

[Formanden]

Jeg kan forstå, at det sidste udtryk ikke var møntet på nogen tilstedeværende.

Hermed sluttede forhandlingen.

### *Afstemning*

Lovforslagets overgang til anden behandling vedtoges uden afstemning.

**Formanden:**

Jeg foreslår, at lovforslaget henvises til skatte- og afgiftsudvalget. Hvis ingen gør indsigelse mod dette forslag, betragter jeg det som vedtaget. (Ophold). Det er vedtaget.

Den næste sag på dagsordenen var:

### **6) Første behandling af lovforslag nr. L 48:**

*Forslag til lov om frigørelsesafgift af ejerlejligheder. (Inddragelse af udstykningsgevinster).*  
Af Rahbæk Møller (SF) m.fl.  
(Fremsat 9/2 84).

Lovforslaget sættes til forhandling.

### *Forhandling*

**Formanden:**

Jeg har forstået, der var ordførere, der havde ventet, at denne og den følgende sag gik sammen. Således har vi ikke tilrettelagt det, men jeg kan sige, at jeg vil være liberal i min forvaltning, sådan at der ikke gøres indsigelse fra formanden, hvis nogle skulle finde anledning til at berøre også næste punkt på dagsordenen.

**Ministeren for skatter og afgifter (Foighel):**

Jeg vil gerne takke formanden for den liberale fortolkning, som jeg også vil benytte mig af, med hensyn til de to lovforslag, som hr. Rahbæk Møller og andre medlemmer af SFs gruppe har fremsat.

De går ud på, at man skal opkræve en afgift, når et lejemål i en udstykket ejerlejlighed opsiges og derved frigøres for lejerestriktioner. SF har som nævnt i bemærkningerne tidligere fremsat et noget lignende forslag, der ikke blev vedtaget.

Efter det nu fremsatte forslag skal afgiften beregnes med 50 pct. af forskellen mellem

ejerlejlighedens kontantejendomsværdi før og efter opsigelsen og skal efter forslaget påhvile ejendommens ejer. Beregningen af afgift minder naturligvis en del om frigørelsesafgift ved landbrugsejendommers overførsel til byzone, men her er afgiften af de første 200.000 kr. kun 40 pct.

Det andet forslag, som er en konsekvens af det første, går ud på at indføre en vurdering af udstykkede ejerlejligheder i forbindelse med opsigelsen af lejemålet.

Jeg synes af flere grunde ikke, at forslagene er særlig gode – for at sige det mildt. For det første må man tage i betragtning, at de rigtig store gevinster ved udstykning og salg af ejerlejligheder er opnået på de ejendomme, der er opført før 1966, da ejerlejlighedsloven trådte i kraft, samtidig med at der blev gennemført årlige forhøjelser af huslejen.

Grunden til de store gevinster dengang var, at huslejerne indtil 1966 var holdt kunstigt langt nede, således at prisen på udlejningsejendomme blev fastholdt på et unaturligt lavt niveau i forhold til f.eks. parcelhuse. Med andre ord var der gevinster at hente ved køb af en udlejningsejendom og senere udstykning, men de fleste af disse gevinster er taget hjem enten ved salg af enkelte ejerlejligheder eller ved en bloc-salg til priser, der har taget hensyn til fremtidige udstykningsgevinster.

De gamle ejendomme kan stort set ikke længere udstykkes. Når man nu taler om de store udstykningsgevinster, må man også have med i billedet, at husejerne i mange, mange år har måttet tåle en meget lav forrentning af den kapital, der var anbragt i udlejningsejendomme.

Allerede i 1977 indførtes en afgift ved førstegangsoverdragelse af ejerlejligheder fra den gamle boligmasse. Denne afgift er så sent som i 1982 forhøjet til det dobbelte, nemlig fra 2½ pct. til 5 pct., og vel at mærke 5 pct. af den nominelle overdragelsessum. Denne stemte også mit parti for i sin tid, fordi vi følte, at det var rimeligt, at der kom en afgift, og vi følte, at 2½ pct. var ude af trit med udviklingen.

Denne forhøjelse blev i øvrigt i 1982 gennemført samtidig med den nye ejendomsavancelov, der gjorde mange ejendomsavancer skattefri. Forhøjelsen blev jo netop gennemført, fordi man vidste, at der stadig væk var en del store udstykningsgevinster knyttet

[Ministeren for skatter og afgifter]

til førstegangssalg af ejerlejligheder, og man mente ikke, at disse gevinster kunne gå helt fri for beskatning.

For at lette skatteadministrationen i øvrigt afskaffede min forgænger i 1982 begrebet spekulation inden for ejendomsavancebeskatningen, og jeg vil gerne have lov at gentage, hvad jeg har sagt flere gange, at jeg betragter dette som en af de største forenklinger, der i de senere år er sket i skattesystemet.

