

Arbejdsgruppens beregninger har ikke ført til, at gruppen har kunnet pege på en enkelt af modelerne frem for de øvrige.

Forslaget

Forslaget om støtte til opførelse af andelsboliger bygger på ovennævnte redegørelse. Man har valgt at anvende den finansieringsmodel, der i redegørelsen kaldes rentesikringsmodel I, idet man dog forudsætter en realkreditbelåning efter samme regler som i realkreditloven gældende for ejendomme til helårsbeboelse, d. v. s. op til en lånegrænse på 80 pct. og ikke som i model I en lånegrænse på 74 pct.

Forslaget bygger på den forudsætning, at ejendommene – jfr. det samtidigt fremsatte forslag om ændring af lov om realkreditinstitutter – på grundlag af en kontantvurdering kan belånes med realkreditlån inden for en nettolånegrænse på 80 pct. Andelshaveren skal således selv indskyde de resterende 20 pct. af byggeriets anskaffelsessum.

Løbetiden for lån i almindelig realkredit vil være 40 år, og for lån i særlig realkredit 30 år.

Ved rentesikringen nedbringes renten til 6 pct. af en belåning op til 80 pct. af ejendommens værdi. Reglerne om udbetaling og aftrapning af rentesikringen svarer til, hvad der gælder for almennyttige boligselskaber.

Det er en forudsætning, at kommunerne med tilsynsmyndighedens godkendelse yder garanti for den yderste del af realkreditlånene som en særlig sikkerhed i forbindelse med statens rentesikring.

Ifølge forslaget skal der kunne gives tilsagn om rentesikring til opførelse af indtil 700 private andelsboliger.

Der er ikke opstillet begrænsninger i den personkreds, der kan stå som initiativtager til opførelse af andelsboliger. Der skal kunne gives tilsagn til andelsboligforeninger, der specielt er dannet med henblik på opførelse af andelsboliger til brug for foreningens medlemmer, til personer, institutioner, selskaber, fonds og lignende, der påtager sig at opføre en boligbebyggelse til brug for medlemmer af en andelsboligforening.

Andelsboligforeninger beskattes ikke af overskud ved udlejning til foreningens medlemmer, men enhver udlodning fra foreningen til et medlem, uanset under hvilken betegnelse og uanset i hvilken form udlodningen finder sted, skal indkomstbeskattes hos det pågældende medlem. Dette har særlig interesse i de tilfælde, hvor lejen for andelslejligheden bliver nedsat, fordi en andelshaver indskyder et forholdsvist stort andelsindskud. I

disse tilfælde skal andelshaveren beskattes af forskellen mellem boligens udlejningsværdi og den faktiske betalte leje. Efter skattemyndighedernes praksis vil et samlet indskud m.v. fra et medlem på mere end 30.000 kr. medføre en skattepligtig »boligfordel«, der ansættes til normal bankudlånsrente af den del af indskuddet m.v., der overstiger 30.000 kr., jfr. statsskattedirektoratets ligningsvejledning for 1979, side 546–547.

Efter forslaget skal andelshavernes indskud dække 20 pct. af foreningens udgift til anskaffelse og opførelse af ejendommen. For nyopførte andelsboliger vil dette beløb normalt ligge en del over de nævnte 30.000 kr.

Der er ikke i forbindelse med nærværende forslag taget stilling til en eventuel ændring af de nævnte skatteregler.

3. Udvidet adgang til erhvervelse af eksisterende ejendomme til ungdomsboliger

Siden lovændringen pr. 1. januar 1978 har lovens sigte været, at behovet for boliger til unge uddannelsessøgende og andre unge med særlige boligbehov fortrinsvis dækkes ved, at disse boliger under forskellige former udføres sammen med og integreres i det almennyttige nybyggeri.

Støtte til erhvervelse og ombygning af eksisterende ejendomme kan med den gældende formulering af § 61 næppe ske, hvor der opføres eller planlægges almennyttigt byggeri.

Der har vist sig en stigende interesse for at etablere ungdomsboliger i eksisterende ejendomme, herunder ejendomme, som ikke længere ønskes benyttet til deres hidtidige formål, f. eks. som institutioner eller stiftelser med socialt formål. Der foreligger tilfælde, hvor støtte er ydet til erhvervelse og ombygning af sådanne, ofte mindre, ejendomme, som er beliggende i nærheden af uddannelsesstederne. Det er for disse ejendomme muligt at gennemføre projekterne for en rimelig udgift.

På baggrund heraf foreslås, at adgangen til denne støtteform sidestilles med støtte til boliger, der integreres i et almennyttigt byggeri, som ellers har været givet en fortrinsstilling. Angående muligheden for at imødekomme behovet for boliger for unge uddannelsessøgende m. fl. henvises i øvrigt til det, der er anført i slutningen af de almindelige bemærkninger om rammen for nyt almennyttigt boligbyggeri.

4. Institutioner og boliger efter bistanstlovens kap. 17