

Lovforslag nr. L 60. Fremsat den 24. oktober 2001 af skatteministeren (Frøde Sørensen)

Forslag

til

Lov om ændring af pensionsafkastbeskatningsloven

(Skattefritagelse for afkast af pensionsinstitutters boligbyggeri)

§ 1

I lov om beskatning af visse pensionskapitaler m.v. (pensionsafkastbeskatningsloven), jf. lov-bekendtgørelse nr. 60 af 30. januar 2001, foreta-ges følgende ændringer:

1. I § 2, stk. 3, nr. 10, ændres »§ 3 b i realrente-afgiftsloven.« til: »§ 3 b i realrenteafgiftslo-ven,«.

2. I § 2, stk. 3, indsættes som nr. 11:
»1) formueafkast omfattet af § 2 a.«.

3. Efter § 2 indsættes:

»§ 2 a. Formueafkast af nyopført fast ejen-dom, der udelukkende indeholder boliger be-stemt til udlejning, er skattefri, når de under nr. 1-7 nævnte betingelser er opfyldt:

1. Den skattepligtige skal have fået tilsagn om andel i den for årene 2002-2004 fastsatte år-lige investeringsramme på 1,0 mia. kr., jf. § 1 i lov om en investeringsramme for skat-tefritagelse af pensionsinstitutters boligbyg-geri, og sørge for, at byggeriet holder sig den tildelte andel af rammen.
2. Indtil hver 4. ledige bolig i ejendommen skal stilles til rådighed til løsning af boligsociale opgaver efter kommunalbestyrelsens be-stemmelse herom, jf. § 2 i lov om en investe-ringsramme for skattefritagelse af pensions-institutters boligbyggeri.
3. Den skattepligtige skal have opnået bygge-tilladelse til byggeriet inden udgangen af det

år hvor der ansøges om andel i den årlige in-vesteringsramme.

4. Ibrugtagningsstilladelse eller færdigmelding af byggeriet skal foreligge senest 5 år efter, at der er givet byggetilladelse.
5. Anskaffelsessummen for den enkelte bolig må ikke overstige 14.000 kr. pr. m² og 1.450.000 kr. pr. bolig.
6. Der må i 10 år fra tidspunktet for ibrugtag-ningstilladelsen eller færdigmeldingen ikke opkræves lejeforhøjelse for forbedringer i den enkelte ejendom, som er omfattet af skattefritagelsen.
7. Ejendommen må ikke være opdelt i ejerlej-ligheder eller senere udvidet med tilbygnin-ger, etagepåbygninger eller lignende.

Stk. 2. Er betingelserne for skattefrihed op-fyldt på tidspunktet for ibrugtagningsstilladelse eller færdigmelding, gælder skattefriheden fra og med det indkomstår, hvori der opnås bygge-tilladelse. Ophører betingelserne for skattefrihed på et senere tidspunkt med at være opfyldt, op-hører skattefriheden fra og med det indkomstår, hvori betingelserne ophører med at være op-fyldt.«.

§ 2

Lovens ikrafttrædelsestidspunkt fastsættes ef-ter aftale mellem skatteministeren og by- og bo-ligministeren. Loven har virkning fra og med indkomståret 2002.

Bemærkninger til lovforslaget

Almindelige bemærkninger

Lovforslagets formål og baggrund

Lovforslagets formål er at indføre en ordning med fritagelse for beskatning efter pensionsafkastbeskatningsloven af livsforsikringsselskabers, pensionskassers og pensionsfondes (pensionsinstitutters) formueafkast af visse boliginvesteringer. Formålet med skattefritagelsen er at stimulere opførelsen af pensionskassebyggeri af boliger. Lovforslaget skal ses i sammenhæng med det samtidig af by- og boligministeren fremsatte forslag til lov om en investeringsramme for skattefritagelse af pensionsinstitutters boligbyggeri. Med disse forslag opnås en tilvækst af boliger til den private udlejningssektor.

Regeringen fremlagde i maj 2001 en »boligpakke« under overskriften »Flere boliger og øget mobilitet«. Boligpakken indeholder en række initiativer, som regeringen påtænker at iværksætte for at tilvejebringe et større og mere varieret udbud af boliger. De to lovforslag udmønter et af disse initiativer for at styrke indsatsen på bolig- og byggeområdet.