Nu kommer SF altså 2 år efter og vil indføre en anden administrativt belastende ejendomsavancebeskatning. Hvis det gennemføres, synes jeg, at det vil være et vældigt tilbageskridt i forhold til det, som socialdemokratiet fik gennemført. Jeg tror også, det er vanskeligt at forstå for offentligheden, at der gennemføres forenklinger med den pris, det nu engang har, og at man, når forenklingerne så virkelig har virket efter deres hensigt, skynder sig at komplicere det igen; det er, som om folketinget ikke rigtig mener det alvorligt, når man taler om forenklinger, og det synes jeg er uheldigt.

Ud fra et administrativt synspunkt synes jeg i øvrigt, at den måde, 5 pct.-afgiften er indrettet på, er ganske fornuftig. Den berigtiges med stempelmærker på overdragelsesdokumenterne. Endvidere opkræves den i forbindelse med handelens berigtigelse, et meget væsentligt punkt, for på det tidspunkt er der kommet penge på bordet mellem parterne.

Den foreslåede afgiftslov bliver ulige vanskeligere at administrere. Afgiften forfalder, før der er indgået nogen handel i det hele taget, og sælgeren har derfor ingen midler til at betale afgiften med. I mange tilfælde genudlejes frigjorte ejerlejligheder, men med en afgift som den foreslåede presser man jo ligefrem ejeren til at sælge. Er et lejemål først én gang opsagt, skal der betales en grusom masse penge, og så har ejeren jo ingen mulighed for at gøre det, som man måske har mest lyst til, nemlig at genudleje den.

Man presser altså ejeren til at sælge. Og jeg kan ikke forstå, at SF kan mene, at man i en tid med stigende efterspørgsel efter lejligheder skal stimulere salget af ejerlejligheder og derved mindske udbuddet af lejligheder; det er jo en ganske uholdbar konsekvens af lovforslaget.

Hvad angår den afgift, vi har nu, altså 5 pct.-afgiften, blev provenuet af denne afgift i 1982 anslået til 80 mill. kr. årlig. Imidlertid

har ejendomsmarkedet jo været i opgang i det sidste års tid med prisstigninger til følge. Det er derfor meget tænkeligt, at det faktiske provenu bliver væsentlig større end det anslåede.

SF har anslået provenuet af den foreslåede afgift til 3,5 mia kr. over en 10 års periode. Dette tal må nok siges at være behæftet med nogen usikkerhed; bl.a. kan det jo tænkes, at værdierne af de udlejede gamle ejerlejligheder stiger, efterhånden som lejerne bliver ældre, således at forskellen bliver mindre mellem de to ejendomsværdier, der skal danne grundlag for afgiftens beregning. Om ejerlejligheden bliver solgt i løbet af 10 eller 15 år eller mere, kan man jo heller ikke vide. Alt dette gør naturligvis provenubetragningerne tvivlsomme.

Men der er jo én ting, der ikke er tvivlsom. Hvis vi nu antager, at disse 3,5 mia kr. er et rigtigt tal, så pålægger man altså boligudgifterne som sådan en kunstig stigning på 3,5 mia kr. Jeg må tilstå, at jeg ikke kan se noget som helst formål med en afgift på 3,5 mia kr., som jo kommer til at hvile på selve dette at få en bolig, prisen for bolig under en eller anden form; det kan ikke være nogen særlig god idé at lave en sådan regel.

Det er i øvrigt næppe rigtigt, at der ikke sker avancebeskatning ved salg af ejerlejligheder uanset de ændringer i spekulationsbegrebet, jeg talte om før. Der er jo mange af disse ejerlejligheder, der tilhører håndværkerkonsortier o.lign., der har det som led i deres næring og derfor svarer ganske almindelig indkomstskat af fortjenesten.

Så vidt jeg kan se, har forslagsstillerne heller ikke taget højde for den ellers ret nærliggende mulighed for, at en opsagt ejerlejlighed af en eller anden grund må sælges til en pris, der ligger under slutvurderingen; der kan være tale om skilsmisse, dødsfald, forflyttelse el. lign. Den må altså sælges hurtigt, og derfor må den sælges dårligt, måske endda for simpelt hen at skaffe likvide midler til at sælge ejendommen med.

Hvordan er situationen så, når det foreligger? Har forslagsstillerne virkelig tænkt sig, at ejeren skal betale afgift af en fortjeneste, der ikke opnås? Jeg kan i hvert fald med sikkerhed sige, at regeringen ikke kan gå ind for, at nogen dansk skatteborger skal betale skat af penge, han ikke har tjent.

**[Ministeren for skatter og afgifter]**

Hvad angår forslaget om at indføre en ejendomsvurdering i forbindelse med opsigelse af et lejemål i ejerlejligheder, kan jeg bemærke, at forslaget om, at opsigelse af lejemål skal udløse omvurdering, formentlig bliver meget vanskeligt at administrere, for myndighederne ved jo ikke, hvornår et lejemål opsiges, og opsigelse sker i nogle tilfælde med et meget langt varsel.

Men jeg kan i denne forbindelse oplyse, at regeringen for tiden undersøger muligheden for at medtage udstykkede ejerlejligheder ved førstkommende årsvurdering, efter at de er frigjort for lejerestriktionerne.

