

*Bemærkninger til lovforslagets enkelte bestemmelser**Til § 1**Til nr. 1*

Der er tale om en konsekvensændring som følge af den foreslåede ændring under nr. 2.

*Til nr. 2 og 3*

Det foreslås, at der i pensionsafkastbeskatningslovens § 2, stk. 3, indsættes et nyt nr. 11, og at der efter § 2 indsættes en ny § 2 a. Ifølge det foreslåede nr. 11 skal formueafkast af nyopført fast ejendom, der udelukkende indeholder boliger bestemt til udlejning, ikke medregnes ved opgørelsen af beskatningsgrundlaget efter pensionsafkastbeskatningsloven, såfremt betingelserne i § 2 a er opfyldt.

Formueafkast af fast ejendom er dels overskud eller underskud ved drift af ejendommen, opgjort efter skattelovgivningens almindelige regler bortset fra afskrivningsreglerne, dels indkomstårets værdistigning eller -fald på ejendommen, opgjort på grundlag af ejendommens handelsværdi, jf. pensionsafkastbeskatningslovens § 13, stk. 2 og 3.

Efter *forslaget* skal der være tale om nybyggeri. Det vil sige, at ombygning eller forbedring af eksisterende byggeri ikke falder ind under skattefritagelsesbestemmelsen.

Endvidere gælder efter den foreslåede bestemmelse i § 2 a, stk. 1, nr. 7, at senere ændringer af byggeriet så som tilbygninger eller etagepåbygninger vil indebære, at skattefritagelsen bortfalder.

Der skal være tale om en ejendom, der udelukkende indeholder boliger. Det vil sige, at en ejendom, der indeholder andet end boliger, f.eks. butikslokaler, kontorlokaler eller daginstitutioner ikke er omfattet af skattefritagelsesbestemmelsen. Det er imidlertid ikke i strid med dette krav, at byggeriet indeholder sædvanlige »udenomsrum«, der indeholder faciliteter, som knytter sig til boligerne. Af sådanne rum kan nævnes pulterrum, vaskekælder, cykelkælder og beboerlokaler. Det bemærkes, at blandede lejemål, det vil sige lejemål med både beboelse og erhverv, efter lejelovgivningen anses som beboelse.

Ved at stille krav om at ejendommen udelukkende indeholder boliger, undgås en opdeling af formueafkastet af en ejendom i en del, der er omfattet af skattefritagelsen, og en del, der ikke er omfattet af skattefritagelsen.

Der skal være tale om beboelsesejendomme, der ikke er opdelt i ejerlejligheder, jf. den foreslåede bestemmelse i § 2 a, stk. 1, nr. 7. Baggrunden herfor er, at det er hensigten med den foreslåede ordning at øge

udbuddet af lejeboliger. Opdeles en ejendom i ejerlejligheder på et senere tidspunkt, indebærer forslaget, at skattefritagelsen ophører. Fritagelsen ophører fra og med det indkomstår, hvor opdeling i ejerlejligheder sker, jf. den foreslåede bestemmelse i § 2 a, stk. 2.

Efter *forslaget* er det en betingelse for skattefritagelsen, at den skattepligtige har fået tilsagn om andel i den for årene 2002-2004 fastsatte årlige investeringsramme på 1,0 mia. kr., og sørge for at, byggeriet holder sig inden for den tildelte andel af rammen, jf. den foreslåede bestemmelse i § 2 a, stk. 1, nr. 1. De nærmere regler om fordelingen af den årlige investeringsramme fremgår af forslaget til lov om en investeringsramme for skattefritagelse af pensionsinstitutters boligbyggeri, hvortil henvises.

Det er en betingelse, at den skattepligtige har fået byggetilladelse til byggeriet i perioden fra den 1. januar 2002 til og med 31. december 2004, jf. den foreslåede bestemmelse i § 2 a, stk. 1, nr. 3. Ansøgning om andel i rammen kan ske, inden byggetilladelse foreligger. For det enkelte byggeri skal byggetilladelse være opnået inden udgangen af det år, hvor der ansøges om andel i den årlige investeringsramme.

Det er desuden en betingelse for skattefritagelsen, at ibrugtagningstilladelse til byggeriet eller færdigmelding af byggeriet i de tilfælde, hvor der ikke kræves ibrugtagningstilladelse, foreligger senest 5 år efter, at der er givet byggetilladelse, jf. den foreslåede bestemmelse i § 2 a, stk. 1, nr. 4. Der kræves ikke ibrugtagningstilladelse for byggeri omfattet af småhusreglementet.

Det er endvidere en betingelse for skattefritagelsen, at anskaffelsessummen for den enkelte bolig ikke overstiger 14.000 kr. pr. m<sup>2</sup> og 1.450.000 kr. pr. bolig, jf. den foreslåede bestemmelse i § 2 a, stk. 1, nr. 5. I beløbet indgår både grund- og byggeomkostninger. I tilfælde, hvor grunden allerede tilhører pensionsinstituttet, medtages den aktuelle skattemæssige værdi af grunden.

Efter *forslaget* er det endvidere en betingelse, at indtil hver 4. ledige bolig i ejendommen skal stilles til rådighed til løsning af boligsociale opgaver efter kommunalbestyrelsens bestemmelse herom, jf. den foreslåede bestemmelse i § 2 a, stk. 1, nr. 2. De nærmere regler herom er fastsat i § 2 i forslaget til lov om en investeringsramme for skattefritagelse af pensionsinstitutters boligbyggeri, hvortil henvises.

Kravet om, at det skal være den skattepligtige, der har opført byggeriet, indebærer, at byggeriet ikke er omfattet af skattefritagelsen, såfremt det sælges i byggeperioden, og at skattefritagelsen ophører ved salg efter udløbet af byggeperioden. Dette gælder også ved