

F. t. l. vedr. ligningsloven m.v.

tingelse for fradragsret, at de enkelte lejligheder holdes indenfor de nævnte beløbsgrænser, 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 gruppe består af Odense, Aalborg og Århus kommuner, og den sidste af landets øvrige kommuner.

Grundprisen pr. m² bruttoetageareal varierer mellem 3.500 kr. i hovedstadsregionen og 2.500 kr. i de mindre kommuner i provinsen, mens anskaffelsessummerne ekskl. grundprisen pr. m² bruttoetageareal tilsvarende varierer mellem 13.500 kr. og 10.500 kr. Anskaffelsessummerne pr. lejlighed varierer mellem 1,8 mill. kr. og 1,38 mill. kr.

Efter økonomi- og erhvervsministerens forslag til lov om fremme af privat udlejningsbyggeri indekseres anskaffelsessummerne én gang årligt. Indeksreguleringen skal sikre, at den forudsatte kvalitet af nybyggeriet ikke forringes ved, at de maksimale anskaffelsessummer udhules af prisstigninger i den periode, ordningen løber. Der foretages ingen regulering af de maksimale anskaffelsessummer i allerede givne tilsagn.

Det vil i samråd med de partier, der indgik aftalen af 15. oktober 2002 om flere og bedre boliger, blive vurderet, om de fastsatte beløbsgrænser for anskaffelsessummerne sikrer, at der bliver bygget nye lejeboliger til en pris, der kan betales af en bredere del af befolkningen. Såfremt det konstateres, at de fastsatte beløbsgrænser ikke fungerer hensigtsmæssigt, er aftalepartierne enige om at ændre beløbsgrænserne ved en ændring af økonomi- og erhvervsministerens lov om fremme af privat udlejningsbyggeri.

Bygherren skal ligeledes efter økonomi- og erhvervsministerens forslag til lov om fremme af privat udlejningsbyggeri lade tinglyse en deklaration på de berørte ejendomme. Det skal fremgå af deklarationen, at lejlighederne skal anvendes til udlejning som helårsbeboelse og udlejes til dette formål, samt at der i 10 år fra første ibrugtagning, efter at der er opnået ibrug-

tagningstilladelse efter bygge Lovgivningen, ikke må opkræves lejerforhøjelse for forbedringer, medmindre der er tale om forbedringer, der er påbudt efter anden lov, som er trådt i kraft efter ibrugtagningen. Deklarationen skal tinglyses med prioritet forud for al pantegæld i ejendommen. Da byggeriet skal opføres i overensstemmelse med tilsagnet, er det en betingelse for fradragsret, at der er tinglyst en sådan deklaration på ejendommen.

For nybyggeri omfattet af forslaget kan lejen fastsættes frit. Der gælder således samme regler for nybyggeri efter forslaget som for lejligheder i andre ejendomme, der er opført efter udgangen af 1991.

Forholdet mellem ejer og lejer i lejlighederne er reguleret af lejelovgivningen. Lejeren vil således eksempelvis ikke kunne opsiges som følge af, at ejendommen skifter ejer.

Provenumæssige konsekvenser

Forslaget om at indføre fradragsret for anskaffelsessummen for nyopført ejendom inden for en årlig investeringsramme på 1 mia. kr. i perioden 2003 – 2007 vil medføre et provenutab for det offentlige.

Provenutabet vil afhænge af, i hvor høj grad investeringsrammen udnyttes, og i hvilket omfang udnyttelsen falder på pensionsafkastskattepligtige selskaber m.v. og andre selskaber, der er selskabsskattepligtige. Fordelingen af det samlede provenutab over de enkelte år afhænger tillige af, i hvilket tempo der opnås ibrugtagningstilladelse til de ejendomme, der omfattes af ordningen.

I den forbindelse forudsættes det for det første, at de årlige investeringsrammer udnyttes fuldt ud. Det forudsættes for det andet, at ca. 75 pct. af investeringsrammen vil blive fradraget i pensionsafkastgrundlag, mens 25 pct. vil blive fradraget i selskabsskattepligtig indkomst.

Med disse forudsætninger skønnes en gennemsnitlig skatteværdi af fradraget for et års investeringsramme på op mod 190 mill. kr., heraf 75 mill. som selskabsskat m.v. og 115 mill. kr. som pensionsafkastskat.

Lovforslaget skønnes således at medføre et samlet provenutab i størrelsesordenen 950 mill. kr.

Fradragnet forudsættes udnyttet fuldt ud i det indkomstår, hvor den faste ejendom tages i brug. Det forudsættes, at der går 1 - 2 år fra tilsagn om investeringsramme gives og til ejendommen tages i brug. På denne baggrund skønnes følgende samlede provenuføløb af forslaget: