

Bemærkninger til forslaget

I en analyse af fremtidens boligbehov udarbejdet af Byggeriets Arbejdsgivere fremgår det, at der i gennemsnit vil blive efterspurgt godt 20.000 nye boliger om året i den kommende 40-års-periode. Dette er væsentlig flere boliger, end der er blevet opført under den seneste højkonjunktur i 90'erne, hvor der i gennemsnit blev opført ca. 15.000 boliger om året. Samtidig er det et gennemgående træk ved fremskrivningerne, at bolig efterspørgslen i stigende grad drejes over mod leje- og andelsboliger. Det skyldes bl.a. den ændrede alderssammensætning i befolkningen med en øget andel af ældre.

Allerede i dag er der klare tegn på en stigende bolig mangel. Ventelisterne til det almene byggeri er lange, og det er næsten umuligt at komme i nærheden af private lejeboliger.

For at imødekomme denne efterspørgsel er det afgørende, at der igen kommer gang i byggeriet af private udlejningsboliger. I dag har almene boligorganisationer i praksis monopol på opførelsen af udlejningsboliger, i og med at skatte- og tilskudsregler tillader, at almene boligorganisationer kan leje den samme bolig ud for en betydelig mindre husleje, end private udlejere kan. Det er da også ganske begrænset, hvad der i de seneste år er blevet opført af private udlejningsboliger.

Et øget byggeri af udlejningsboliger på privat initiativ vil samtidig medføre, at byggeri af lejeboliger fremover ikke kun er afhængig af den lokale politiske

vilje og økonomi i kommunerne til at støtte alment byggeri.

Et første skridt vil være at give pensionsselskaber og forsikringsselskaber lysten til igen at bygge lejeboliger til den almindelige dansker. I dag er det sådan, at det kun kan betale sig for private at opføre meget dyrt og mondænt udlejningsbyggeri, hvor kun familier med høje indkomster har råd til at bo. Afkastet på byggeri og udlejning af almindelige private lejeboliger er ganske enkelt for lavt til, at det kan konkurrere med afkastet på alternative investeringsmuligheder. Pensionsskasser og andre er således for længst stoppet med at opføre lejeboliger til borgere med almindelige indtægter.

Grunden hertil er primært, at man med pinsepakken afskaffede den realrenteafgiftsfri kvote for investeringer i fast ejendom på 1.530 mio. kr. årligt. Dermed pålagde regeringen investeringer i fast ejendom en beskatning fra år 2000 på ikke mindre end 26 pct. De senest foreslåede ændringer af kapitalafkastskatten betyder dog, at pensionskassers afkast på boliginvesteringer fremover beskattes med 15 pct.

Det er den ovenfor omtalte kvote, der foreslås genindført, således at der sker en fritagelse for kapitalafkastskatten inden for den givne kvote. Det foreslås, at den nye kvote udgør 2 mia. kr. årligt, svarende til omkring 1.500-2.000 boliger på årsbasis.

Forslaget forventes at koste 15-20 mio. kr. årligt.