

## Bemærkninger til lovforslaget

### Almindelige bemærkninger

#### 1. Formålet med lovforslaget

Formålet med lovforslaget er at fremme opførelsen af privat udlejningsbyggeri ved at gøre det mere attraktivt for såvel pensionsinstitutter som selskaber at opføre private udlejningsboliger. Forslaget skal ses i sammenhæng med det samtidig af økonomi- og erhvervsministeren fremsatte forslag om fremme af privat udlejningsbyggeri.

Regeringen vil styrke vækst, velfærd og fornyelse. Det gælder også på boligområdet. En rimelig bolig er vigtig for den enkeltes velfærd. Der skal være mulighed for et reelt valg mellem ejer- og lejeboliger.

Boligpolitikken skal også understøtte strategien for øget vækst og konkurrencedygtighed. Boligforsyningen er et vigtigt element i denne udvikling. Velfungerende byer med et varieret udbud af boliger giver gode muligheder for at bo og leve og tiltrækker derfor den arbejdskraft, der er nødvendig for virksomhedernes vækst.

Boligmarkedet har i mange år været præget af ubalancer. Det private udlejningsbyggeri har længe ligget på et alt for lavt niveau. Mens det private udlejningsbyggeri i 1970 udgjorde ca. 35 pct. af den samlede boligbestand, er andelen nu kun godt 18 pct.

Regeringen har derfor med sit udspil »Vækst og fornyelse på boligmarkedet« fra den 26. august 2002 og med aftalen af 15. oktober 2002 med Socialdemokraterne, Dansk Folkeparti, Radikale Venstre og Kristeligt Folkeparti om flere og bedre boliger igangsat en samlet boligpolitisk indsats, der skal bidrage til at tilvejebringe en bedre balance på boligmarkedet. Der er enighed om en flerårig indsats for at skaffe flere boliger til unge, flere boliger til handicappede, flere private udlejningsboliger og flere almene boliger, herunder ældreboliger. Det er målet, at der i de kommende 5 år påbegyndes over 20.000 nye boliger årligt.

Der bygges ikke nok privat udlejningsbyggeri, og det, der er blevet bygget, har hovedsageligt været af luksusbetonet karakter. På trods af, at det siden udgangen af 1991 har været muligt at kræve markedsleje for

nybyggeri af private udlejningsboliger, har det ikke været muligt for investorer at få et acceptabelt afkast ved at bygge i en standard, der henvender sig til en bredere del af befolkningen. For at få gang i byggeri af denne slags private udlejningsboliger, er det nødvendigt at skabe bedre økonomiske incitamenter for pensionsinstitutter og private investorer til at igangsætte byggeri. Forslaget indeholder derfor økonomiske initiativer, som bevirker, at afkastet af de private og institutionelle investorers investering i større og solide byggeprojekter bliver konkurrencedygtigt i forhold til en tilsvarende investering i obligationer.

Det er regeringens vurdering, at de byggepolitiske initiativer, der er taget og vil blive taget til forbedring af effektiviteten og konkurrencen i byggeriet, på længere sigt vil gøre byggeriet billigere og dermed også gøre det private udlejningsbyggeri mere økonomisk rentabelt for pensionsinstitutter og andre investorer at opføre.

#### 2. Gældende regler

##### 2.1. Pensionsinstitutter

Livsforsikringsselskaber, pensionskasser og pensionsfonde er skattepligtige efter reglerne i pensionsafkastbeskatningsloven. Skattepligtigt formueafkast af fast ejendom, ligesom formueafkast af aktier og obligationer m.v., beskattes med 15 pct. Formueafkast af fast ejendom er dels resultatet af ejendommens drift, opgjort efter skattelovgivningens almindelige regler bortset fra afskrivningsreglerne, dels udviklingen i ejendommens handelsværdi.

For en række faste ejendomme gælder, at formueafkastet ikke er omfattet af skattepligten efter pensionsafkastbeskatningsloven:

Fritagelsen for pensionsafkastbeskatning gælder i første række fast ejendom, der er erhvervet før den 12. marts 1986.

I perioden fra 1986 til 1998 gjaldt en ordning med fritagelse af formueafkast af investering i fast ejendom inden for en årlig kvote. Denne fritagelse omfattede investering i privat byfornyelse, i nybyggeri af erhvervs-