

## BETÆNKNING

### Afgivet af Finans- og Skatteudvalget

#### vedrørende

**Forslag til Inatsisartut beslutning om, at Naalakkersuisut senest på FM12 pålægges at fremsætte et lovforslag, således at der indføres en 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**

*(Fremsat af Justus Hansen, Demokraterne)*

### Afgivet til forslagens 2. behandling

Udvalget har under behandlingen senest bestået af:

Inatsisartutmedlem Andreas Uldum, Demokraterne, formand

Inatsisartutmedlem Olga P. Berthelsen, Inuit Ataqatigiit, næstformand

Inatsisartutmedlem Juliane Henningsen, Inuit Ataqatigiit

Inatsisartutmedlem Aqqaluaq B. Egede, Inuit Ataqatigiit

Inatsisartutmedlem Siverth K. Heilmann, Atassut

Inatsisartutmedlem Jens Immanuelson, Siumut

Inatsisartutmedlem Finn Karlsen, Siumut

Udvalget har efter 1. behandlingen den 10. marts 2011 under FM2011 gennemgået forslaget.

### **Forslagets indhold og formål**

Forslaget sigter på at Naalakkersuisut til FM12 fremsætter et lovforslag, som indfører en 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. Denne afgift vil skulle betales, såfremt boligen sælges inden 2 år efter ibrugtagning.

Forslagsstiller ønsker at fremme borgernes muligheder for at boligforsyne sig selv og ønsker fortsat, at der kan ydes lån fra det offentlige til opførelse af boliger. Formålet med forslaget er at modvirke spekulation i udnyttelse af offentlige lånemuligheder, herunder ved at inkassere en stor profit ved et hurtigt videresalg efter opførelse af boliger opført med støtte fra det offentlige.

### **1. behandling af forslaget i Inatsisartut**

Ved 1. behandlingen af forslaget fremgik det, at partierne generelt støttede ønsket om at dæmme op for spekulation i opførelse af boliger med støtte fra det offentlige, og et flertal af partierne kunne støtte op om forslaget. **Inuit Ataqatigiit** og **Demokraterne** bemærkede, at forslaget bør ses i sammenhæng med anbefalingerne fra Skatte- og Velfærdskommissionen. **Siumut** ønskede ikke at indstille forslaget til godkendelse i dets nuværende form, da der her ved vil være stor risiko for at ramme de entreprenører, som forestår boligopførelser uden spekulation for øje. Fra **Atassuts** side mente man ikke, at der er noget odiøst i at tjene på salg af en bolig, men at det er vigtigt at se på muligheder for at undgå spekulation forbundet ved husalg. **Kattusseqatigiit Partiiat** bemærkede, at man ved behandlingen af 20/20/60-lån ligeledes bør medtage andre typer lån i forbindelse med boligbyggeri. Der var således bred enighed om, at det bør undersøges grundigt, hvordan man sikrer boliger til borgerne og i videst muligt omfang undgår spekulation.

### **Inddragelse af andre Inatsisartutudvalg**

Det daværende Skatte- og Afgiftsudvalg har i forbindelse med sin behandling af forslaget anmodet det daværende Infrastruktur- og Boligudvalg om at kommentere forslaget. Kopi af Infrastruktur- og Boligudvalgets besvarelse er vedlagt nærværende betænkning som **bilag 1**.

### **Forslagets økonomiske konsekvenser**

Udvalget har noteret sig, at forslaget har angivet de økonomiske konsekvenser ved forslagets realisering. Endvidere er det udvalgets opfattelse, at indførelsen af en afgift isoleret set vil resultere i et højere skatteprovenu.

Udvalget noterer sig, at der ved forslagets realisering vil være økonomiske konsekvenser såvel for det private erhvervsliv som borgere, som sælger privat bolig med fortjeneste. En nærmere vurdering af de økonomiske og administrative konsekvenser for borgerne og erhvervslivet vil afhænge af de specifikke skattemæssige mekanismer, som et fremtidigt lovforslag kommer til at indeholde.

### **Naalakkersuisut**

Naalakkersuisut har i sit svarnotat indstillet forslaget til vedtagelse, desuagtet at der ses at være en række u hensigtsmæssige følger af en vedtagelse af forslaget i den nuværende form. Naalakkersuisut anfører da også, at *"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."*

Naalakkersuisuts udmelding forekommer derfor ikke videre meningsfuld.

Finans- og Skatteudvalget skal i den forbindelse erindre Naalakkersuisut om, at en vedtagelse af et beslutningsforslag i Inatsisartut er bindende for Naalakkersuisut. En vedtagelse af forslaget med det nuværende afstemningstema vil derfor binde Naalakkersuisut til senest på FM12, at fremsætte et lovforslag, således at der indføres en 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.

Naalakkersuisut vil således ikke kunne nøjes med at lade forslaget indgå i sammenhæng med øvrige forslag på boligområdet og inddrage det fremsatte beslutningsforslag i drøftelserne vedrørende Skatte- og Velfærdskommissionens betænkning, såfremt beslutningsforslaget vedtages i den foreliggende form.

