



Folketingets Erhvervs-, Vækst- og Eksportudvalg

ERHVERVS MINISTEREN

17. december 2018

Besvarelse af spørgsmål 119 alm. del stillet af udvalget den 20. november 2018 efter ønske fra Merete Dea Larsen (DF).

ERHVERVS MINISTERIET

Slotsholmsgade 10-12
1216 København K

Spørgsmål:

Vil ministeren redegøre for omfanget af andelsboligforeninger, der opløses og overgår til private lejeboliger, og den vurderede økonomiske gevinst som ikke beskattes som andre fortjenester, med henvisning til artiklen ”Store gevinster ved frasalg af andelsboligforeninger” den 19. november 2018 på www.colliers.com?

Tlf. 33 92 33 50

Fax 33 12 37 78

CVR-nr. 10 09 24 85

EAN nr. 5798000026001

em@em.dk

www.em.dk

Svar:

Jeg har bedt Erhvervsstyrelsen, som ansvarlig myndighed for andelsboligområdet, om bidrag til belysning af omfanget af andelsboligforeninger, der opløses og overgår til private lejeboliger, som jeg i det hele kan henholde mig til:

”Erhvervsstyrelsen har indhentet bidrag til besvarelse fra Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen, som er ansvarlig for den private udlejningssektor:

”I årene 2015-2017 er der solgt 68 andelsboligejendomme tilhørende 65 andelsboligforeninger med i alt knap 1.500 boliger. I tabel 1 nedenfor er de solgte boliger fordelt efter salgsåret og den nye boligform.

Tabel 1. Solgte andelsboligejendomme (antal boliger)

Boligform efter salget	2015	2016	2017
Ejerbolig	8	19	42
Privat udlejning	302	162	958
I alt	310	181	1.000

Anm.: Tallene i tabellen er baseret på en opgørelse over solgte andelsboligejendomme, som efterfølgende i BBR har fået ændret ejer-/udlejningsforholdet til noget andet end en privat andelsboligforening.

Det bemærkes, at tallet for 2017 er særligt højt, idet der i dette tal indgår salget af konkursboet til én meget store andelsboligforening med i alt 678 boliger.

Kilde: Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen baseret på samkørsel af Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsens boligstatistiske database, Bygnings- og Boligregistret (BBR) og Statens Salgs- og Vurderingsregister (SVUR).

Det fremgår af tabel 1, at i langt de fleste tilfælde er andelsboligerne blevet til private udlejningsboliger (95 pct. af boligerne). De sidste 5 pct. er blevet til ejerboliger.

Det skal bemærkes, at i 2017 er antallet af solgte boliger særligt højt. Det skyldes, at der i dette år indgår salget af konkursboet til én meget stor

andelsboligforening med i alt 678 boliger. Ses der bort fra dette ene meget store salg, udgør det årlige antal solgte boliger i perioden 2015-2017 ca. 200-300 boliger”.

Erhvervsstyrelsen har supplerende oplyst, at andelsboligforeninger kan opløses og overgå til anden ejerform enten ved frivillig beslutning i foreningen eller tvangsmæssig opløsning i forbindelse med fx konkurs. Den ovenstående tabel indeholder ikke nærmere oplysninger om årsagen til opløsning af de andelsboligforeninger, der har solgt deres ejendomme i 2015-2017. Det fremgår endvidere ikke, hvor i landet de pågældende andelsboligforeninger er beliggende.

Det kan herudover bemærkes, at 5 pct. er overgået til at blive ejerboliger. Dette er trods ejerlejlighedslovens forbud mod opdeling af ejendomme tilhørende andelsboligforeninger i ejerlejligheder muligt, hvis der er tale om andelsboliger i ejendomme, der allerede ved opførelse og før det oprindelige salg til andelsboligforeningen har været opdelt i ejerlejligheder eller ved andelsboliger i fx rækkehuse.

Erhvervsstyrelsen har endelig oplyst, at man ikke har nærmere kendskab til den i artiklen beskrevne analyse, og dermed ikke har grundlag for at vurdere, om det fremlagte analyseresultat er repræsentativt for andelsboligmarkedet. Generelt bemærkes, at spørgsmålet om hvor attraktivt det vil være at opløse en andelsboligforening og sælge ejendommen vil afhænge af konjunkturerne på boligmarkedet, ligesom beliggenheden af de enkelte ejendomme vil spille en væsentlig rolle.

Skatteministeriet oplyser vedr. beskatningsreglerne følgende:

”I artiklen beskrives, at en andelsforening kan likvidere og sælge ejendommen til en investor. Den enkelte andelshavers andel af investorens købspris fratrukket restgælden i ejendommen beskrives i artiklen som friværdi.

Dette er dog ikke det samme som en gevinst ved likvidering, da gevinsten er lig med friværdien minus omkostningerne til at opnå gevinsten, herunder andelshavernes købspris af andelsbeviset samt andelshavernes bidrag til reduktion af ejendommens gældsforpligtigelse via de afdrag, der er betalt over huslejen.

Endvidere beskrives i artiklen, at andelshaver kan have en særlig interesse i at realisere en gevinst ved likvidering af foreningen.

Det bemærkes dog, at den friværdi, der skønnes at kunne realiseres ved en likvidering, som udgangspunkt er den samme friværdi, som ligger til grund for værdiansættelsen af andelsbeviserne. Det vil sige, at andelsha-

veren som udgangspunkt ikke vil få realiseret en større gevinst ved likvidering af foreningen end ved salg af andelsbeviset, hvor gevinsten også er skattefri.

Andelshaverne vil muligvis kunne opnå en likviditetsgevinst ved at kunne likvidere foreningen og blive boende, hvor man ved salg af andelsbeviset normalt må fraflytte. Til gengæld vil den efterfølgende husleje til investor formentlig være større end den effektive boligydelse.

Der eksisterer således som udgangspunkt ikke en væsentlig økonomisk gevinst for den enkelte andelshaver ved likvidering af en andelsboligforening, der beskatningsmæssigt behandles anderledes end ved salg af andelsbeviset.”

Med venlig hilsen

Rasmus Jarlov