

Forslag til: Inatsisartut beslutning om, at Naalakkersuisut senest på FM12 pålægges at fremsætte et lovforslag, således at der indføres ejendomsavanceafgift på salg af boliger opført med 20/20/60-lån på 50 % af den del af salgsprisen, som ligger ud over det samlede offentlige og private udlån til boligen.

(Medlem af Inatsusartut Justus Hansen, Demokraterne)

Svarnotat

(Medlem af Naalakkersuisoq for Finansiering)

1. behandling

Medlem af Inatsisartut, Justus Hansen har fremsat et beslutningsforslag hvori Naalakkersuisut pålægges, at fremsætte et lovforslag om indførelse af ejendomsavanceafgift på 50 procent ved salg af boliger opført med offentlige lån - hvilket skal dæmme op for spekulation i boliger opført med offentlig støtte.

Naalakkersuisut er glade for at få lejlighed til at diskutere en afgørende velfærdsparameter, og finder det vigtigt, at der kommer fokus på boligområdet og nuværende uhensigtsmæssigheder.

Historisk har det været nødvendigt med offentlige subsidier og fordelagtige boliglån som et redskab til øget boligvækst. Det offentlige har derfor gennem en længere årrække ydet lån på vilkår, som er betydelig mere favorable, end hvad der gælder efter almindelige markedsvilkår.

Spørgsmålet er, om denne ordning kommer dem som køber et hus eller lejlighed for at bo i det til gavn. I praksis fastsættes prisen på fast ejendom ofte ved at beregne køberens månedlige udgifter. Når man kender købers udgifter, kan man beregne salgsprisen. Resultatet af de favorable lånevilkår er derfor, at salgsprisen på ejendomme bliver højere. Med andre ord får bygherren en højere pris for ejendommen, mens køberens månedlige udgifter er de samme. Selvom denne metode ikke finder anvendelse i alle salgssituationer, er den dog så udbredt, at der er grund til at tvivle på, om det er den rigtige måde låneordningen er indrettet på.

Den gunstige boligfinansiering, som erhverves via offentlige lån, betyder, at sandsynligheden for fortjeneste hos bygherren er langt større end ved investeringer i andre aktiver – hvilket er uhensigtsmæssigt, idet der skabes en forvridding i forhold til andre aktiviteter.

En ejendomsavanceafgift vil ikke alene være medvirkende til at reducere forvriddinger i investerings- og forbrugsbeslutninger, men afgiften vil ligeledes mindske bygherrernes ekstra fortjeneste.

Den præcise indretning af en ejendomsavanceafgift, herunder hvordan fortjenesten skal beregnes, kræver nøje overvejelse, idet det er vigtigt at være kendt med eventuelle uhensigtsmæssigheder som forskelle i finansieringen kan medføre. Eksempelvis er det relevant, i forhold til den foreslåede model, at diskutere om det er rimeligt at dobbeltbeskatte egne indskud.

Ulempen ved en ejendomsavanceafgift er, at den er en direkte afgift, der skal betales i det øjeblik kapitalgevinsten realiseres, hvilket kan betyde, at bygherrerne udskyder salget af boligerne.

Et forsinket salg kan betyde, at bygherrerne udskyder investeringer i andre aktiviteter - En adfærd som kan have negative effekter for samfundet som helhed, idet bygherrerne hermed vælger at afvente et salg for at undgå afgiftsbetalingen selvom, at det bedste for samfundet ville være, at bygherren undlader udskydelsen.

Naalakkersuisut bemærker afslutningsvis, at det er vigtigt at belyse alle problematikker på boligområdet grundigt for at sikre mest mulig velfærd. Naalakkersuisut er opmærksom på, at der er en række problemstillinger på boligområdet som kræver nærmere overvejelse.

Naalakkersuisut ser i forbindelse med skatte- og velfærdskommissionens rapport frem til en konstruktiv debat om boligpolitikken. Naalakkersuisut støtter dette forslag, men det skal samtidig slås fast, at det videre arbejde med forslaget skal indgå i sammenhæng med øvrige forslag på boligområdet. Naalakkersuisut finder det derfor naturligt at inddrage det fremsatte beslutningsforslag i drøftelserne vedrørende Skatte- og Velfærdskommissionens betænkning.

Med disse bemærkninger indstiller Naalakkersuisut, at forslaget imødekommes.