### **Spørgsmål**

Udvalget har fremsendt supplerende spørgsmål til Naalakkersuisut mhp. at få en afklaring af Naalakkersuisuts holdning til forslaget. Udvalgets spørgsmål og Naalakkersuisuts besvarelse er vedlagt som **bilag 2**.

Af besvarelsen fremgår det, at Naalakkersuisut ikke finder det hensigtsmæssigt, at forslaget tiltrædes i den nuværende form.

Udvalget skal henstille, at Naalakkersuisut fremover skærper opmærksomheden på de udfordringer, der følger af fremsatte beslutningsforslags konkrete udformning. Hvis et beslutningsforslag ikke anbefales vedtaget i den fremsatte form, bør det således fremgå klart og entydigt af Naalakkersuisuts svarnotat.

### **Udvalgets behandling af forslaget**

Skatter og afgifters primære funktion er at finansiere de offentlige udgifter, og skattesystemets indretning afhænger således af de politiske ønsker for det grønlandske velfærdssystem. Skattesystemet har endvidere betydning for borgernes og virksomhedernes adfærd, dvs. de skaber økonomiske incitamentter til at påvirke beslutninger i en bestemt retning.

Skatte- og Velfærdskommissionen (SVK) har i marts måned offentliggjort sin betænkning. Heri nævnes det, at beskatningen af arbejdsindkomsten er høj, og at kapitalgevinster og -tab kun i meget begrænset omfang indgår i den skattepligtige indkomst. Dette foreslår SVK ændret således, at der indføres en ejendomsværdibeskatning, beskatning af fortjeneste ved salg af fast ejendom, jordrente og afskaffelse af fradrag for renteudgifter. I tillæg hertil foreslår SVK bl.a. at fastsætte beskatningen af personindkomst og selskabsskat til 37 % samt en generel beskatning af alle former for kapitalindkomster på 27 %.

Uden at tage stilling til SVK-anbefalingerne er det udvalgets opfattelse, at en indførelse af ejendomsavancebeskatning bør vurderes i samspillet mellem strukturerne på boligmarkedet og skattesystemet generelt, og at det derfor vil være nødvendigt at se på andre dele af ejendomsmarkedet end alene boliger opført med 20/20/60-belåning.

Infrastruktur og Boligudvalget har bemærket, at fremme af boligforsyningen af privatejede boliger, flere boliger for de offentlige midler samt aflastning af presset på de offentlige udlejningsboliger er et boligpolitisk område, som bør prioriteres.

Finans- og Skatteudvalget anser det også som meget positivt, at det private boligbyggeri fremmes, og der må nødvendigvis være mulighed for at opnå en vis økonomisk gevinst for entreprenøren, så investeringskapital til fremtidige private anlægsboligprojekter sikres. I det omfang de offentlige låneordninger resulterer i urimelige gevinster, finder udvalget dog samtidig, at der ved indretningen af skattesystemet med rimelighed kan inddrages en vis andel af den overnormale profit.

Det daværende Infrastruktur- og Boligudvalg anfører desuden, at den offentlige støtte er betydelig hvad angår opførelse af andelsboliger og omdannelsen af disse til "20/20/60-boliger". Det foreslås således, at man ikke kun vurderer boligsubsidieringen af opførelse af ejerboliger med 20/20/60 belåning, men også andelsboliger. Dette kan Finans- og Skatteudvalget støtte op om.

#### Beskatning af selskaber

I Grønland betaler selskaber skat jf. Landstingslov nr. 12 af 12. november 2006. Selskaber indbefatter eksempelvis aktie- og anpartsselskaber, og disse beskattes med 30 % af selskabets indkomster med fradrag af bl.a. driftsomkostninger og afskrivninger af aktiver. Kapitalgevinster, som kan være fortjeneste ved salg af fast ejendom, indgår i selskabets opgørelse af indkomster. Selskaber betaler således allerede skat af evt. overskud ved salg af fast ejendom. Hvis overskuddet ved salg af fast ejendom sker som en del af almindelig erhvervsvirksomhed (f.eks. når en entreprenør/bygherre sælger et lejlighedskompleks), beskattes fortjenesten også. Udvalget finder ikke, at det vil være hensigtsmæssigt at dobbeltbeskatte disse virksomheder og selskaber.

#### Personbeskatning

Forholdene er anderledes, hvis der er tale om beskatning af personer. Beskatning af kapitalgevinster sker ikke, hvorfor en afgift på ejendomsavancer ikke findes i det grønlandske skattesystem. Beslutningsforslagets nuværende udformning medfører dog, at der sker en dobbeltbeskatning af eventuelle indskud i boligen, som ejeren selv har finansieret i form af eksempelvis egen opsparing. Denne opsparing må som hovedregel antages at have været beskattet

tidligere ifm. indtjeningen. Udvalget mener derfor i overensstemmelse med SVK, at opgørelsen af en eventuel ejendomsavanceafgift bør ske ud fra forskellen mellem salgssummen og anskaffelsessummen forhøjet med forbedringer.

