

Bemærkninger til forslaget

Andelsboligformen er en populær boligform blandt danskerne i dag og særligt blandt lidt ældre borgere. Andelsboligen er eksempelvis populær hos borgere, som ønsker at afhænde parcelhuset og flytte til en mindre og mere overskuelig bolig. Stigende priser for nye andelsboliger betyder dog, at det bliver stadig sværere for lavindkomstgrupper at købe en andelsbolig.

Samtidig er der i dag et stort pres på byggeriet af boliger, der er egnede til ældre. Kommunerne kan i dag vælge at bygge almene ældreboliger eller give støtte til opførelsen af ældreegnede andelsboliger. Behovet for både ældreboliger og ældreegnede boliger overstiger imidlertid langt kommunernes økonomiske formåen.

Det er derfor nødvendigt at skabe et privat og konkurrencedygtigt alternativ til offentligt støttede ældreboliger. Derfor skal mulighederne for at bygge flere ældreegnede boliger uden offentlig støtte forbedres. Det kan eksempelvis ske ved at gøre andelsboligformen økonomisk mere fordelagtig for et bredere udsnit af befolkningen.

Forslagsstillerne foreslår derfor, at det skal være muligt at anvende op til 300.000 kr. af et indestående på en kapitalpension til køb af en andelsbolig, uden at det udløser beskatning. Med et loft på 300.000 kr. vil det være muligt at betale et indskud i en typisk privat ustøttet andelsbolig.

Den beskatning på 40 pct., som normalt udløses ved, at personer mellem 60 og 70 år hæver kapitalpensionen, udskydes således til betaling til det tidspunkt, hvor andelsboligen afhændes, eller det tidspunkt, hvor personen dør. Hvis ægtefællen eller samleveren overtager andelsboligen, kan skattebetalingen dog udskydes yderligere.

Som modydelse får staten pant i andelsværdien samtidig med, at den udskudte skat forrentes med halvdelen af diskontoen. Reglerne skal udformes på en sådan måde, at andelshaveren personligt hæfter for den udskudte skat. Andelsforeningen skal, som det er tilfældet i dag, ikke hæfte for enkelte andelshaveres økonomiske forpligtigelser.

Forslagsstillerne erkender, at det ikke i dag er muligt at belåne eller pantsætte andelsboliger. Forslagsstillerne ønsker derfor med dette beslutningsforslag at fremskynde det udvalgsarbejde, som foregår i By- og Boligministeriet omkring udlæg og pantsætning af andelsboliger. Forslaget forudsætter med andre ord, at der kan findes en brugbar model, der kan sikre staten pant i andelsboligen.

Forslagsstillerne kan i øvrigt henvise til, at Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation tidligere på året tilsluttede sig ideen om, at der kan optages lån med sikkerhed i andelsboliger.

For at fremme mobilitet på boligmarkedet ønsker forslagsstillerne, at den udskudte skat først forfalder til betaling ved andelshaveres overgang fra andelsboligformen til andre boligformer. Det betyder med andre ord, at den udskudte skat ikke forfalder til betaling, hvis andelshaverne flytter fra en andelsbolig til en anden andelsbolig.

Det skal understreges, at ordningen med udskydelse af skattebetalingen alene gælder det beløb, der anvendes til køb af andelsbolig. Det skal desuden understreges, at en eventuel stigning i værdien af andelen ikke skal spille ind på det beløb, der forfalder til skattemæssig betaling efter salg af andelen.

Forslaget vil som nævnt åbne op for, at flere får økonomisk mulighed for at købe en andelsbolig. Mange andelsboliger til ældre borgere købes i dag ved, at de ældre realiserer friværdien i parcelhuset eller ejerlejligheden. Med dette forslag vil lejere i højere omfang have mulighed for at købe en andelsbolig.

Det skal understreges, at der skal foreligge dokumentation om køb af andelsbolig, samme dag kapitalpensionen hæves. Hvis kapitalpensionen allerede er hævet, vil det ikke være muligt efterfølgende ved køb af andelsbolig at gøre krav om udskydelse af skattebetalingen.

For en god ordens skyld skal det understreges, at ordningen kun er møntet på køb af ustøttede private andelsboliger.

Forslaget forventes at koste omkring 15 mio. kr. årligt.