at deres værdier og fortjenester.

Skattefriheden gør andelsboligerne til den mest favoriserede ejerform i landet.

Skal de tilfældige lejere så også fortsat have million-gevinsterne foræret?

Dette medfører en urimelig konkurrenceforvridning mellem de forskellige boligformer, og i praksis, - i daglige tale og privat handel, - overvurdering af andelsboligerne.

Tilbudspligten stammer fra en tid hvor private udlejere, blev opfattet som skruppelløse spekulanter. Det var før pensionskasserne blev etableret, og længe før de så fordelene ved langsigtede investeringer i sunde vel vedligeholdte udlejningsboliger, bl.a. for at sikre lejligheder til kassernes egne medlemmer.

Tilbudspligten medfører ikke en eneste ekstra lejebolig til en overkommelig husleje; kun hurtige million-gevinster til tilfældige lejere, og stadig færre leje-boliger.

Det andet problem:

Hvordan vil Folketinget sikre betalelige lejeboliger, når den private regulerede udlejning tvangsomdannes til andels-ejerboliger, og der kun opføres få almene boliger?

Den regulerede private udlejning har tidligere udgjort ca. 20 % og de almennyttige boliger ca. 20 % af boligmassen.

Tilbudspigten truer dermed eksistensen af næsten halvdelen af alle eksisterende lejeboliger, ved at omdanne dem til ubeskattede andels- ejerboliger. Det har intet socialt formål.

Hvis Folketinget sikrede et tilstrækkeligt udbud af almennyttige lejeboliger og kollegie-pladser, ville situationen være en anden, men bolig-mangelen i de største byer er enorm, og de svageste medborgere ender på gaden, da de umuligt kan finde en bolig, de kan betale.

Den private boligudlejning er en truet art, som bør kontrolleres og beskyttes af hensyn til lejerne og de boligsøgende.

Ingen kan bygge nye boliger til gammel pris, men man kan og bør stoppe afskaffelsen / udryddelsen af de sunde og overkommelige lejeboliger, der endnu findes.

Tilbudspigten medfører at boligsøgende for at opnå en lejlighed, ikke, som hidtil, kan nøjes med at betale 3 måneders leje i indskud, men skal betale ½-1 million kr. for de samme boliger.

En del kan låne med sikkerhed i andelen, men mange kan ikke låne, og henvises til almene boligers uendelige ventelister, herberger, som koster samfundet omkring 400.000 pr seng pr år, og når der ikke er plads, ender vore medborgere på gaden. SFI opgør antallet af hjemløse, som bare ikke kan finde en bolig, til over 1000 i Hovedstaden.

Tilbudspigten forværrer kun situationen.

Det tredje problem:

Den skattemæssige forskelsbehandling af ejer og andelsboliger.

Hvorfor skal den ene ejerform være skattefri og den anden beskattet, når begge har store arbejdsfri kapitalgevinster?

Skattefriheden hænger sammen med at det oprindeligt var andels-foreningerne, der optog lån i ejendommen, men siden 2004 har det været tilladt for den enkelte andels-ejer at optage selvstændige lån med pant i andelen.

Dette har medført uoverskuelige låneforhold for mange andels-ejere, og misvisende sammenligninger mellem de 2 ejerformer.

Professor dr.jur. Ulrik Rammeskov Bang-Pedersen, KU, har slået til lyd for at flytte lånene fra andels-foreningerne til den enkelte andels-ejer for dermed at sikre den enkeltes fulde kontrol og overblik over egen gæld og økonomi, og samtidig sikre fuld adgang til skattefradrag for renteudgifterne. Samtidig skal ejendomsværdiskatterne naturligvis ligestilles for andels og ejerboliger.

En af de væsentligste forskelle på ejer og andelsboliger vil derefter være prisreguleringen af andelsboligerne, i det omfang den kan opretholdes.

Altså:

Ligestil andels og ejerboliger så de opnår samme lånemuligheder, samme fradragmuligheder og samme beskatning af ejendomsværdierne.

mvh Lars Vestergaard, Mimergade 10, 2200 N.