### Skatteprocenten

Finans- og Skatteudvalget mener desuden, at forslagsstillers betragtning om en ejendomsavanceafgift på 50 % kan forekomme uforholdsmæssigt høj ift. indkomstbeskatningen, som i dag ligger mellem 42 % - 45 % afhængig af den kommunale beskatning. SVK argumenterer da også for en relativt lav proportional og generel kapitalindkomstbeskatning på 27 %. Grunden hertil er, at en differentieret beskatning af kapitalindkomster kan resultere i en forvridende særbeskatning af privat boligbyggeri og dermed bremse en større privat boligforsyning. Udvalget kan ikke på det foreliggende grundlag kvalificere skatteprocenten yderligere, men det er udvalgets holdning, at denne ikke bør fastsættes arbitrært, idet det kan få utilsigtede konsekvenser for boligforsyningen.

### **Orienteringsmøde med Naalakkersuisutmedlemmet for Finanser**

Udvalget har på baggrund af de ovenfor anførte overvejelser overvejet at fremsætte et ændringsforslag til nærværende beslutningsforslag. Med henblik på at drøfte dette gennemførte udvalget et orienteringsmøde med Naalakkersuisutmedlemmet fredag den 14. oktober 2011. Udvalgets indbydelse samt Naalakkersuisutmedlemmets talepapir vedlægges som **bilag 3** til nærværende betænkning.

De på orienteringsmødet af Naalakkersuisutmedlemmet forelagte oplysninger kan kort opsummeres således, at Naalakkersuisutmedlemmet vurderede, at såvel nærværende forslag som det af udvalget overvejede ændringsforslag begge ville kunne risikere at virke som *for* begrænsende i forhold til de lovforslag, som Naalakkersuisut påtænker at fremsætte på baggrund af SVK's betænkning. En tiltrædelse af nærværende forslag kunne således reelt risikere at komme til at virke kontra-produktivt i forhold til forslagsstillers intentioner. Herudover gjorde en række tekniske betænkeligheder sig gældende. Der henvises herom til bilaget.

Det blev på mødet endelig overvejet, om Naalakkersuisutmedlemmet selv skulle fremsætte et ændringsforslag til nærværende beslutningsforslag med henblik på at undgå de ovennævnte problemer. Det blev dog oplyst, at et sådant ændringsforslag i givet fald ville blive meget generelt, hvorved forslaget reelt ville få karakter af en principbeslutning. Et sådant ændringsforslag ville i givet fald vanskeligt kunne leve op til kravet om identitet i forhold til det oprindelige beslutningsforslag. Denne vej synes således ikke farbar.

### **Sammenfatning**

Det er i praksis brydsomt at definere og målrette en indsats mod personer eller virksomheder, som driver ublu boligspekulation og udelukkende ønsker overnormal profit med støtte fra

offentlige lån. Oftest vil det være en vurdering, som må anlægges fra sag til sag, fordi det er subjektivt, hvad hensigten med salget af boligen er. Udvalget mener på den baggrund, at der bør stræbes efter neutralitet i en generel beskatning af forskellige typer af kapitalindkomst, hvorfor en ejendomsavanceafgift ikke nødvendigvis bør begrænses til boliger opført med 20/20/60-lån, eller forbeholdes boligsalg indenfor to år efter ibrugtagningstidspunktet.

Det må nødvendigvis overvejes nøje, hvordan en ejendomsavanceafgift i overensstemmelse med forslaget vil få den ønskede adfærdseffekt. Det kan tænkes, at entreprenøren, som ønsker en meget høj avance, vil vælge at udskyde salg af boligen til efter to år, hvorved fremtidige boliginvesteringer udskydes. Endvidere vil forslaget have konsekvenser for almindelige boligejere, som kan være nødsagede til at sælge boligen inden to år efter opførelsen/købet eller de entreprenører, som ikke har råd til at deponere kapital i en nyopført bolig i to år. Det er således muligt, at forslaget vil få negative konsekvenser for en u hensigtsmæssigt større gruppe end tiltænkt.

Endelig finder udvalget, at det er nødvendigt, at arbejdet med opfølgning på Skatte- og Velfærdskommissionens anbefalinger sker på et struktureret og velplanlagt vis. Udvalget kan ikke se bort fra, at en vedtagelse af nærværende forslag vil kunne risikere at virke forstyrrende eller skævvridende i forhold til dette arbejde.

Udvalget finder, at formålet med forslaget er yderst vigtigt, men på baggrund af ovenstående overvejelser finder udvalget det ikke hensigtsmæssigt, at indstille forslaget til vedtagelse i sin nuværende form.

Udvalget skal dog henstille, at Naalakkersuisut straks iværksætter initiativer, som inddrager formålet med dette forslag, og at der i den forbindelse sikres et balanceret samspil mellem de skattepolitiske og boligpolitiske overvejelser. Dette gerne i sammenhæng med en bred og grundig debat om SVKs betænkning og den fremtidige indretning af det grønlandske skatte- og velfærdssystem.

### **Udvalgets indstillinger**

**Et enigt udvalg** indstiller med den i betænkningen anførte forståelse forslaget til **forkastelse**.

Med disse bemærkninger og med den i betænkningen anførte forståelse skal udvalget overgive forslaget til 2. behandling.