Dette kræver imidlertid, at der findes en løsning på de praktiske vanskeligheder, der er forbundet med afgrænsningen af disse ejerlejligheder. Jeg håber, at det kan lykkes, og SFs betænkeligheder ved, at lejeværdien af egen bolig bliver beregnet på grundlag af en for lav ejendomsvurdering i op til 4 år, vil dermed falde væk.

Sammenfattende kan jeg sige, at regeringen ikke kan gå ind for noget af de to lovforslag.

**Stavad (S):**

Jeg skal på socialdemokratiets vegne give tilslutning til, at vi får løst det problem, som er rejst med det forslag, SF her har fremsat. Vi er meget enige i de principper, som SF har anvendt til at løse problemet. Det, der kan være spørgsmålet, er, om det er den rigtige teknik. Der har jeg nogle af de samme betænkeligheder, som skatteministeren gav udtryk for, bl.a. om man presser nogle lejeboliger over som ejerboliger, fordi frigørelsesafgiften forfalder på det tidspunkt, hvor lejemålet opsiges, eller kort efter, at lejemålet opsiges, i stedet for når der reelt sælges. Men jeg mener, det er nogle af alle de problemer, som vi må dykke ned i i udvalget.

At ministeren har betænkeligheder ved, at det skulle give et større provenu end det, forslagsstillerne har antydnet i forslaget, forbavser mig. Det er faktisk første gang, jeg har mødt en skatteminister, der mener, at det er et vægtigt argument imod et skatteforslag, at det skulle give et større provenu end det, der er anslået i forslaget.

Skatteministeren gjorde nogle betragtninger om, at det provenu, som kommer ind i statskassen, hvis forslaget bliver vedtaget, er

et beløb, der skal bæres af de nye ejere. Det tror jeg imidlertid ikke holder, for vi har ca. 50.000 usolgte ejerlejligheder, som er ude i konkurrence med ejerlejligheder, der går ind i et normalt ejerskifte, og de 50.000, hvor der er tale om førstegangsoverdragelse, er et fåtal i forhold til antallet af handler, der sker inden for ejerlejlighedssektoren i det hele taget. Jeg tvivler meget på, at sælgeren har nogen muligheder for at lægge afgiften på salgsprisen, for konkurrencen fra de ejerlejligheder, der er ude i almindelig handel i dag, er jo stor. Man ønsker jo altid at få den størst mulige pris; ingen forærer eller slår et beløb af prisen på en ejerlejlighed, fordi der er en forholdsvis lempelig beskatning på området.

Med de ændringer, der er sket i renteniveauet, er man også ude i en konkurrence med nybyggeriet, så alle de ting tilsammen tror jeg gør, at skatteministeren ikke får ret i sine betænkeligheder med hensyn til priserne. Men det er da muligt, at det er nogle ting, vi skal grave i under udvalgsbehandlingen.

Som konklusion vil jeg sige, at socialdemokratiet er enige i principperne. Vi er meget parate til at se på, om det er den rigtige teknik. Jeg mener, der er en række områder, hvor vi kan sætte spørgsmålstegn ved, om det er rigtigt, men det synes jeg vi skal gøre i fællesskab. Jeg håber, at skatteministeren også vil være os behjælpelig i den sammenhæng, for hvis der skulle vise sig et flertal for et forslag med de principper, har vi behov for al mulig teknisk assistance, hvis det skal lykkes at lave en lovgivning, som ikke bliver for kompliceret, men som er administrerbar.

I den forbindelse synes jeg ikke, ministerens betragtninger om den forenkling, der er sket på ejendomsavancebeskatningens område, er rigtige, for her har man jo et helt konkret område med nogle helt konkrete beregninger, og der er ikke tale om en vurdering af, om det er spekulation eller ikke spekulation. Det var jo det, der voldte de meget store problemer i den tidligere beskatning af handel med fast ejendom. Det problem har vi ikke her, og derfor mener jeg ikke, at det tilnærmelsesvis rejser de samme problemer, og derfor tror jeg også, at vi, hvis vi i øvrigt finder de rigtige principper, vil kunne få det klaret, uden at det volder store administrative problemer.

[Stavad]

Men jeg håber, ministeren vil være os behjælpelig med det andet forslag, lovforslag nr. L 49, om omvurdering. Det må afhænge af den videre udvalgsbehandling, om det bliver nødvendigt, og hvordan et sådant lovforslag i givet fald skal se ud, for det er en konsekvens af lovforslag nr. L 48, at man skulle have denne omvurdering, og derfor må vores stilling til det afhænge af, hvilken teknik man måtte blive enig om under udvalgsbehandlingen.

Men som sagt: vi er positive over for principperne.

### Hagen Hagensen (KF):

Næst efter at kunne henholde mig til skatteministerens bemærkninger her vil jeg gerne sige, at det, hr. Stavad sagde, i nogen grad skuffer mig.

