

Til Andelshaverne i
A/B Viadukten

30. marts 2010
J.nr. 16964 BG/
Skr.: Lise Strange

Orientering om ændrede regler for frigørelse for tilskuds-deklarationen.

Den 19/11 2008 blev bekendtgørelsen om visse byggeforeningers frigørelse for tilskudsbestemmelser ændret, og samtidig blev indsat en ny § 4 b i Andelsboligforeningsloven. Den nye lov er lovbekendtgørelse nr. 978 af 22/10 2009.

A. De ændrede regler.

Ændringen i bekendtgørelsen er alene en ændring i formuleringen af, hvilke **forbedringer** der kan øge ejendommens anskaffelsessum. Ændringen går ud på, at der ikke stilles et bestemt krav om fremsendelse af dokumentation i form af regninger, men at der skal være tale om forbedringer, som har øget ejendommens værdi. Hvorledes dette skal dokumenteres, er ikke klart efter loven, og umiddelbart ser det ud som om, at Københavns Kommune, i hvert fald for så vidt angår A/B Viadukten, følger den hidtidige godkendelsespraksis. Formentlig har ændringen kun betydning for de foreninger, der ikke har søgt om godkendelse tidligere, idet de får mulighed for at få godkendt forbedringer, selvom de ikke længere har regninger eller regnskaber.

Lovændringerne ændrer ikke ved, at **frikøbsværdien** fortsat er forskellen mellem ejendommens handelsværdi (typisk den seneste offentlige ejendomsvurdering eller § 4 a vurdering) og den godkendte anskaffelsessum, hvilket i andelsboligforeningen Viadukten er den bogførte værdi.

Den ændring der er kommet er, at der er givet mulighed for, at **foreningen kan låne frikøbsbeløbet rente- og afdragsfrit af kommunen** på vilkår af, at der for hvert enkelt medlem i foreningen på frigørelsestidspunktet beregnes en forholdsmæssig andel i frigørelsesbeløbet. Foreningen skal så først betale frigørelsesbeløbet til kommunen, når den enkelte andel sælges.

Det er klart, at dette er en stor **fordel** for andelsboligforeningen, idet man f.eks. hvis man skulle frikøbe i dag med den forventede korrekte ejendomsværdi pr. 1/10 2008 på kr. 96.000.000, ville skulle betale et forskelsbeløb på kr. 83.019.000. Hvis man ikke kunne låne beløbet rente og afdragsfrit, skulle beløbet lånes i realkreditinstitut, og ydelsen på et sæd-

vanligt 30-årigt lån med afdrag ville være på ca. kr. 5.894.000 årligt, eller kr. 457,- kr. pr. m² årligt, eller for en lejlighed på 74 m² en månedlig forhøjelse på kr. 2.812,-.

Ulempen er, at der (uanset om man har lånt beløbet rente- og afdragsfrit, eller har købt ejendommen med sædvanlig finansiering), altid vil være et problem ved at frikøbe i et faldende marked, idet foreningen og/eller medlemmerne risikerer, få et tab. Derudover er der også det problem, at man har valgt i andelsboligforeningsloven at indsætte en bestemmelse om, at alle pant og udlæg der er lyst før 1/7 2009, har fortrinsret for frikøbslånet. Et faldende marked kombineret med denne bestemmelse betyder, at andelsboligforeningen får en større risiko for at komme til at betale en del af den gæld, som andelshaveren havde på frikøbstidspunktet. Hvor stort foreningens tab vil blive, afhænger af, om man beslutter, at andelshaveren altid skal have den andelspris, som var prisen på frikøbstidspunktet, således at det er foreningen, der tager hele risikoen for prisfaldet, eller om man vil lade andelshaveren tage i hvert fald en del af denne risiko.

B. Taleksempel

Jeg har nedenfor i et taleksempel vist, hvad risikoen vil være, hvis ejendomsværdien som forventet pr. 1/10 2008 sættes til kr. 96.000.000, og man frikøbte på nuværende tidspunkt, og der derefter kom et fald i vurderingen pr. 1/10 2010 til kr. 86.000.000.

Det forudsættes, at frikøb er sket i begyndelsen af 2010 og på vilkår som foreslået i lovforslaget.

1. Værdi ved frikøbet.

Forventet ejendomsværdi pr. 1/10 2008	kr. 96.000.000
Godkendt anskaffelsessum ifølge regnskab og kommunens opgørelse	<u>kr. -12.980.898</u>
Forskel i værdi = gæld til kommunen	kr. 83.019.102
Egenkapital pr. 31/12 2009	<u>kr. 10.779.176</u>
Reguleret egenkapital pr. 31/12 2009	<u><u>kr. 93.798.278</u></u>

Den nuværende andelsværdi beregnet på basis af egenkapitalen udgør kr. 835,59 pr. fordelingstal. Samlet fordelingstal for hele ejendommen er 12.900.