---

Andreas Uldum,  
Formand

---

Olga P. Berthelsen

---

Juliane Henningsen

---

Aqqaluaq B. Egede

---

Siverth K. Heilmann

---

Jens Immanuelson

---

Finn Karlsen



Skatte- og Afgiftsudvalget  
/HER

Dato 29. marts 2011  
Sags.nr.: 01.37.01.05-00055

### Ang. høring om beslutningsforslag FM2011/45

Skatte- og Afgiftsudvalget har ifm. sin behandling af beslutningsforslag EM2011/45 anmodet Infrastruktur- og Boligudvalget om at bidrage med sine boligpolitiske overvejelser.

Infrastruktur- og Boligudvalget finder, at det fortsat er yderst vigtigt, at boligområdet prioriteres som et politisk indsatsområde. Overordnet mener udvalget, at borgerne fortsat skal have gode muligheder for at boligforsyne sig selv, og at man bør fremme privat boligbyggeri.

Formålet med den oprindelige lovgivning fra 1998, som indførte muligheden for offentligt støttede lån til boligopførelse og renovering, var at bl.a. at øge forsyningen af privatejede boliger, at få flere boliger for de offentlige midler samt aflaste presset på de offentlige udlejningsboliger. Forslaget rettede sig bl.a. mod personer/familier med mellem eller høje indkomster og private investorer, der ønsker at opføre udlejningsboliger. Dette kan udvalget fortsat støtte op om.

En almindelig avance ved salg af private boliger både for entreprenører og almindelige private ejere anses som ønskelig for at være med til at fremme forsyningen af private boliger og aflaste presset på de offentlige udlejningsboliger. Et fortsat boligbyggeri er samtidig med til at fremme byggeerhvervet og skabe beskæftigelse. Udvalget finder dog, at når boligopførelsen får karakter af ublu spekulation i brug af offentlige midler for at opnå overnormale avancer, bliver det tvivlsomt, om det er til samfundets bedste. Dette må der i lighed med beslutningsforslagets hensigt dæmmes op for.

Skatte- og Velfærdskommissionen har i sin betænkning bemærket, at boligsubsidierne ved opførelse af andelsboliger og evt. senere omdannelse til ejerboliger er betydelige. For andelsboliger kan der via det offentlige ydes lån på op mod 50 % (dog maksimalt ca. 1 mio. kr. pr. andelsbolig) af opførelsesomkostningerne, som er rente- og afdragsfrie uden tidsbegrænsning. Dette er en væsentlig mere favorabel støtte, end ved opførelse af ejerboliger. Endvidere er der mulighed for at omdanne andelsboligerne til ejerboliger med favorabel finansiering, hvorefter ejeren ved et senere salg kan få en betydelig avance. Det forekommer udvalget, at det på den baggrund ikke kun er opførelse af ejerboliger og finansiering af disse, som det vil være hensigtsmæssigt at vurdere nærmere, men også opførelse andelsboliger. Man bør således nøje overveje, hvad der kan karakteriseres som ublu spekulation, og hvordan det kan bremses. I Naalakkersuisuts opfølgning på nærværende beslutningsforslag bør disse overvejelser indgå, i lighed med, at forslaget naturligt bør inddrages i de fremtidige drøftelser vedrørende Skatte- og Velfærdskommissionens betænkning.





## INATSIARTUT

Med disse ovennævnte bemærkninger ser Infrastruktur- og Boligudvalget frem til Skatte- og Afgiftsudvalgets velvillige behandling af beslutningsforslaget.

Ikinngutinnersumik inuulluaqqusillunga

Med venlig hilsen

Justus Hansen

Formand for Infrastruktur- og Boligudvalget



Medlem af Naalakkersuisut for Finanser  
/Her

2. august 2011  
Sags.nr.: 01.40.01.03-00040

## Spørgsmål til Naalakkersuisut vedrørende FM2011/45 – indførelse af ejendomsavancebeskatning

På FM2011, 1. behandlede Inatsisartut et forslag til inatsisartutbeslutning om indførelse af ejendomsavancebeskatning. FM2011/45:

***"Forslag til Inatsisartutbeslutning om, at Naalakkersuisut senest på FM12 pålægges at fremsætte et lovforslag, således at der indføres en 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."***

I forbindelse med Skatte- og Afgiftsudvalgets behandling af forslaget, blev udvalget opmærksom på en række problemstillinger, som gav anledning til at 2. behandlingen af forslaget blev udskudt til EM2011.

Skatte- og Afgiftsudvalget skal i det følgende kort redegøre for hovedtrækkene i de overvejelser forslaget har givet anledning til.

### Generelt om intentionen med forslaget

Udvalget anser det som positivt, at det private boligbyggeri fremmes, og der må nødvendigvis være mulighed for at opnå en vis økonomisk gevinst for entreprenøren, således at investeringskapital til fremtidige private anlægss boligprojekter sikres. I det omfang de offentlige låneordninger resulterer i urimelige gevinster, finder udvalget dog samtidig, at der ved indretningen af skattesystemet med rimelighed kan inddrages en andel af den overnormale profit. Dette nævner Naalakkersuisut ligeledes i sit svarnotat.

### Det eksisterende skattesystem

Selskaber beskattes 30 % af indkomster med fradrag af bl.a. driftsomkostninger og afskrivninger af aktiver. Kapitalgevinster, som kan være fortjeneste ved salg af fast ejendom, indgår i selskabets opgørelse af indkomster. Selskaber betaler således allerede skat af evt. overskud ved salg af fast ejendom. Hvis overskuddet ved salg af fast ejendom sker som en del af almindelig erhvervsvirksomhed, beskattes fortjenesten også. Udvalget finder ikke, at det vil være hensigtsmæssigt at dobbeltbeskatte virksomheder og selskaber.

Forholdene er anderledes, hvis der er tale om beskatning af personer. Beskatning af kapitalgevinster sker generelt ikke, hvorfor en afgift på ejendomsavancer ikke findes i det grønlandske skattesystem. Beslutningsforslagets nuværende udformning medfører dog en risiko for, at der sker en dobbeltbeskatning af eventuelle indskud i boligen, som ejeren selv har finansieret i form af eksempelvis egen opsparing. Denne opsparing må som hovedregel antages at have været beskattet tid-



## INATSISARTUT

ligere ifm. indtjeningen. Udvalget mener, at opgørelsen af en eventuel ejendomsavanceafgift bør ske ud fra forskellen mellem salgssummen og anskaffelsessummen evt. forhøjet med forbedringer. Denne problemstilling nævnes i Naalakkersuisuts svarnotat.

### Beskatningsprocenten

Skatte- og Afgiftsudvalget mener, at en ejendomsavanceafgift på 50 % kan forekomme uforholdsmæssigt høj ift. indkomstbeskatningen, som i dag ligger mellem 42 % - 45 % afhængig af den kommunale beskatning. Skatte- og Velfærdskommissionen (SVK) argumenterer for en relativt lav proportional og generel kapitalindkomstbeskatning på 27 %. Grunden hertil er, at en differentieret beskatning af kapitalindkomster kan resultere i en forvridende særbeskatning af privat boligbyggeri og dermed bremse en større privat boligforsyning. Udvalget kan ikke på det foreliggende grundlag kvalificere skatteprocenten yderligere, men det er udvalgets holdning, at denne ikke bør fastsættes arbitrært, idet det kan få utilsigtede konsekvenser for boligforsyningen.

### "Spekulation"

Beslutningsforslaget er rettet særligt mod den type af privat boligopførelse, som kan karakteriseres ved overnormale avancer eller som "ublu boligspekulation". Det er i den forbindelse af betydning, hvordan boligpriserne fastsættes. Et vigtigt element i boligprisen er, hvad de månedlige udgifter vil blive for en eventuel køber. Når 40 % af boliglånet udgøres af rente- og afdragsfrie lån ydet af det offentlige, vil sælger kunne få en højere pris for boligen, mens køberens månedlige udgifter holdes nede ift. hvis huset ikke var opført med 20/20/60-lån. Dette forhold nævner Naalakkersuisut i sit svarnotat. Set ud fra et skattemæssigt synspunkt kan det forekomme diskriminerende mod de boligejere, som ikke har offentligt finansierede lån.

Det må nødvendigvis overvejes, hvorvidt en ejendomsavanceafgift i overensstemmelse med forslaget vil få den ønskede adfærdseffekt. Entreprenøren, som ønsker en meget høj avance, vil højst sandsynlig vælge at udskyde salg af boligen, hvorved fremtidige boliginvesteringer udskydes. Dette nævner Naalakkersuisut ligeledes i svarnotatet.

Endvidere vil man, hvis forslagens intentioner om at beskatte salg indenfor 2 år efter ejendommens opførelse realiseres ramme almindelige boligejere, som kan være nødsagede til at sælge boligen inden to år efter opførelsen eller de entreprenører, som ikke har råd til at deponere kapital i en nyopført bolig i to år. Således vil forslaget risikere at ramme en større gruppe end tiltænkt.

Det er i praksis svært at definere og målrette en indsats mod personer eller virksomheder, som driver "ublu boligspekulation" og udelukkende ønsker overnormal profit med støtte fra offentlige lån. Oftest vil det være en vurdering som må gøres fra sag til sag, fordi det er subjektivt, hvad hensigten med salget af boligen er. Udvalget mener, at der bør stræbes efter en vis neutralitet i en generel beskatning af forskellige typer af kapitalindkomst, hvorfor en ejendomsavanceafgift ikke nødvendigvis bør begrænses til boliger opført med 20/20/60-lån eller forbeholdes boligsalg indenfor to år efter ibrugtagningstidspunktet.

Infrastruktur- og Boligudvalget har overfor Skatte- og Afgiftsudvalget tilkendegivet, at den offentlige støtte er betydelig hvad angår opførelse af andelsboliger og omdannelsen af disse til ejerboliger. Infrastruktur- og Boligudvalget foreslår derfor, at man ikke kun vurderer boligsubsidieringen af opførelse af ejerboliger, men også andelsboliger. Dette kan Skatte- og Afgiftsudvalget støtte op om.

