

Folketingets Skatteudvalg
Christiansborg

17. maj 2009

Deres j.nr.:
Vores j.nr.:
Initialer: ravn

Vedr. L203 om moms på boligadministration

Domea har bemærket sig at moms på boligadministration er indført som et led i finansieringen af Skattepakken – Forårspakke 2. Vi går ud fra, at de fordelingspolitiske konsekvenser heraf behandles som et led i den politiske proces, og at der også i den forbindelse sker en afvejning af beboeres interesser. Vi har derfor ikke kommentarer til de samlede fordelingspolitiske konsekvenser af forårspakken.

Derimod er der flere forhold som vi undrer os stærkt over, og som vi finder forkerte.

A. Forskelsbehandling af lejerne

1. Det er urimeligt, at der opkræves moms fra omkring 250.000 lejerhusestande i den almene sektor, svarende til godt 40%, mens der ikke opkræves moms fra omkring 320.000 lejerhusestande eller knap 60%. Vi synes denne forskelsbehandling mellem helt ligestillede persongrupper er urimelig.
2. Det er meget svært at forstå, at et generelt afgiftsinstrument som momsen kan indføres på et område, hvor det så åbenbart forskelsbehandler, og det undrer os, hvis dette ikke strider mod princippet om, at et sådant generelt afgiftsinstrument skal og bør anvendes ikke-diskriminerende. Det er formentlig sådanne forhold, som har været årsag til, at der hidtil har været en undtagelse for beregning af moms på boligadministration.
3. Konsekvensen heraf bør være at fastholde undtagelsen for beregning af moms for boligadministration, idet vi fuldt ud støtter, at det oprindelige og helt usædvanlige forslag om en såkaldt pålægsmoms ikke er medtaget i lovforslaget.
4. Skatteministeriet har beregnet, en huslejestigning på 450 kr. pr. år for de 40% af lejerne, der pålægges moms. Det tal er dog nok i underkanten (Boligselskabernes Landsforening siger 510 kr.), og ministeriet glemmer, at de samme 40% af lejerne i øjeblikket også er udsat for en anden forskelsbehandling, idet de betaler lønsumsafgift. Så reelt er den samlede forskelsbehandling, hvis momsen besluttes (lønsumsafgiften er i dag ca. 150 kr. pr. lejerhusestand og beløbet vil indgå i momsen), at 40 % af lejerne alene på grund af moms har en husleje som er 600 kr. højere pr. år, hvis vi bruger skatteministeriets egne lave tal.
5. Skatteministeriet har beregnet en gennemsnitlig huslejestigning på ca. 250 kr. pr. lejer pr. år, hvis den forøgede gennemsnitlige boligstøtte

Landscenter
Borgergade 6
1300 København K
Tlf 76 64 64 64
Fax 76 64 64 65

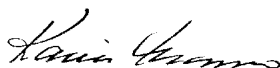
trækkes fra. Samme type gennemsnitsberegning viser, at forskelsbehandlingen, når den nuværende lønsumsafgift medtages, vil være 340 kr. i gennemsnit. Domea vil dog gerne advare mod disse gennemsnitsberegninger. Det er kun en del af lejerne, som modtager boligstøtte, og en del af disse får maksimal støtte, og kan derfor ikke få kompensation. Et stort antal lejere vil derfor opleve, at de minimum skal betale 600 kr. mere pr. år i forhold til lejere, som har bolig i en boligorganisation med egen administration. Det ville være meget interessant, hvis ministeriet kunne fremlægge tal på, hvor mange lejere der reelt må betale mere end gennemsnittet, hvor mange der ikke vil få støtte overhovedet, og hvor mange der allerede har nået maksimumsstøtten, og derfor ikke vil få kompensation.

B. Urimelig konkurrenceforvridning

1. Domea er et alment boligadministrationsselskab, der administrerer ca. 30.000 lejemål i 140 boligorganisationer i hele landet. Momsforslaget vil for os betyde en meget alvorlig forringelse af vores konkurrenceevne, idet vores administrationspris alene på grund af moms vil være mellem 550 og 700 kr. højere, end tilsvarende boligorganisationer med egen administration. Vores nuværende administrationspris pr. lejemål, når der korrigeres for lønsumsafgift og indgående moms, ligger afhængig af ydelse på 2.200 kr. til 2.800 kr. pr. år.
2. Det er mere end halvdelen af vores branche, som er undtaget for denne moms. Vi kommer altså til at opleve denne konkurrenceforvridning på en meget stor del af vores marked. Vi har ikke kendskab til, at der i nogen anden branche findes en så grel konkurrenceforvridning, som følge af forskelsbehandling vedr. beregning af moms.
3. Det bemærkes, at vi i henhold til lovgivningen skal kalkulere vores priser omkostningsægte, vi har derfor ikke et overskud, hvori vi kan opsume en del af momskonsekvensen. I overensstemmelse med den omkostningsægte kalkulation vil vi være tvunget til at overvælte hele stigningen på vores beboere.
4. Både i regering og kommuner er der et ønske om at etablere en mere rationel struktur i den almene sektor gennem bl.a. administrativt samarbejde, som også kan højne kvalitet og samarbejde med kommunerne. Domea er udtryk for et sådant samarbejde, hvor vi løbende udvikler kvalitative forbedringer af administrationen for et stort antal boligorganisationer, og i kraft af størrelse har vi kapaciteten til at udføre administrationen på en rationel måde. Nævrende forslag vil ikke af alene for Domea men generelt modvirke denne forbedring og styrkelse af den almene sektor i lejernes og samfundets interesse.

Både på grund af forskelsbehandlingen af den almene boligsektors beboere, konkurrenceforvridningen i branchen til skade for administrationsselskaberne, og modvirkningen af en mere rationel struktur i branchen vil Domea stærkt opfordre til, at den nuværende momsfritagelse for boligadministration bibeholdes, og at bestemmelsen herom bevares i lov om merværdiafgift. Selvom lønsumsafgiften også er udtryk for en konkurrenceforvridning, er den dog mindre, og derfor til at leve med på det nuværende niveau.

Med venlig hilsen



Karin Thomsen
Formand



Jørn Ravn
Adm. direktør