Forholdet er jo det, at det var under hr. Stavads regering, om jeg så må sige, for et par år siden, at vi lavede ejendomsavancebeskatningsloven og i forbindelse med den forhøjede afgiften på førstegangssalg af usolgte ejerboliger op til 5 pct., et forhold, som det konservative folkeparti fandt var rimeligt, og som vi gik ind for. Vi markerede dengang, at det var noget, vi gerne ville være med til, og man kunne da også have taget disse forhold op, hvis man mente, der var grund til at tage dem op, i forbindelse med ejendomsavancebeskatningen og den lov, vi lavede om forhøjelse af afgiften på ejerboligers førstegangssalg.

Når det er sagt, vil jeg godt sige, at disse lovforslag, hovedloven, L 48, og følgeloven, L 49, som SF har fremsat, ikke kan få tilslutning fra det konservative folkeparti. Det skal være klart sagt: her skiller vandene. Vor opfattelse af forholdene er helt anderledes end SFs. Det er konfiskatoriske forslag, der her er tale om fra SFs side. Man vil inddrage, siges det, fortjenesten, der fremkommer, i det mindste med 50 pct., og hvad vil man inddrage den af? Af en art fiktiv værdistigning?

Vi ved jo udmærket godt, at uanset om vi har fået forbedringer på ejendomsvurderingens område med EDB- og BBR-registre, og hvad ved jeg, er der alligevel mange, mange udsving i forhold til, hvad de faktiske værdier er, når der handles, og det er derfor, der er tale om noget, der er fiktivt her, hvor man vil inddrage en betydelig sum på et tids-

punkt, hvor man overhovedet ikke aner, hvad den pågældende ejerbolig er værd, når den opsiges fra lejemål – noget, som vi har hørt om. Hvornår sker det, hvem får det at vide, og hvad er det i det hele taget for noget?

Har man tænkt over, hvordan man vil få det gennemført i praksis, hvordan man også vil kunne fastsætte en værdi på det tidspunkt, hvor der ikke er handlet, og hvor forholdet må være, at man vil inddrage noget, når man siger, at det kan realiseres? Hvor skal man tage de penge fra for resten? Man står måske stadig væk med den usolgte bolig.

I bemærkningerne til L 49 siger man, at man regner med, at når vurderingen har fundet sted – og det vil der gå et stykke tid med – er ejerboligen vel blevet solgt. Glemmer man helt, at der kunne være nogle, der måske ønskede at leje ud på ny? Skal de også undergives afgift, når der bliver opsagt og man umiddelbart derefter lejer ud til anden side? Er det rimeligt? Absolut ikke.

Dernæst vil jeg godt lige gøre et par bemærkninger om, at man jo også kan komme ud for, at der simpelt hen ikke er likviditet til at klare en afgift af denne størrelse. Vi må forudse, at mange af de ejendomme, der er handlet måske flere gange ind imellem, og hvor en del af stigningen i det almindelige ejendomsprisniveau har fundet sted, vil komme ud for, at man simpelt hen ikke kan betale og må gå nedenom og hjem. Er det meningen?

Men så er der den anden side også. Det undgås jo ikke, at denne afgift vil få en afsmittende virkning. Uanset hvordan man vil vurdere ejendomsmarkedets fremtid, vil det være sådan, at den antagelig må komme til at smitte af på ejendomspriserne, være med til at gøre det dyrere, for selv om afgiften skal påhvile den, der sælger, den, der ejer i det øjeblik, da der opsiges en bolig, vil forholdet dog være det, at det i praksis kommer til at gå sådan, at ejendomsprisniveauet vil få indvirkning på disse forhold.

Jeg hører til blandt dem, der synes, at ejerboligen er en god ting. Jeg synes også, vi her i tinget i mange, mange år måske ikke har fået behandlet den på rette måde. Nogle har vel fået ganske meget ud af de udstykninger, der har fundet sted, men det har også betydning, at der er ganske mange, der har fået virkelig gode boliger, som de kan klare sig igen-

[Hagen Hagensen]

nem med, og i hvert fald efter min opfattelse er det da sådan, at man ikke skal jage de pågældende.

Blot en slutbemærkning: man siger, at man henfører til frigørelsesafgiftstanken, men man glemmer helt, at der med frigørelsesafgiften er forhold, der kommer til at indvirke på den måde, at man kan få henstand med betalingen. Har man heller ikke tænkt over det? Vi vil i hvert fald ikke være med til dette.

#### Bente Nielsen (V):

Det forslag, SF her har fremsat, går jo ud på, at fortjenesten ved førstegangssalg af ejerlejligheder for fremtiden altid skal beskattes, samt at beskatningen altid skal ske som af almindelig indkomst. Det kan venstre helt klart ikke gå ind for, og det kan vi ikke, fordi folketinget i juni 1982 vedtog en lov om ejendomsavancebeskatning. Ved denne lov blev der stort set skabt ensartede og foranklede regler for beskatning af fortjeneste opnået ved afståelse af fast ejendom, herunder altså også ved afståelse af ejerlejligheder.

Det forslag, SF her har fremsat, vil for ejerlejligheder betyde en langt hårdere beskatning end for anden form for fast ejendom, samtidig med at man igen vil indføre mere udviklede og besværlige regler.

