

fordi tomme lejligheder kan renoveres og derved indbringe en højere leje.

I Københavnsområdet er det vanskeligt for andelshavere at finde en tilsvarende bolig og dermed også vanskeligere for investorer at skaffe mange tomme lejligheder i ejendommene. Efter de eksisterende regler i andelsboligloven kan værdien af ejendommen opgøres ud fra en valuarvurdering af ejendommens værdi som udlejningsejendom med én ledig lejlighed. Det resulterer i, at forskellen mellem, hvad der kan opnås i maksimalpris ved en valuarvurdering, og hvad ejendommen faktisk kan sælges til i Københavnsområdet, må antages at være noget mindre, når investorer ikke har udsigt til at opnå ledige lejligheder.

Med det mindre spænd mellem maksimalprisen og salgsprisen bliver det mindre interessant for andelshavere i København at likvidere foreningen, sådan som det ses i Århus. Dette forhold giver regeringen grund til at antage, at vi ikke vil se så mange likvidationer af andelsboligforeninger i Københavnsområdet, og at andelsboligformen derfor ikke er under pres.

Det er også vigtigt at holde sig for øje, at nogle andelsboligforeninger sælger deres ejendom, fordi andelshaverne ikke kan overskue de økonomiske konsekvenser af at renovere ejendommen. Ved salget af en nedslidt ejendom vil der ofte ske en gennemgribende renovation af ejendommen, hvorved nedslidte andelsboliger bliver erstattet af lejelejligheder i fin stand. Derved er der sket en privat byfornyelse. Det er til gavn for samfundet, når private investorer vedligeholder og forbedrer gamle, nedslidte boliger og dermed sikrer en høj kvalitet af boligmassen. Der kan derfor også være fordele forbundet med de salg, vi har set.

Regeringen har sat et arbejde i gang, hvor forholdene vedrørende likvidation af andelsboligforeninger vil blive analyseret nærmere. I arbejdet deltager repræsentanter for Økonomi- og Erhvervsministeriet, Socialministeriet og Skatteministeriet. Regeringen ønsker at afvente resultatet af denne undersøgelse, inden det besluttes, om der skal foretages et indgreb, og hvori et eventuelt indgreb skal bestå. Regeringen vil følge udviklingen i antallet af likvidationer med henblik på løbende at holde øje med situationen og vurdere alvoren heraf.

Med hensyn til den foreslåede beskatning vil jeg sådan bare indledningsvis sige, hvis nogle skulle være i tvivl, at indførelsen af nye skatter ikke er en del af regeringens skattepolitik. Vi er

gået til valg på et løfte til skatteyderne om et skattestop, og det løfte har jeg tænkt mig at holde. Jeg kan derfor ikke støtte indførelsen af en avanceskat på andelsboliger. De salg, der finder sted i øjeblikket, giver mig heller ikke grund til at gribe ind med en ny beskatning.

Jeg tror, at danskerne kun er glade for, at der er en effektiv beskyttelse imod den enorme opfindsomhed med hensyn til at beskatte boligen, som findes i visse partier. Det virker, som om nogle herinde har en fuldstændig klar opskrift, ligegyldigt hvad vi diskuterer, nemlig flere skatter på at bo.

Uanset at jeg ikke kan støtte lovforslaget, er der alligevel nogle konkrete kommentarer, som jeg har lyst til at knytte til det konkrete forslag.

Efter beslutningsforslaget er det således kun den spekulative del af avancen, der foreslås beskattet. En beskatning, som kun rammes den spekulative avance, skal dels afgrænses i forhold til de situationer, hvor andelshaveren spekulerer, og dels afgrænses i forhold til den del af salgsprisen, der udgør den spekulative meravance. Det volder ret store problemer og vanskeligheder i praksis.

Ikke alle opløsninger af en andelsboligforening sker med spekulation for øje. Som nævnt tidligere sælger nogle andelsboligforeninger deres ejendom, fordi andelshaverne ikke kan overskue de økonomiske konsekvenser, der er af at renovere ejendommen. Således er der set eksempler på salg af ejendomme fra andelsboligforeninger til kommunen. Nogle af salgene er endda sket med henblik på nedrivning og kan dermed næppe betegnes som spekulative.

Kl. 15.40

Afgørelsen af, om en ejendom sælges med spekulation for øje, rejser nogle særlige kontrolmæssige vanskeligheder, idet det kræver kendskab til sælgerens sande motiv for salget.

Her må jeg nok indrømme, at jeg er meget overrasket over den store tillid, som SF viser regeringen og skatteministeren, til, at jeg skal kunne gå ind og granske sælgerens hjerne og motiverne bag ved salget for dermed at vide præcis, om det nu er spekulative motiver, eller om det er motiver i forhold til overskueligheden i renovationen af ejendommen, der er årsag til salget.

Jeg takker meget for de evner, som SF tillægger mig, men jeg må nok beklage og indrømme over for SF, at de evner ejer jeg ikke til at kunne gennemskue, hvad der er spekulativt, og hvad der ikke er spekulativt, og til at vurdere, hvilke tanker folk har i deres hoveder. En skatteregel