### Vedtagelse af forslaget

Skatte- og Afgiftsudvalget finder, at formålet med forslaget er vigtigt, men samtidig ser udvalget jf. ovenfor en række u hensigtsmæssigheder og uafklarede problemstillinger i forslagens nuværende form. Naalakkersuisut har i sit svarnotat på linje med udvalget påpeget en række problematiske forhold ved forslaget, men har på trods heraf indstillet til, at forslaget imødekommes.



## INATSIARTUT

Udvalget skal påpege, at hvis forslaget vedtages i den nuværende form, vil det binde Naalakkersuisut til senest på FM2012 at fremsætte forslag om indførelse af en 50 % ejendomsavanceafgift på salg af boliger opført med 20/20/60-lån af den del af salgsprisen der ligger ud over det samlede offentlige og private udlån til boligen. Dette på trods af de uhensigtsmæssigheder dette måtte medføre jf. ovenfor.

Til brug for udvalgets videre behandling af beslutningsforslaget bedes Naalakkersuisut besvare følgende spørgsmål:

- 1) Finder Naalakkersuisut det hensigtsmæssigt, at beslutningsforslaget vedtages i sin nuværende form?
- 2) Ser Naalakkersuisut potentielt negative samfundsmæssige effekter, hvis forslaget vedtages i sin nuværende form – og i givet fald hvilke?

Færdiggørelsen af Skatte- og Velfærdskommissionens betænkning har længe begrundet udskydelsen af en række samfundsvigtige beslutninger. Nu foreligger betænkningen på både grønlandsk og dansk, hvorfor Skatte- og Afgiftsudvalget ser frem til Naalakkersuisuts udmeldinger om, hvordan man agter at benytte de fremkomne anbefalinger. Naalakkersuisut anfører da også i svarnotatet vedr. FM2011/45, at det findes naturligt, at inddrage det fremsatte beslutningsforslag i drøftelserne vedrørende Skatte- og Velfærdskommissionens betænkning.

- 3) Hvorledes ser Naalakkersuisut sådanne drøftelser iværksat? Agter Naalakkersuisut selv at initiere drøftelserne eller forventes det at sådanne drøftelser opstår spontant på baggrund af SVKs betænkning?
- 4) Hvordan og hvornår påtænker Naalakkersuisut konkret at inddrage beslutningsforslaget i sådanne drøftelser?
- 5) Påtænker Naalakkersuisut at fremsætte konkrete forslag vedrørende indførelse af ejendomsavancebeskatning – og i givet fald hvornår?
- 6) Kan Naalakkersuisut overfor udvalget oplyse andet af relevans for behandlingen af beslutningsforslaget?

Jeg skal på udvalgets vegne bede om, at modtage besvarelsen af denne skrivelse senest den 23. august på grønlandsk og dansk. Besvarelsen kan sendes elektronisk til: [juul@ina.gl](mailto:juul@ina.gl)

Ikinngutinnarsumik inuulluaqqusillunga  
Med venlig hilsen

Niels Thomsen  
Formand for Skatte- og Afgiftsudvalget



Uunga                    Skatte- og Afgiftsudvalget  
Til

Dato: 25. august 2011

### **FM 2011/45 Indførelse af ejendomsavanceafgift**

I forbindelse med Skatte- og afgiftsudvalgets behandling af forslaget er Naalakkersuisut blevet bedt om at besvare og uddybe en række forhold.

Postboks 1605  
3900 Nuuk  
Tlf. (+299) 34 50 00  
Fax (+299) 32 20 42  
E-mail: tax@nanoq.gl  
www.nanoq.gl

#### Spørgsmål 1

Finder Naalakkersuisut det hensigtsmæssigt, at beslutningsforslaget vedtages i sin nuværende form?

#### Svar:

Naalakkersuisut støtter principperne i forslaget men bemærker samtidig, at forslaget giver anledning til uklarheder vedrørende konsekvenserne på det samlede boligområde. Dette kræver nærmere overvejelser, som retmæssigt bør indgå i det videre arbejde med en reform af det samlede boligområde, som foreslået i Skatte- og Velfærdskommissionens betænkning.

En vedtagelse i den nuværende form, kan forstyrre mulighederne for at opnå en sammenhængende løsning på de eksisterende problemer på boligområdet. Desuden finder Naalakkersuisut det mest hensigtsmæssigt, at overvejelser om boligbeskatningens endelige udformning og omfang afklares i sammenhæng med øvrige skattepolitiske tiltag i forlængelse af Skatte- og Velfærdskommissionens betænkning.

Henset hertil, finder Naalakkersuisut det ikke hensigtsmæssigt, at forslaget tiltrædes i den nuværende form.

#### Spørgsmål 2

Ser Naalakkersuisut potentielt negative samfundsmæssige effekter, hvis forslaget vedtages i sin nuværende form – og i givet fald hvilke?

#### Svar:

Såfremt forslaget vedtages i dets nuværende form, forventer Naalakkersuisut, som beskrevet i svarnotatet, at forslaget begrænser mulighederne for, at opnå en samlet og sammenhængende løsning i forhold til problematikkerne på boligområdet.

Naalakkersuisut vurderer, at forslaget kan medføre en vis fastlåsnings effekt, idet det må forventes, at bygherre/entreprenører udskyder salget af boliger og med den negativt afledte effekt, at aktiviteten omkring nyinvesteringer reduceres. Desuden er der risiko for at priserne på boligmarkedet vil falde.