Forslagene skal ses i sammenhæng med de initiativer, som regeringen i øvrigt har taget til fremme af byggeriet – også af det private udlejningsbyggeri. Her tænkes især på initiativerne til forbedring af effektiviteten og konkurrencen i byggeriet, hvor regeringen har indledt et tæt samarbejde med byggeriets parter for at sikre en effektivisering af byggeriet, som bl.a. vil gøre byggeriet af private lejeboliger bedre og billigere – og dermed give flere boliger.

Samtidig er det formålet med lovforslagene at fremme opførelsen af lejeboliger i den private udlejningssektor, som kan bebos af mennesker med almindelige indkomster.

Huslejen skal ligge i en størrelsesorden, som gør det muligt for husstande med almindelige indkomster at flytte ind. Udbuddet af disse nyopførte boliger forventes især at ville tiltrække yngre børnefamilier og vil dermed medvirke til at øge mobiliteten på boligmarkedet.

Endelig er det formålet at forbedre kommunernes muligheder for at løse boligsociale opgaver ved at give kommunerne anvisningsret til en del af de nye boliger. Samtidig inddrages forskellige boligtyper i løsningen af de boligsociale opgaver.

For at opnå de anførte mål foreslås for det første at forbedre rentabiliteten af lejeboliger gennem en ordning med varig fritagelse for den gældende beskatning efter pensionsafkastbeskatningsloven på 15 pct. af livsforsikringsselskabers, pensionskassers og pensionsfondes (pensionsinstitutters) formueafkast af boliginvesteringer, for så vidt angår formueafkast af boliger, der opføres i en 3-årig periode (2002-2004) inden for en årlig investeringsramme på 1 mia. kr. Med dette investeringsrammesystem sikres, at aktiviteten inden for byggesektoren ikke øges til et uhensigtsmæssigt niveau.

For det andet foreslås det at fastsætte et maksimum for anskaffelsessummen for boliger, som kan indgå i ordningen. Loftet, som indsættes i pensionsafkastbeskatningsloven, udgør for den enkelte bolig 14.000 kr. pr. m² og 1.450.000 kr. pr. bolig. Loftet er fastsat med udgangspunkt i den gennemsnitlige anskaffelsessum for almene familieboliger i hovedstadsregionen. Dette loft for anskaffelsessummen ligger typisk under det niveau, som pensionsinstitutterne i dag opfører boligbyggeri til, og dermed sikres det, at skattefritagelsen ikke anvendes til allerede planlagt mere luksusbetonet byggeri.

Endelig foreslås det, at kommunerne får ret til at anvise lejere til hver 4. ledige bolig i byggeri, der opføres med fritagelse for afkastbeskatning. Kommunerne får dermed bedre muligheder for at løse boligsociale opgaver.

Reglerne om fordelingen af den for årene 2002-2004 fastsatte årlige investeringsramme på 1 mia. kr. og om kommunernes anvisningsret gennemføres ved det samtidig hermed fremsatte forslag til lov om en investeringsramme for skattefritagelse af pensionsinstitutters boligbyggeri.

*Lovforslagets indhold**Gældende regler*

Livsforsikringselskaber, pensionskasser og pensionsfonde er skattepligtige efter reglerne i pensionsafkastbeskatningsloven, der fra og med indkomståret 2000 har afløst realrenteafgiftsloven.

Fra og med indkomståret 2001 beskattes skattepligtigt formueafkast af fast ejendom, ligesom formueafkast af aktier og obligationer m.v., med 15 pct. Dette gælder også formueafkast af fast ejendom, der ejes via et ejendomsdatterselskab, som ejes fuldt ud af livsforsikringselskaber, pensionskasser eller pensionsfonde, idet sådanne ejendomsdatterselskaber i realiteten er fritaget for at betale selskabsskat. Disse ejendomsdatterselskaber vil imidlertid ikke eje ejendomme, som er omfattet af den foreslåede ordning, idet det er pensionsinstituttet selv, som skal opføre og eje byggeriet for at være omfattet.