Jeg kan forstå, at forslaget fra SF først og fremmest sigter på at inddrage de store gevinster, der er opnået ved udstykning og salg af ejerlejligheder, specielt i ejendomme fra før 1966, og hertil kan jeg da kun sige, at der jo allerede eksisterer en afgift på 5 pct., som også skatte- og afgiftsministeren var inde på.

Jeg vil godt kommentere et par punkter i forslaget fra SF. For det første betyder forslaget, at fortjenesten ved førstegangssalg altid skal beskattes; alene det er et brud på avancebeskatningslovens periodebegrænsning, hvor man jo opererer med en grænse på 2 år.

For det andet foreslås der i reglerne om opgørelse af avancen, at der ikke inddrages beløb svarende til en eller anden form for pristalsregulering, hvilket jo også er det normale i den øvrige ejendomsavancebeskatning.

For det tredje – og det er faktisk mindst lige så slemt som de to andre ting – sker beskatningen på det tidspunkt, hvor lejerne

opsiges fra boligen, og det vil sige, at der godt kan gå både måneder og år, inden ejerlejligheden rent faktisk sælges og det konstateres, om der har været en fortjeneste. Det vil altså sige, at man vil beskatte en fiktiv fortjeneste, om hvilken man oven i købet ikke ved, om den vil komme på noget tidspunkt. Det er da i øvrigt også imod almindelige regler for beskatning, hvor man først beskatter folks indkomster, når de er til stede.

Så vil jeg lige kort om L 49 sige, at det jo er en konsekvens af L 48, og at der, så vidt jeg kan se, vil opstå en række administrative problemer, hvis det lovforslag bliver vedtaget, idet det jo ikke i dag er sådan, at man underretter myndighederne, i det øjeblik lejemål opsiges. Det vil, så vidt jeg kan se, medføre store administrative problemer.

Til slut skal jeg understrege, at det efter vor opfattelse er således, at avancebeskatning alene skal komme på tale ved værdistigninger, der overstiger den almindelige prisudvikling i samfundet.

#### Aase Olesen (RV):

Jeg vil gerne tillade mig at være en smule historisk. Lovforslagets bemærkninger indeholder en påstand om, at i en beretning over forslaget fra sidste år fra SF – jeg citerer – »tilsluttede et flertal i folketingets skatte- og afgiftsudvalg sig, at der burde arbejdes videre på at tilvejebringe et beslutningsgrundlag med henblik på en eventuel lovgivning.«

Jeg er altså nødt til at oplyse forslagsstillerne om, at dette ikke er korrekt. Ifølge beretningen sagde et mindretal, nemlig forslagsstillerne og socialdemokratiet, at man opfordrede ministeren til i næste folketings-samling – jeg citerer – at »udarbejde et lovforslag ... således at den gældende omsætningsafgift på 5 pct. af salgssummen ved førstegangssalg af ejerlejligheder erstattes af en afgift, der effektivt beskatter værdistigningen som følge af en lejligheds overgang fra status som udlejningsbolig til status som ejerbolig. En sådan afgift skal principielt svare til gældende frigørelsesafgift på værdistigning ved jords overgang fra land- til byzone.«

Det var, hvad S og SF sagde.

Derimod sagde et mindretal, det radikale venstres medlem af udvalget, at ideen om en frigørelsesafgift ved førstegangssalg af ejerlejligheder var rigtig – jeg citerer igen:

**[Aase Olesen]**

»Der er ikke under det hidtidige udvalgsarbejde peget på konkrete forslag, og mindretallet kan derfor tilslutte sig, at der arbejdes videre på at tilvejebringe et beslutningsgrundlag med henblik på eventuel lovgivning.«

Det var altså det radikale venstres meget lille mindretalsudtalelse, som man nu har gjort til flertalsudtalelse. Men det er da i orden, hvis S og SF har skiftet mening, for sagen går jo altså på, at man gerne vil arbejde på at tilvejebringe et sådant beslutningsgrundlag, og så er spørgsmålet, om det lovforslag, der ligger her, er et sådant beslutningsgrundlag.

Og her må jeg sige, at vi mener fortsat, hvad vi sagde i beretningen fra 8. juli 1983, at der kan være noget rigtigt i, at man behandler udlejningslejligheder, der overgår til at blive ejerlejligheder, på samme måde som landbrugsjord, der overgår til byzoneformål.

Men når man så ser på det forslag, der ligger her, må man sige: for det første er S' og SFs egen forudsætning, nemlig forslaget om, at 5 pct.s afgiften skulle bortfalde, åbenbart fuldstændigt glemt, eller også har jeg ikke fundet den i en eller anden bemærkning. Jeg kan i hvert fald ikke se den. Det, der var interessant, var jo nemlig at få en beregning på: hvad indbringer denne 5 pct.s afgift? Og hvad vil det andet indbringe? Og det er ikke så meget for provenuets skyld, men spørgsmålet er, hvordan det vil påvirke ejendomsmarkedet og vurderingen af lejligheder osv. osv.

