

omfatter livsforsikringselskaber, pensionskasser og firmapensionskasser.

Hovedelementerne er følgende:

- 1) Mulighed for skattefradrag for boligbyggeri til udlejning.
- 2) Mulighed for, at livsforsikringselskaber og pensionskasser kan opføre boliger med henblik på salg.
- 3) Fri leje for nyindrettede tagboliger og lettere procedure for indretning af ejerlejligheder i tagetager.

Ad 1: Mulighed for skattefradrag for boligbyggeri til udlejning.

Der bygges for få private udlejningsboliger. Dette beror især på, at rentabiliteten af investeringer i nyt udlejningsbyggeri til boligformål er for lav. Med henblik på at få gang i byggeriet af nye private udlejningslejligheder til husstande med almindelige indkomster foreslås det derfor at give pensionsinstitutter og skattepligtige efter selskabsskatteloven, ret til at foretage skattemæssige fradrag for hele anskaffelsessummen for nybyggede udlejningslejligheder ved opgørelsen af henholdsvis beskatningsgrundlaget og den skattepligtige indkomst. Afkastet af byggeinvesteringen bliver dermed konkurrencedygtigt i forhold til kapitalanbringelse i obligationer.

Fradragsretten gives inden for en årlig investeringsramme på 1,0 mia. kr. i hvert af finansårene 2003-2007 og forventes at give et samlet skattemæssigt provenutab på 950 mill. kr. i perioden 2003-2009. Investeringsrammen sikrer, at den aktivitet, som forslaget medfører, holdes på et niveau, der er forsvarligt i forhold til såvel belastningen af statsfinanserne som aktiviteten i byggesektoren.

Retten til fradrag for hele anskaffelsessummen forpligter ikke bygherren til at beholde ejendommen. Ejendommen kan således godt sælges efter ibrugtagning. For at sikre den bedste udnyttelse af investeringsrammen kan fradragsretten imidlertid kun benyttes af den bygherre, der har fået tilsagn om andel i investeringsrammen. Specielt gælder det, at fradragsretten bortfalder, hvis overdragelsen sker, efter at der foreligger en ibrugtagningstilladelse, men før ejendommen er taget i brug.

Det er regeringens mål, at der opføres større og solide byggeprojekter. Der foreslås derfor en mindstegrænse for det enkelte byggeris størrelse på 15 lejligheder. Det foreslås dog, at ministeren bemyndiges til at dispensere fra nævnte antal i tilfælde, hvor særlige forhold taler herfor.

For at målrette støtten mod lejligheder, hvis anskaffelsespris muliggør, at de kan lejes ud til en leje, der kan betales af en bredere del af befolkningen, fastsættes der begrænsninger i størrelsen af anskaffelsessummen for lejlighederne. Der er imidlertid betydelige geografiske forskelle i grundpriserne, som især ligger højt i de centrale dele af hovedstadsområdet. For at dette ikke skal medføre u hensigtsmæssige forskelle i det beløb, der er til rådighed for de øvrige byggeudgifter, sker der en geografisk differentiering af begrænsningerne i anskaffelsessummen.

Det enkelte projekt skal holdes inden for flere beløbsgrænser for at kunne opnå skattefradrag for anskaffelsessummen, nemlig et maksimum for størrelsen af grundprisen pr. m² bruttoetageareal, et maksimum for størrelsen af den resterende del af anskaffelsessummen pr. m² bruttoetageareal og et maksimum for størrelsen af den samlede anskaffelsessum (grund plus bygninger) for den enkelte lejlighed. Grænserne varierer efter kommunens beliggenhed som angivet nedenfor.

Kommunerne inddeles i 4 grupper, hvor den første består af alle kommuner i hovedstadsregionen undtagen kommuner i Frederiksborg og Roskilde amter med under 20.000 indbyggere pr. 1. juli 2002. Den næste gruppe består af kommuner i Frederiksborg og Roskilde amter med under 20.000 indbyggere pr. 1. juli 2002, mens den tredje består af Odense, Aalborg og Århus kommuner, og den sidste af landets øvrige kommuner.

Den maksimale grundpris pr. m² bruttoetageareal varierer mellem 3.500 kr. i hovedstadsregionen og 2.500 kr. i de mindre kommuner i provinsen, mens maksimum for anskaffelsessummen ekskl. grundprisen pr. m² bruttoetageareal tilsvarende varierer mellem 13.500 kr. og 10.500 kr. Den maksimale anskaffelsessum pr. lejlighed varierer mellem 1,8 mill. kr. og 1,38 mill. kr.

Med forslaget mindskes risikoen for støttespild ved, at der ikke med skattefradrag ret opføres udlejningsbyggeri i en så høj standard, at det ville være blevet opført uanset fradragsretten.

For at sikre, at det nye byggeri er færdiggjort i en tidssvarende standard, og at der er mulighed for at udleje det til en leje, der kan betales af husstande med almindelige indkomster, må der ikke i 10 år efter ibrugtagningen opkræves lejeforhøjelser for forbedringer af ejendommen, medmindre forbedringerne er påbudt ved en lov, der er trådt i kraft, efter et ejendommen er taget i brug.