Formueafkast af fast ejendom er dels resultatet af ejendommens drift, 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 afgiftsfritagelse af formueafkast af investering i fast ejendom inden for en årlig kvote. Denne afgiftsfritagelse omfattede investering i privat byfornyelse, i nybyggeri af erhvervsejendomme, i nybyggeri i byfornyelsesområder og i forbedring af ejendomme i byfornyelsesområder.
- For at øge aktiviteten i bygge- og anlægssektoren blev begrænsningerne for de realrenteafgiftspligtiges adgang til at investere i afgiftsfrit byggeri suspenderet for investeringer, der blev sat i gang i 1993 og 1994, og som blev færdiggjort inden udgangen af 1997. Suspensionen af begrænsningerne indebar, at afgiftsfritagelsen også omfattede investering i nybyggeri af boligudlejnings-ejendomme udenfor byfornyelsesområder og nybyggeri af ejendomme, der skulle udlejes til institutionsbrug.

Ordningen med afgiftsfritagelse inden for en årlig kvote blev ophævet ved Pinsepakken med virkning fra den 2. juni 1998 for at begrænse aktiviteten inden for byggesektoren.

Lovforslaget

Det foreslås, at livsforsikringselskaber, pensionskasser og pensionsfonde (pensionsinstitutter) fritages for den gældende beskatning på 15 pct. af formueafkast af boliginvesteringer. Skattefritagelsen er først og fremmest betinget af, at den skattepligtige har fået tilsagn fra By- og Boligministeriet om andel i den for årene 2002-2004 fastsatte årlige investeringsramme på 1,0 mia. kr. til opførelse af fast ejendom, der udelukkende indeholder boliger bestemt til udlejning, og at pensionsinstitutterne stiller indtil hver 4. ledige bolig i ejendommen til rådighed for kommunalbestyrelsen til løsning af boligsociale opgaver.

I øvrigt foreslås følgende betingelser for skattefritagelsen ifølge det samtidig fremsatte forslag til ændring af pensionsafkastbeskatningsloven:

- Den skattepligtige skal have opnået byggetilladelse til byggeriet inden udgangen af det år, hvor der ansøges om andel i den årlige investeringsramme.
- Ibrugtagningstilladelse eller færdigmelding af byggeriet skal foreligge senest 5 år efter, at der er givet byggetilladelse.
- Anskaffelsessummen for den enkelte bolig må ikke overstige 14.000 kr. pr. m² og 1.450.000 kr. pr. bolig.
- Der må i 10 år fra tidspunktet for ibrugtagningstilladelsen eller færdigmeldingen ikke opkræves lejeforhøjelse for forbedringer i den enkelte ejendom, som er omfattet af skattefritagelsen.
- Ejendommen må ikke være opdelt i ejerlejligheder eller senere udvidet med tilbygninger, etagepåbygninger eller lignende.

Er betingelserne for skattefrihed opfyldt på tidspunktet for ibrugtagningstilladelse eller færdigmelding, gælder skattefriheden efter forslaget fra og med det indkomstår, hvori der opnås byggetilladelse. Ophører betingelserne for skattefrihed på et senere tidspunkt med at være opfyldt, ophører skattefriheden fra og med det indkomstår, hvori betingelserne ophører med at være opfyldt.

Skattefritagelsen indebærer statsstøtte til pensionsinstitutterne, hvorfor forslaget skal notificeres over for EU-kommissionen. Notifikationsproceduren kan gøre en udskudt ikrafttræden af ordningen påkrævet.

Økonomiske konsekvenser af lovforslaget

Skattefritagelsen skønnes at medføre, at pensionsinstitutterne ved opførelse af nyt boligbyggeri vil kunne opnå et afkast, der ligger i størrelsesordenen 1 procentpoint over det afkast, institutterne vil kunne opnå ved obligationsinvesteringer.

Det er forbundet med en betydelig usikkerhed at skønne over den faktiske udnyttelse af den foreslåede ordning med pensionsafkastskattefri investeringsrammer til boligbyggeri.

Ved fuld udnyttelse af den foreslåede investeringsramme vil der kunne opføres 7-800 boliger årligt i den 3-årige periode. En del af dette byggeri vil fortrænge allerede påtænkt byggeri. Lovforslaget vurderes med nogen usikkerhed at medføre en nettotilvækst i pensionsinstitutternes boligbyggeri på 540 boliger i hvert af de tre år.

Det skønnes, at dette byggeri vil medføre en merbeskæftigelse på omkring 250 personer i 2002 og omkring 450 personer i hvert af de følgende tre år.