Dernæst siger forslagsstillerne, at man følger princippet om frigørelsesafgiften, og det skulle jo så være udmærket, hvis det er det princip, vi skal prøve at kredse ind og få brugt her i en anden sammenhæng. Men jeg må nok sige, at der er nogle ting, man har glemt. Det første og det vigtigste er selvfølgelig, at man slet ikke har nogen henstandsordning, så vidt jeg kan se, og det er jo et væsentligt led i loven om frigørelsesafgift vedrørende fast ejendom. Dernæst kan jeg heller ikke se – men det er muligt, vi kan grave videre i det i udvalget – at man har taget hensyn til reglerne om, at man kan fratække udgifter til forbedringer og sådan noget, men det kan være, at det ikke er klargjort i bemærkningerne.

Vi er altså fortsat parate til at se på dette spørgsmål, om det vil være muligt at erstatte

5 pct.s afgiften med en mere fornuftig frigørelsesafgift. Det vil vi ikke udelukke, men det er ikke det forslag, der ligger her, og det må vi afvise.

**Ove Jensen (FP):**

Fremskridtspartiet er som bekendt modstander af enhver form for skatte- og afgiftstigninger, og derfor afviser vi naturligvis dette lovforslag. I konsekvens heraf afviser vi også det følgende forslag fra SF.

**Lenger (VS):**

Intentionerne bag SFs lovforslag er efter vores opfattelse helt rigtige. Der findes ca. 50.000 lejligheder, som endnu ikke er første gangssolgt, og alene frigørelsen af dem med henblik på salg, som jo typisk sker, når lejere opsiger deres lejemål lidt efter lidt, gør det muligt, at man kan realisere temmelig store fortjenester og værdistigninger, som der på ingen måde ligger nogen som helst produktion bag.

Ganske vist har dette været filosofien bag al ejerlejlighedsspekulation frem til 1979, men vi har så sandelig også oplevet følgerne heraf med forringelser på boligmarkedet og sociale omfordelinger, og det er trods alt bedre, at denne spekulation standses senere, fremfor at den slet ikke standses. Derfor kan vi give fuld tilslutning til intentionerne bag SFs forslag.

Derimod er vi ikke enige i detaljerne. For os at se har SF kun en eneste begrundelse for at foreslå, at frigørelsesafgiften skal være lige præcis 50 pct., nemlig at det er gennemsnittet for de to satser, der gælder for landbrugsjendom, og muligvis er der én begrundelse mere, nemlig at forslaget gerne skulle være spiseligt for en lidt større kreds af partier her i salen, hvorfor det måske ville være for stor en mundfuld at foreslå en højere frigørelsesafgift end disse 50 pct.

Vi foretrækker sandelig også en frigørelsesafgift på 50 pct. fremfor slet ingen frigørelsesafgift, men vi skal huske på, at der er tale om en stigning i en ejerlejligheds værdi, som opstår ganske pludseligt og uden nogen som helst aktiv, endsige produktiv indsats fra ejerens side, i det øjeblik et lejemål opsiges, og derfor er der for os at se intet, der taler for, at frigørelsesafgiften skal ligge så lavt.

[Lenger]

Værdistigningen er helt og fuldt samfundsskabt, så samfundsskabt, som noget overhovedet kan være, al den stund det var en folketingsvedtagelse om ejerlejlighedsudstyknin-ger, der gjorde det muligt at foretage denne spekulation, og som fortsat gør det muligt at skumme fløden af spekulationen så sent som i 1984 og fremover, selv om den formelt set blev stoppet i 1979.

På den baggrund har vi intet som helst imod at foretage, hvad hr. Hagen Hagensen kaldte for konfiskatoriske indgreb, tværtimod. Hvis de ikke bliver foretaget, er der i virkeligheden sket en anden form for konfiskation, nemlig en privatisering af konfiskationen.

Vores anden indvending mod SFs forslag er af helt teknisk karakter, og her er vi enige i de bemærkninger, som ministeren og hr. Hagen Hagensen har fremsat tidligere i dag.

Det drejer sig om, at SF vil lade frigørelsesafgiften komme til betaling, alene fordi en lejer i en ikke førstegangsolgt ejerlejlighed siger op. Det er selvfølgelig velbegrunder på den måde, at i det øjeblik lejeren siger op, sker værdistigningen, for i det øjeblik kan gevinsten realiseres, men hvis man nu forestiller sig den teoretiske situation – som vi faktisk også godt kan finde helt konkrete realistiske eksempler på – at ejeren ikke på det tidspunkt har intentioner om at sælge ejerlejligheden, så vil en regel, der teknisk er udformet på den måde, tvinge ejeren til at søge at få lejligheden solgt, hvor vi dog i det mindste ville foretrække ikke at lægge større pres på ejeren, end realisering af spekulationsgevinsten gør i forvejen. Det må dog være at foretrække, at selv ejerlejligheder, der er udstykket, så længe som muligt bevares på lejemarkedet, hvor der er hårdt brug for dem, og udformningen af SFs forslag på det punkt gør det helt umuligt for en ejer i den situation at foretage en genudlejning, fordi frigørelsesafgiften jo ikke neutraliseres i tilfælde af en genudlejning.

