

tidige dækningsområde kan indgå i finansieringen af en beslutning om forbedring af almene boliger. Fondens finansieringsbidrag forudsættes fastsat efter forhandlinger med kommune og boligorganisation efter byfornyelseslovens bestemmelser om forhandlet finansiering. Konkret skal fondens medfinansiering indgå til hel eller delvis dækning af den opgjorte tabsdel for byfornyelsesprojektet.

Et af fondens gældende dækningsområder er udbedring af byggeskader, øget vedligeholdelse m.v., ombygning af ledige lejligheder samt miljøforbedringer, hvor støtten (lov om almene boliger m.v., § 91, stk. 2-3) bevæges i form af ydelsesstøtte svarende til forskellen på en beboerbetaling på 1,915 pct. af hovedstolen og ydelsen på et IS-35 lån (dvs. et 35-årigt indekslån).

For at sikre, at fondens tabsdelsfinansiering ikke medfører konsekvenser for huslejen i den berørte boligafdeling, foreslås det, at fonden i disse tilfælde kan yde ydelsesstøtte svarende til den fulde ydelse på indekslånet.

#### *Ad IV. Ændringer i realrenteafgiftsloven*

De foreslåede ændringer i realrenteafgiftsloven er i alt væsentligt konsekvensændringer af forslaget til lov om byfornyelse. Samspillet mellem de to love medfører dog visse reelle ændringer af reglerne.

Efter gældende regler skal pensionskasser, livsforsikringsselskaber, ATP og Lønmodtagernes Dyrtidsfond betale realrenteafgift af lejeindtægter fra fast ejendom. Det gælder også fast ejendom, som de pågældende selv har bygget. Der gælder dog forskellige undtagelser.

Gældende regler medfører således afgiftsfrihed for lejeindtægter fra ejendomme, der ombygges efter reglerne om offentlig byfornyelse, når ombygningen medfører en værdiforøgelse på mere end 100 pct. Endvidere er der afgiftsfrihed for nybyggeri i byfornyelsesområder. Der er tale om det såkaldte »infill« byggeri, der typisk fremtræder således, at der sker nybyggeri af et enkelt manglende hus i en husrække, som man iøvrigt kan nøjes med at renovere. Det er en forudsætning for afgiftsfriheden, at ombygning og nybygning sker indenfor en samlet kvote i realrenteafgiftsloven for alt afgiftsfrit byggeri hos de realrenteafgiftspligtige, der i 1997 er på 2 milliarder kr. Endvidere kan de pågældende ikke modtage offentlige tilskud. Lejen skal dog fortsat beregnes, som om bygherren havde modtaget disse tilskud, mens realrenteafgiftsfritagelsen i sig selv ingen indflydelse har på lejefastsættelsen.

Privat byfornyelse er efter gældende ret boligforbedring, der er aftalt mellem bygherre og lejer. Ved privat byfornyelse omfatter realrenteafgiftsfritagel-

sen alene den lejeforhøjelse, der tillades som følge af den aftalte boligforbedring. Det tilskud, der ydes til privat boligforbedring, påvirkes ikke af realrenteafgiftsfritagelsen, men samtidig gælder særlige begrænsninger på den huslejeforhøjelse, der kan opkræves. De nærmere regler fremgår af lov om privat byfornyelse.

Forslaget til lov om byfornyelse omfatter både de ovenfor omtalte ombygninger af ejendomme og »infill« byggeriet, som hidtil har været omfattet af realrenteafgiftsfriheden. Efter forslaget til lov om byfornyelse kan nemlig både ombygning og nybygning af ejendomme omfattes af en bygningsfornyelsesbeslutning.

Efter forslaget til lov om byfornyelse sammenholdt med det foreliggende forslag til ændring af realrenteafgiftsloven skal der endvidere både kunne gives tilskud og opnås afgiftsfritagelse for lejeindtægten ved nybygninger.

Ved ombygninger skal det derimod fortsat være således, at man ikke samtidig kan være realrenteafgiftsfri og modtage offentlige tilskud.

De gældende regler, hvorefter det er en betingelse for realrenteafgiftsfritagelse, at byggeriet også sker inden for den realrenteafgiftspligtige kvote og medfører en værdiforøgelse på over 100 pct., bevares ligeledes.

De tilskud, der gives efter lov om byfornyelse, skal være realrenteafgiftsfri. Tilskuddene gives som ydelsesstøtte, d.v.s. de gives således, at de dækker en del af ydelserne på lånene i byggeriet.

#### *Ad V. Konsekvensrettelser*

Henvisninger i anden lovgivning til lov om byfornyelse og boligforbedring foreslås enten erstattet af eller suppleret med en henvisning til den nye lov om byfornyelse. Der er således tale om konsekvensrettelser af redaktionel karakter.

#### *2. Økonomiske, administrative og erhvervsøkonomiske konsekvenser*

Forslaget skal som nævnt ses i snæver sammenhæng med det samtidigt fremsatte forslag til lov om byfornyelse. De økonomiske såvel som de administrative og erhvervsøkonomiske konsekvenser af nærværende forslag er fuldt ud indarbejdet i bemærkningerne til forslag til lov om byfornyelse, hvorfor der henvises hertil.

#### *3. Miljømæssige konsekvenser*

Forslaget skønnes ikke at have særlige miljømæssige konsekvenser.