Den kommunale anvisning vil medføre en forøgelse af det antal boliger, som kommunerne potentielt kan anvende til løsning af påtrængende boligsociale opgaver. Forslaget giver således mulighed for at inddrage en større del af byernes bygningsmasse i løsningen af den boligsociale opgave. Hermed øges mulighederne for at sprede opgaverne mellem forskellige byområder i den enkelte kommune, samt mellem ejerformerne på boligmarkedet.

Der vil i forbindelse med anvisningen være offentlige udgifter til lån/garanti for lån til betaling til depositum eller lignende, individuel boligstøtte, eventuelt lejetab og garantier for lejerens forpligtelser ved fraflytning af boligen. Der skønnes ikke at ske nogen nævneværdig ændring i det samlede antal anviste boliger. Der vil derfor heller ikke ske nogen nævneværdig ændring af størrelsen af de nævnte udgifter.

Ved fuld udnyttelse af et års investeringsramme på 1 mia. kr. skønnes ordningen at medføre et årligt provenutab på ca. 10 mill. kr. - regnet fra det tidspunkt hvor de pensionsafkastskattepligtige har disponeret midlerne til byggeriet fuldt ud.

Ved fuld udnyttelse af ordningen skønnes forslaget således at give et provenutab på ca. 10 mill. kr. det første år, ca. 20 mill. kr. det næste år og ca. 30 mill. kr. årligt i de efterfølgende år, hvor ordningen omfatter 3 års investeringer.

Forudsættes endvidere jævnt voksende disponering af midler til ordningen fra midten af 2002 skønnes indkomstvirkning såvel som finansårvirkning i 2002 at blive yderst beskeden, ca. 1 mill. kr. i 2002, voksende til ca. 10 mill. kr. i 2003, ca. 20 mill. kr. i 2004 og ca. 30 mill. kr. i de efterfølgende år - målt i 2001 priser.

Administrative konsekvenser for stat, kommuner og amtskommuner

Der er lagt vægt på at udforme ordningen så enkelt som muligt, således at den administrative belastning af de involverede parter bliver den mindst mulige.

Gennemførelse af forslaget skønnes ikke at have nævneværdige administrative konsekvenser for Told og Skat.

Erhvervsøkonomiske og erhvervsadministrative konsekvenser

Da der er tale om en frivillig ordning, har forslaget ingen generelle økonomiske konsekvenser for erhvervslivet.

Skattefritagelsen vil medføre økonomiske fordele for de pensionsinstitutter, der benytter sig af ordningen. Da der er tale om boliger, som institutterne ikke finder det rentabelt at opføre med skattepligt, vurderes disse fordele dog at være beskudne.

Administrative konsekvenser for erhvervslivet

Da der er tale om en frivillig ordning, har forslaget ingen generelle administrative konsekvenser for erhvervslivet.

Miljømæssige konsekvenser

Lovforslaget har ingen miljømæssige konsekvenser.

Administrative konsekvenser for borgerne

Lovforslaget skønnes ikke at have administrative konsekvenser for borgerne.

Forholdet til EU-retten

Efter forslaget fritages livsforsikringsselskabers, pensionskassers og pensionsfondes (pensionsinstitutters) formueafkast af visse boliginvesteringer for beskatning efter pensionsafkastbeskatningsloven for derved at forbedre rentabiliteten ved opførelse af lejeboliger.

Den foreslåede skattefritagelse indebærer statsstøtte til pensionsinstitutterne, hvorfor forslaget skal notificeres over for EU-Kommissionen.

Høring

Lovforslaget har som en del af By- og Boligministeriets forslag til lov om ændring af lov om kommunal anvisningsret og lov om beskatning af visse pensionskapitaler m.v. (pensionsafkastbeskatningsloven) (Kommunal anvisningsret og skattefritagelse for afkast af pensionskassebyggeri) været til høring hos Administratorforeningen, Advokatsamfundet, Arbejds-

markedets Tillægspension, Bosam, Byggesocietetet, Danmarks Lejerforeninger, Den Danske Dommerforening, Ejendomsforeningen Danmark, Erhvervenes Skatteseekretariat, Erhvervsministeriet, Finansministeriet, Finansrådet, Finanstilsynet, Foreningen af Firmapensionskasser, Foreningen Registrerede Revisorer, Foreningen af Statsautoriserede Revisorer, Forsikring & Pension, Frederiksberg Kommune (Skattedirektoratet), InvesteringsForeningsRådet, Jydske Grundejerforeninger, Justitsministeriet, Kommunernes

Landsforening, Københavns Kommune (Skatteforvaltningen), Lejernes Landsorganisation, Lønmodtagernes Dyrtidsfond, Præsidenten for Vestre Landsret, Præsidenten for Østre Landsret, Statsministeriet og Økonomiministeriet.