Dertil kommer, at SFs forslag harmonerer meget dårligt med boligreguleringslovens bestemmelser om anmeldelsespligt og eventuel efterfølgende tvangsudlejning af tomme boliger, men det er en detalje, som vi gerne vil være med til at se på.

Vi mener fortsat, at det bedste ville være at tilbagestykke de udstykkede ejerlejligheder. Det næstbedste ville være at foretage en

fuld inddragelse af værdistigningerne, men SFs forslag kommer så ind på tredjepladsen blandt vores ønsker, og derfor vil vi støtte det, og vi tror, at SF vil være indstillet på at finde en teknisk løsning på bl.a. de problemer, som jeg her har rejst.

#### Arne Bjerregaard (KrF):

Jeg har aldrig fundet frigørelsesafgiftsloven rigtig. Den har virket forkert. Den har pålagt folk at betale en afgift af værdistigninger, som de sådan set aldrig fik del i, nogle, fordi de ikke forstod at udnytte loven, som den var, det erkender jeg, men også fordi udviklingen ikke var så kontinuerlig, som man havde regnet med.

Derfor synes jeg, det er urimeligt at udvide frigørelsesafgiftsloven til dette område også. Jeg synes ikke, vi skal have flere urimeligheder eller udvide de urimeligheder, der er. Der kan være nogen rimelighed i intentionerne i den frigørelsesafgift, vi har, det kan jeg være enig i, men måden er i alt fald bundforkert, og det vil være bundforkert at føre den ind på dette område.

#### Rahbæk Møller (SF):

Jeg skal takke for en i hvert fald delvis tilslutning fra et flertal i tinget. Der var begrænsninger i tilslutningen, og det skal jeg komme ind på, når jeg har kommenteret de enkelte talere.

Må jeg først lige sige, at fra SFs side finder vi det meget vigtigt at få dette igennem. Der er i nogen grad, som ministeren gjorde opmærksom på, tale om fortidssynder, og vi mener da også, det havde været bedre, primært, om vi aldrig havde fået ejerlejlighedslovgivning, eller sekundært, om man dengang i 1966, da man gennemførte den, også havde sikret, at disse meget store værdistigninger, som helt tilfældige mennesker lige pludselig fik, blev effektivt beskattet.

Det gjorde man ikke, og det vil sige, at store gevinster er udbetalt skattefrit, men stadig væk er af de 135.000 lejligheder, der er udstykket, de 60.000 endnu ikke solgt, og der sker, ved vi, en fordobling af værdien i forbindelse med lejemåls opsigelse. Der er stadig væk meget store gevinster, som kommer ret tilfældige mennesker til gode, og som bør beskattes effektivt.

[Rahbæk Møller]

Jeg vil godt sige, at disse forhold blev forringet ganske væsentligt, da man ophævede spekulationsbegrebet – det kunne der være andre gode grunde til – men det gjorde, at disse gevinster blev helt skattefri samtidig, medmindre der var tale om næring.

Der kom en række kritiske bemærkninger, først og fremmest fra regeringspartiernes side, og det er jo ikke så ejendommeligt. Denne regering har aldrig været interesseret i at beskatte besiddende effektivt, men altid været interesseret i at jage bistandsmodtagere og andre.

Jeg synes ikke, begrundelserne var ret gode. Ministeren sagde, det ville være administrativt belastende, og sammenlignede med spekulationsbegrebet i sin tid, og det synes jeg er en sammenligning, der halter ganske kolossalt. Årsagen til, at spekulationsbegrebet var belastende, var jo, at det var svært objektivt at afgøre, fordi beskatningsbegrebet var afhængigt af, hvad folk havde tænkt, dengang de traf en disposition. Derefter havde man store vanskeligheder, mange klagesager og belastning af domstolene, men det gælder jo overhovedet ikke i dette lovforslag.

Så sagde ministeren, at der var et problem, idet den nye lov presser ejere til at sælge i stedet for at genudleje. Jeg ved ikke, hvor stort problemet er, jeg ved ikke, hvor mange ejerlejligheder der rent faktisk genudlejes, men flere ordførere var inde på det, og det gælder også den socialdemokratiske, de radikales og VS', så jeg synes, det er en af de ting, vi skal se nøjere på. En løsning på det problem kunne jo være at indføre en form for henstandsordning, selvfølgelig med rentetillæg i den tid, den løber i.

Ministeren påstod også, at nu ville boligudgifterne påvirkes med 3,5 mia kr., og påstod derved, at det ikke ville være sælgerne, der kom til at betale, det ville være de nye købere, og det er en fuldkommen urealistisk betragtning, eftersom der allerede er etableret et stort marked for ejerlejligheder og prisniveauet ligger fast. De forholdsvist få, der kommer til nysalg hvert år, vil ikke påvirke priserne alvorligt. Derfor må jeg afvise ministerens betragtninger.

Hr. Stavad gav blankt tilslutning bortset fra det punkt, som ministeren også var inde på, nemlig bekymringen for, at denne afgift ville presse ejere til at sælge. Som jeg sagde

før, er vi villige til at se på det, for det er et reelt problem.