#### Spørgsmål 3

Hvorledes ser Naalakkersuisut sådanne drøftelser iværksat? Agter Naalakkersuisut selv at initiere drøftelserne eller forventes det at sådanne drøftelser opstår spontant på baggrund af Skatte- og Velfærdskommissionens betænkning?

#### Svar:

Naalakkersuisut vil afgive en redegørelse om Skatte- og Velfærdskommissionens betænkning på EM 2011, hvor Naalakkersuisut vil tilkendegive omfanget af- og planerne for det videre arbejde med Kommissionens forslag.

Spørgsmål 4

Hvordan og hvornår påtænker Naalakkersuisut konkret at inddrage beslutningsforslaget i sådanne drøftelser?

Svar:

Naalakkersuisut forventer, at forslaget vil blive inddraget i de generelle drøftelser af problemstillingerne på boligområdet og i sammenhæng med overvejelserne omkring de foreslåede tiltag i Skatte- og Velfærdskommissionens betænkning.

Spørgsmål 5

Påtænker Naalakkersuisut at fremsætte konkrete forslag vedrørende indførelse af ejendomsavancebeskatning – og i givet fald hvornår?

Svar:

Forinden Naalakkersuisut kan fremsætte konkrete forslag vedrørende indførelse af ejendomsavanceafgift, er det nødvendigt at betragte boligområdet samlet således, at der sikres en sammenhængende løsning på de grundlæggende problemstillinger på boligområdet.

Naalakkersuisut vurderer, at det ikke vil være realistisk, at udarbejde et forslag inden udgangen af 2012.

Spørgsmål 6

Kan Naalakkersuisut overfor udvalget oplyse andet af relevans for behandlingen af beslutningsforslaget?

Naalakkersuisut finder ikke, for indeværende, at andre oplysninger har relevans for behandlingen af forslaget.

Ikinngutinnersumik inuulluaqqusillunga

Med venlig hilsen

Maliina Abelsen



INATSISARTUT

BILAG 3

## Naalakkersuisutmedlemmet for Finanser

- / HER

Dato 5. oktober 2011  
J.nr 01.40.01.03-00039

### Indbydelse til orienteringsmøde med udgangspunkt i EM11/23

Finans- og Skatteudvalget har anmodet Inatsisartuts formandskab om, at 2. behandlingen af EM11/23 "Forslag til Inatsisartut beslutning om, at Naalakkersuisut senest på FM12 pålægges at fremsætte et lovforslag, således at der indføres en 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" udsættes til det senest mulige tidspunkt på EM11.

Udvalgets har fremsendt denne anmodning, idet Udvalget forinden 2. behandlingen af forslaget bl.a. ønsker at gennemføre et orienteringsmøde med Naalakkersuisutmedlemmet for Finanser. Med henblik herpå fremsendes nærværende skrivelse. I det følgende redegøres nærmere for de overordnede temaer, som Udvalget forestiller sig skal danne rammen for orienteringsmødet.

Det daværende Skatte- og Afgiftsudvalg har under sin behandling af forslaget indhentet et hørings svar fra Inatsisartuts daværende udvalg for Boliger og Infrastruktur. Dette hørings svar vedlægges til orientering nærværende skrivelse som bilag. Udvalget har derudover stillet et antal spørgsmål til Naalakkersuisutmedlemmet, jfr. Naalakkersuisutmedlemmets besvarelse af 25. august 2011 til Skatte- og Afgiftsudvalget

På baggrund af de indhentede oplysninger er Udvalget aktuelt umiddelbart skeptisk overfor en vedtagelse af forslaget i den foreliggende form. Udvalget anser således, at en realisering af forslaget i den foreliggende form vil kunne risikere at medføre utilsigtede konsekvenser for såvel ejendomsmarkedet som for det forventede kommende arbejde med at realisere Skatte- og Velfærdskommissionens anbefalinger. Udvalget overvejer således et ændringsforslag, der f.eks. kunne have følgende ordlyd:

*"Forslag til Inatsisartutbeslutning om, at Naalakkersuisut pålægges at fremsætte et lovforslag med henblik på, at der indføres en ejendomsavanceafgift på salg af boliger. Opgørelse af ejendomsavanceafgiften skal ske ud fra forskellen mellem salgssummen og anskaffelsessummen forhøjet med ikke-offentligt subsidierede forbedringer. Beskatningsprocenten skal fastsættes i overensstemmelse med øvrige tiltag på skatteområdet."*

Også et sådant, ret bredt formuleret ændringsforslag må imidlertid samtænkes med det nævnte lovgivningsarbejde på baggrund af Skatte- og Velfærdskommissionens betænkning. Det vil derfor være af interesse for Udvalget at erfare nærmere om, hvilke konkrete overvejelser det anførte ændringsforslag måtte give Naalakkersuisutmedlemmet anledning til. Dette kunne med fordel ske på baggrund af en generel, overordnet gennemgang af de forskellige anbefalinger vedrørende

boligområdet og her særligt boligbeskatning og -subsidiering, som kommissionen er fremkommet med.

