

Bemærkninger til lovforslaget

Almindelige bemærkninger

Lovforslagets formål og baggrund

Lovforslagets formål er at stimulere opførelsen af pensionskassebyggeri af boliger. Lovforslaget skal ses i sammenhæng med det samtidig af skatteministeren fremsatte forslag til lov om ændring af pensionsafkastbeskatningsloven (Skattefritagelse for afkast af pensionsinstitutters boligbyggeri). Med disse forslag opnås en tilvækst af boliger til den private udlejningssektor.

Regeringen fremlagde i maj 2001 en "boligpakke" under overskriften "Flere boliger og øget mobilitet". Boligpakken indeholder en række initiativer, som regeringen iværksætter for at tilvejebringe et større og mere varieret udbud af boliger. De to lovforslag udmønter et af disse initiativer for at styrke indsatsen på bolig- og byggeområdet.

Forslagene skal ses i sammenhæng med de initiativer, som regeringen i øvrigt har taget til fremme af byggeriet – også af det private udlejningsbyggeri. Her tænkes især på initiativerne til forbedring af effektiviteten og konkurrencen i byggeriet, hvor regeringen har indledt et tæt samarbejde med byggeriets parter for at sikre en effektivisering af byggeriet, som bl.a. vil gøre byggeriet af private lejeboliger bedre og billigere – og dermed give flere boliger.

Samtidig er det formålet med lovforslagene at fremme opførelsen af lejeboliger i den private udlejningssektor, som kan bebos af mennesker med almindelige indkomster.

Huslejen skal ligge i en størrelsesorden, som gør det muligt for husstande med almindelige indkomster at flytte ind. Udbuddet af disse nyopførte boliger forventes især at ville tiltrække yngre børnefamilier og vil dermed medvirke til at øge mobiliteten på boligmarkedet.

Endelig er det formålet at forbedre kommunernes muligheder for at løse boligsociale opgaver ved at give kommunerne anvisningsret til en del af de nye

boliger. Samtidig inddrages forskellige boligtyper i løsningen af de boligsociale opgaver.

For at opnå de anførte mål foreslås for det første at forbedre rentabiliteten af lejeboliger gennem en ordning med varig fritagelse for den gældende beskatning efter pensionsafkastbeskatningsloven på 15 pct. af livsforsikringsselskabers, pensionskassers og pensionsfondes (pensionsinstitutters) formueafkast af boliginvesteringer, for så vidt angår formueafkast af boliger, der opføres i en 3-årig periode (2002-2004) inden for en årlig investeringsramme på 1 mia. kr. Med dette investeringsrammesystem sikres, at aktiviteten inden for byggesektoren ikke øges til et u hensigtsmæssigt niveau.

For det andet foreslås det at fastsætte et maksimum for anskaffelsessummen for boliger, som kan indgå i ordningen. Loftet, som indsættes i pensionsafkastbeskatningsloven, udgør for den enkelte bolig 14.000 kr. pr. m² og 1.450.000 kr. pr. bolig. Loftet er fastsat med udgangspunkt i den gennemsnitlige anskaffelsessum for almene familieboliger i hovedstadsregionen. Dette loft for anskaffelsessummen ligger typisk under det niveau, som pensionsinstitutterne i dag opfører boligbyggeri til, og dermed sikres det, at skattefritagelsen ikke anvendes til allerede planlagt mere luksusbetonet byggeri.

Endelig foreslås det, at kommunerne får ret til at anvise lejere til indtil hver 4. ledige bolig i byggeri, der opføres med fritagelse for afkastbeskatning. Kommunerne får dermed bedre muligheder for at løse boligsociale opgaver.

Selve skattefritagelsen og betingelserne herfor gennemføres som en ændring af pensionsafkastbeskatningsloven, jf. det samtidig fremsatte forslag til ændring af denne lov.

Skattefritagelsen er først og fremmest betinget af, at den skattepligtige har fået tilsagn fra by- og boligministeren om andel i den for årene 2002-2004 fastsatte årlige investeringsramme på 1,0 mia. kr. til opførelse af fast ejendom, der udelukkende indeholder boliger bestemt til udlejning, og at pensionsinstitutterne stiller