Jeg vil godt sige, at når vi har valgt frigørelsesafgiften i stedet for en afgift ved førstegangssalg, skyldes det den kritik, som vi fik, sidste gang vi kom med et forslag om en afgift, der netop hvilede på førstegangssalg: at en sådan afgift kunne omgås ved, at man sælger til stråmænd. Derfor har vi valgt frigørelsesafgiften, og jeg tror – det er jeg åbenbart enig med socialdemokratiet i – at det er det rigtige princip. Så må vi kigge på de konkrete problemer med henstandsordninger.

Fru Aase Olesen. Ja, først må jeg give hende ret i, at når det i bemærkningerne står, som om der var tale om et flertal, der kom med et beretningsbidrag, er det selvfølgelig en tilsnigelse, for der var et mindretal, der kom med en beretning, og så kom det radikale venstre med nogle mere kryptiske og forbeholdne betragtninger, men dog i samme retning. Vi har lov til at fortolke, og således vil vi også fortolke fru Aase Olesens indlæg i dag: det radikale venstre er interesseret i at finde en løsning og ønsker en løsning, og så må vi kunne arbejde på at finde den. Vi er nu kommet med et bud på, hvordan en løsning kan være, og så må vi kigge på de problemer, der er.

Fru Aase Olesen nævnte tre problemer, og de to af dem skyldes altså, at hun ikke har – må jeg desværre sige – læst forslaget grundigt nok, eller også har vi udtrykt os forkert. 5 pct.s afgiften skal selvfølgelig bortfalde, når der kommer en ny frigørelsesafgift. Det står klart i lovforslaget. Udgifter til forbedring skal selvfølgelig fragå i beskatningsgrundlaget. Det står også tydeligt i § 4, stk. 9. Fru Aase Olesen ryster på hovedet. Hvis det ikke er tydeligt nok, må vi præcisere det, for det er hensigten.

Henstandsordningen står der ikke, som jeg også har været inde på i svarene til ministeren og hr. Stavad. Det må vi så kigge på.

Endelig var hr. Lenger, der gav tilslutning til intentionerne, lidt utilfreds med indholdet. For det første ville hr. Lenger have en højere beskatning, og det er vi ikke uenige med VS i, men som hr. Lenger også antydede, vil det måske nok være vanskeligt at skaffe flertal i tinget for en højere procent, så jeg synes, en 50 pct.s afgift er et rimeligt bud.

Derefter havde hr. Lenger den samme kritik, som andre ordførere har været inde på,



[Rahbæk Møller]

af, at det kunne presse til at sælge, og det har jeg allerede svaret på. Vi må kigge på en henstandsordning. Det må være løsningen på dette.

Og så nævnte hr. Lenger endelig et teknisk problem i forbindelse med den almindelige boliglovgivning. Det vil vi også kigge på i udvalget.

Ordførerne for regeringspartierne gentog jo stort set, hvad ministeren havde sagt. Jeg skal lige sige til hr. Hagen Hagensen, at når han kalder en 50 pct.s beskatning for et konfiskatorisk forslag, har vi mange konfiskatoriske skattelove i dette land. Indkomster beskattes jævnlige med over 50 pct.

Hermed sluttede forhandlingen.

#### Afstemning

Lovforslagets overgang til anden behandling vedtoges uden afstemning.

#### Formanden:

Jeg foreslår, at lovforslaget henvises til skatte- og afgiftsudvalget. Hvis ingen gør indsigelse mod dette forslag, betragter jeg det som vedtaget. (Ophold). Det er vedtaget.

Den sidste sag på dagsordenen var:

#### 7) Første behandling af lovforslag nr. L 49:

*Forslag til lov om ændring af lov om vurdering af landets faste ejendomme. (Omvurdering af ejerlejligheder, der frigøres for lejemål).*

Af Rahbæk Møller (SF) m.fl.  
(Fremsat 9/2 84).

#### Formanden:

Jeg er helt opmærksom på, at ordførerne har omtalt dette forslag under den tidligere sags behandling.

Lovforslaget sattes til forhandling.

Ingen bad om ordet.

#### Afstemning

Lovforslagets overgang til anden behandling vedtoges uden afstemning.

#### Formanden:

Jeg foreslår, at lovforslaget henvises til skatte- og afgiftsudvalget. Hvis ingen gør indsigelse mod dette forslag, betragter jeg det som vedtaget. (Ophold). Det er vedtaget.

#### Meddelelser fra formanden:

#### Formanden:

Der er ikke mere på dagsordenen.

Der er foretaget ændringer i følgende udvalg:

*Det udenrigspolitiske nævn (24/2 84):*

Udtræder: Kjeld Olesen (S)  
Nyt medl.: Kelm-Hansen (S)  
Udtræder: Kelm-Hansen (S)  
Ny stedf.: Graversen (S)

Folketingets næste møde afholdes tirsdag den 6. marts 1984 kl. 13.00.

Angående dagsordenen skal jeg henvise til den i salen opslåede dagsorden.

Angående folketingets arbejde de følgende dage i den pågældende uge skal jeg henvise til den omdelte ugeplan.

Mødet hævet kl. 12.14