Udvalget har særligt hæftet sig ved, at Naalakkersuisut i svarnotatet til forslaget 1. behandling under FM11 oprindeligt indstillede forslaget til vedtagelse. Men i skrivelsen af 25. august 2011 oplyser Naalakkersuisut klart, at det ikke vil være hensigtsmæssigt at vedtage forslaget i den foreliggende form. Udvalget så gerne, at Naalakkersuisutmedlemmet under orienteringsmødet uddybede bevæggrundene bag ved dette tilsyneladende holdningsskifte.

Betænkningen fra Skatte- og Velfærdscommissionen skal behandles af Inatsisartut den 10. november 2011. Udvalget så principielt gerne, at orienteringsmødet kunne gennemføres efter Inatsisartuts behandling af betænkningen og inden Udvalgets afslutning af arbejdet med EM11/23, men dette vil at tidsmæssige årsager ikke kunne lade sig gøre. Udvalget foreslår derfor, at orienteringsmødet gennemføres fredag den 14. oktober kl. 14-15 i Inatsisartuts mødelokale 2.

Det er tænkeligt, at også andre Inatsisartutudvalg vil blive indbudt til orienteringsmødet.

Ikinngutinnersumik inuulluaqqusillunga  
Med venlig hilsen

Andreas Uldum  
Formand for Udvalget





Uunga                      Finans- og Skatteudvalget  
Til

Dato: 14. oktober 2011

**EM 2011/23 beslutningsforslag vedrørende ejendomsavanceafgift – Orienteringsmøde med Finans – og Skatteudvalget**

Postboks 1605  
3900 Nuuk  
Tlf. (+299) 34 50 00  
Fax (+299) 32 20 42  
E-mail: tax@nanoq.gl  
www.nanoq.gl

I forbindelse med Finans- og Skatteudvalgets indbydelse til orienteringsmøde, med udgangspunkt i EM11/23, orienteres Udvalget om de overordnede temaer for mødet.

Temaerne drøftes nedenfor

Emne 1

*Udvalget ønsker i forbindelse med overvejelser om et ændringsforslag oplyst, hvilke konkrete overvejelser forslaget giver Naalakkersuisut medlemmet anledning til?*

Svar: Naalakkersuisut støtter principperne i Udvalgets forslag, hvormed der sættes fokus på den problematik, at offentligt subsidierede boliger afhændes med en unormal avance til boligejerne.

Generelt er der mangel på statistisk data, og det er derfor vanskeligt at danne sig et klart overblik over forslagens omkostninger eller konsekvenser på et i øvrigt ugenomskeligt boligområde. Disse uklarheder kan bedst søges afklaret via en grundig analyse af det samlede boligområde og dets mangfoldige subsidiemuligheder. Ligeledes skal det sikres, at en beskatning rammer de sælgere, som opnår en unormal avance. Derfor er det nødvendigt at foretage via grundige overvejelser omkring hvordan en ejendomsavanceskat skal indgå i sammenhæng med en samlet reform af boligområdet og øvrige skatte-politiske tiltag.

Naalakkersuisut lægger vægt på, at ejendomsavanceskatten foruden at være let tilgængelig administrativt, tillige skal løse problematikkerne omkring blandt andet værdiansættelser.

Naalakkersuisut finder det hensigtsmæssigt, at en ejendomsavanceskat udformes med udgangspunkt i Kommissionens anbefalinger for fremtidens struktur på boligområdet i sammenhæng med den samlede reformpakke på bolig- og skatteområdet.

## Emne 2

*Udvalget hæfter sig desuden ved, at Naalakkersuisut i svarnotatet til forslagets 1. behandling under FM11 oprindeligt indstillede forslaget til vedtagelse, men i en efterfølgende skrivelse af 25. august 2011 tilkendegiver, at det ikke vil være hensigtsmæssigt at vedtage forslaget i dets foreliggende form. Udvalget ønsker derfor, at Naalakkersuisut uddyber bevæggrundene bag holdningsskiftet.*

Svar: Naalakkersuisut støtter tanken om, at indføre en ejendomsavanceskat og finder, at forslaget sætter fokus på en væsentlig problematik på boligområdet.

Naalakkersuisut er dog i forbindelse med det igangværende arbejde med Skatte- og Velfærdskommissionens anbefalinger på boligområdet blevet opmærksom på, at en vedtagelse af forslaget kan komplicere det samlede reformarbejde, idet effekterne af beslutningsforslaget ikke er blevet gennemanalyseret.

Naalakkersuisut finder det derfor ikke hensigtsmæssigt, at vedtage beslutningsforslaget. Hverken i den oprindelige form eller i form af det ændringsforslag Udvalget beskriver i sin invitation til orienteringsmødet. Naalakkersuisut vurderer, at forslaget giver anledning til en række spørgsmål om konsekvenser og ulemper, som bør løses i sammenhæng med øvrige skattepolitiske tiltag.

For at undgå, at fastlåse det videre arbejde med en ejendomsavanceskat, anser Naalakkersuisut det for mest hensigtsmæssigt at beslutningsforslaget afvises.

Ikinngutinnersumik inuulluaqqusillunga  
Med venlig hilsen

Maliina Abelsen