Betydning for en lejlighed på 74 m².

Forhøjet værdi for en lejlighed på 74 m ² kr. 7.271,18 m ² pr. fordelingstal	kr.	538.067
Værdien pr. 31/12 2009 efter hidtil gældende regler for en lejlighed på 74 m ²	kr.	<u>-61.834</u>
Difference = gæld til kommunen kr. 6.435,59 x fordelingstallet	kr.	<u>476.233</u>

2. Lejligheden sælges i 2011 på basis af regnskabet pr. 31/12 2010 men efter et fald i ejendomsværdien på kr. 10.000.000.

Ejendomsværdi	kr.	86.000.000
Anskaffelsessum	kr.	<u>-12.980.898</u>
Forskel	kr.	73.019.102
Egenkapital pr. 31/12 2009 før regulering	kr.	<u>10.779.176</u>
Reguleret egenkapital pr. 31/12 2009	kr.	<u>83.798.278</u>

Hvilket svarer til en lovlig andelspris på kr. 6.495,99 pr. fordelingstal.

Betydning for en lejlighed på 74 m².

Lejligheden på 74 m ² kan herefter i 2008 sælges for kr. 6.495,99 x 74	kr.	480.703
Prisen efter det nuværende beregningssystem ville være	kr.	<u>61.834</u>
Der skal indfries et lån til kommunen på	kr.	<u>476.233</u>

Såfremt lejligheden er ubelånt og man beslutter i foreningen, at andelshaveren skal tage hele tabet, vil andelshaveren få kr. 4.470,- udbetalt. Tab for andelshaver kr. 57.363.

Man kan også forestille sig, at andelsboligforeningen vælger, at andelshaverne altid kan få udbetalt et beløb svarende til den hidtidige beregnings-metode. I så fald bliver andelsboligforeningens tab kr. 57.363.

Hvis det fastholdes, at lånet til kommunen skal respektere alt hvad der er lyst i den pågældende andel pr. den dato, hvor tilbagekøbet sker, og der for eksempel var lyst og belånt et pantebrev på kr. 100.000 udover andelsprisen til forbedringer, vil foreningens tab blive kr. 157.363 hvis forbedringsværdien er væk.

Betydning for andelsboligforeningen / de øvrige andele.

Andelsboligforeningens tab vil derfor i den konkrete situation for en lejlighed på 74 m² ligge mellem kr. 0 og kr. 157.363. Der handles typisk 10 % lejligheder pr. år, hvilket betyder, at foreningens tab kan blive mellem kr. 0 og kr. 1.574.000, som må dækkes af foreningen, enten ved lån eller eventuelt dækkes over driften.

3. Lejligheden sælges i 2011 på basis af regnskabet 31/12 2010 med en stigning i ejendomsværdien på kr. 10.000.000.

Hvis ejendomsværdien stiger kr. 10.000.000 vil dette for en lejlighed på 74 m², betyde en stigning i andelsprisen på kr. 57.350, som forlods kan bruges til at dække eventuelle panthavere, der ikke er dækket ind, og hvis der ikke er sådanne, kan udbetales til andelshaveren. I et opadgående marked, vil risikoen for at foreningen får et tab, være meget beskedent.

C. Konklusion.

Ændringen er i stigende marked en klar fordel for medlemmerne, medmindre man ønsker at fastholde de meget lave andelspriser. I et nedadgående marked er fordelene mere tvivlsomme.

Under alle omstændigheder er det ikke på nuværende tidspunkt gunstigt for andelsboligforeningen Viadukten at foretage frikøbet, idet ejendommens værdi pr. 1/10 2006 efter påklage til Landsskatteretten blev nedsat til kr. 107.000.000. Dette burde have ført til, at ejendomsværdien pr. 1/10 2008 var nedsat til kr. 96.000.000, men SKAT har endnu ikke behandlet denne klage, og har meddelt, at vi kan forvente, at der først kommer svar om et år. Det undrer mig noget, og jeg vil arbejde videre med, om vi ikke kan få en ny vurdering på et tidligere tidspunkt. Imidlertid bør man nok afvente både resultatet af klagen over vurderingen 1/10 2008 og den nye vurdering 1/10 2010, eventuelt kombineret med klage over denne også, hvis virkningen af Landsskatterettens afgørelse pr. 1/10 2006 ikke har slået igennem, når vi får den nye vurdering.

Med venlig hilsen

Birgitte Grubbe