

Gældende regler

Efter gældende regler i almenboligloven ydes støtte til etablering af ungdomsboliger i form af almene ungdomsboliger, opført af almene boligorganisationer. Private bygherrer kan efter gældende regler ikke modtage støtte til etablering af ungdomsboliger.

Efter gældende almindelige skatteregler vil statstilskud til støttede ungdomsboliger være skattepligtig indkomst for samtlige modtagere. Dette følger af statskattelovens § 4, hvorefter de samlede årsindtægter er skattepligtig indkomst.

Livsforsikringsselskaber er omfattet af reglerne i statskatteloven og reglerne i pensionsafkastbeskatningsloven. Pensionskasser og pensionsfonde, der er skattepligtige efter reglerne i pensionsafkastbeskatningsloven, er alene skattepligtige af visse former for formueafkast, jf. nærmere reglerne i pensionsafkastbeskatningslovens § 2. Statstilskud til opførelse af støttede private ungdomsboliger vil dermed ikke skulle medregnes i beskatningsgrundlaget efter pensionsafkastbeskatningsloven.

Der kan i øvrigt efter de gældende regler hverken for selskaber eller for selvstændige erhvervsdrivende ske afskrivning på en bygning, der bliver benyttet til beboelse eller hertil knyttede formål, jf. afskrivningslovens § 14, stk. 2, nr. 4.

Lovforslagets indhold

De overordnede principper for etablering af de nye ungdomsboliger er følgende:

- De på finansloven afsatte midler på 1 mia. kr. skal gå til etablering af boliger i områder med stor koncentration af større uddannelsesinstitutioner, herunder i særlig grad i hovedstadsområdet.
- Målgruppen er unge uddannelsessøgende, herunder udvekslingsstuderende.
- Initiativet skal aktivere en ny kreds bestående af private bygherrer. Initiativet er således et supplement til kommunale tilsagn til etablering af almene ungdomsboliger.
- Udmøntningen af ordningen skal rumme et væsentligt element af konkurrence for at opnå flest mulig boliger pr. tilskudskrone.
- Boligerne etableres med et rent statsligt tilskud, dvs. uden kommunal medfinansiering.

Følgende hovedelementer indgår i udmøntningen af puljen:

1. Fordeling af puljen – valg af bygherre
2. Finansiering og støtte
3. Lejefastsættelse

4. Incitament til at bygge
5. Udlejningsregler
6. Udbudsregler
7. Kommunernes rolle
8. Tilskuddet er skattefrit

ad 1. Fordeling af puljen – valg af bygherre

Det er hensigten med den afsatte pulje på 1 mia. kr. til ungdomsboliger, at der i privat regi skabes øget konkurrence i forbindelse med fordeling af tilskuddet, således at der etableres flest mulig boliger pr. tilskudskrone. Konkurrencen og muligheden for privat medfinansiering skal føre til flere boliger for pengene.

Det foreslås derfor, at puljen fordeles centralt af staten til det enkelte projekt efter ansøgning, samt at ansøgningerne sammenlignes med henblik på at udvælge de projekter, som lever op til de stillede krav, og som - under hensyntagen til kvalitet, beliggenhed og huslejeniveau – kan bygge til laveste støtte pr. boligenhed.

Det foreslås, at visse geografiske områder får fortrinsret frem for andre. Hermed sikres, at hovedstadsområdet kan få den største andel af puljen, mens den resterende del af puljen deles ud til bl.a. Århus, Aalborg, Odense og evt. Esbjerg, Kolding og Sønderborg, efter en vurdering af behovet i de enkelte områder. Det er hensigten, at denne vurdering skal ske på grundlag af en opgørelse af det aktuelle antal af videregående uddannelsespladser i det enkelte område, suppleret med oplysninger om den forventede udvikling heri i de nærmeste år. Dette sammenholdes med en opgørelse af antallet af ungdomsboliger, incl. kollegier, i området. I den forbindelse vil der blive taget hensyn til den samlede boligmasses sammensætning i området.

Muligheden for at ansøge om del i puljen offentliggøres landsdækkende og internationalt i fagblade og dagspressen. Af annoncer fremgår ansøgningskrav, vilkår og tildelingskriterier, samt de forpligtelser, der følger med, f.eks. til at leje ud til en bestemt personkreds. Samtidig orienteres kommunerne om ordningen, og om deres rolle i anlægs- og driftfase.

Alle former for private bygherrer kan søge om del i puljen, herunder private investorer, fonde, selvejende (ikke-almene) institutioner m.m. Af hensyn til EU's ligebehandlingsprincipper kan bygherrer fra alle EU lande søge om tilskud. Almene boligorganisationer opfører dog ungdomsboliger efter lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v. og kan som følge heraf ikke også modtage støtte efter denne lov.

Økonomi- og erhvervsministeren fastsætter normer for kvalitetsniveau, indretning, boligstørrelse m.m.