Der er indkommet bemærkninger af relevans for dette lovforslag fra Advokatrådet, Foreningen af Statsautoriserede Revisorer, Forsikring & Pension, Jydske Grundejerforeninger og Københavns Kommune

| <i>Organisation</i> | <i>Bemærkninger i høringssvar</i> | <i>Kommentar til høringssvar</i> |
|---|---|---|
| Advokatrådet | Advokatrådet påpeger en uklarhed/modstrid i formuleringen af lovtæksten og bemærkningerne for så vidt angår bestemmelsen om, at der i 10 år fra tidspunktet for ibrugtagningstilladelsen eller færdigmeldingen ikke må opkræves lejeforhøjelse for forbedringer i den enkelte ejendom, som er omfattet af skattefritagelsen. | Lovtekst og bemærkninger er søgt klargjort på det omhandlede punkt. |
| Foreningen af Statsautoriserede Revisorer | <p>FSR foreslår, at det tydeliggøres, at formueafkast af ombygnings- og forbedringsudgifter er omfattet af skattefritagelsen bortset fra udgifter til tilbygninger, etagepåbygninger o.lign.</p> <p>Ligeledes foreslår foreningen, at der gives mulighed for at dispensere fra mere eller mindre utilsigtede overskridelser af loftet for anskaffelsessummen.</p> | <p>Begrundelsen for at udelukke, at der i de første 10 år efter ejendommens opførelse kan opkræves forbedringslejeforhøjelse er, at det dermed sikres, at de opførte ejendomme ikke efterfølgende »færdiggøres« ved hjælp af forbedringer, som bevirker, at den reelle anskaffelsessum forhøjes. Dette fremgår udtrykkeligt af bemærkningerne til lovforslaget.</p> <p>Forslaget strider imod intentionen med den foreslåede ordning, som er at opføre boliger til husstande med almindelige indkomster. Grænsen for anskaffelsessummen er i overensstemmelse hermed fastsat som en absolut grænse.</p> <p>Endvidere vurderes det at være uhenigtsmæssigt at indføre en dispensationsadgang vedrørende overskridelser af loftet for anskaffelsessummen, idet det vil indebære, at der fastsættes et nærmere regelsæt for meddelelse af sådanne dispensationer samtidig med, at det vil belaste ordningens administration, hvis der skal foretages en konkret vurdering af hver enkel ansøgning om dispensation.</p> |

| Organisation | Bemærkninger i høringssvar | Kommentar til høringssvar |
|----------------------------|---|--|
| | <p>Endelig foreslås, at efterfølgende bortfald af skattefrihed sker fra det tidspunkt, hvor ændringen, som udløser bortfald, indtræder og ikke fra og med det pågældende indkomstår.</p> | <p>Det bør som foreslået overlades til det enkelte pensionsinstitut at sikre, at der ikke sker overskridelser af loftet for anskaffelsessummen.</p> <p>For så vidt angår tidspunktet for ophør af skattefritagelsen i tilfælde, hvor vilkårene efterfølgende ikke overholdes, er det administrativt det enkleste at fastsætte dette til det pågældende indkomstår. Dette svarer til det foreslåede vedrørende skattefritagelsens indtræden, som efter forslaget sker fra og med det indkomstår, hvor der er opnået byggetilladelse.</p> |
| Forsikring & Pension | <p>F&P påpeger, at forslaget ikke vil medføre en forøgelse af afkastet efter skat, som i tilstrækkeligt omfang vil gøre boliginvesteringer attraktive. Baggrunden herfor er, at man finder, at det vil være vanskeligt at opnå en husleje, der væsentligt adskiller sig fra det niveau, som gælder for almene boliger, for boliger, der opføres indenfor de i udkastet fastsatte anskaffelsessummer.</p> | <p>Det bemærkes, at huslejen for de boliger, som opføres efter den foreslåede ordning, i henhold til gældende regler kan aftales frit som markedsleje. Det bør derfor være muligt at opnå en husleje, som modsvarer boligens kvalitet - også selvom denne er begrænset af et maksimum for anskaffelsessummen.</p> |
| Jydske Grundejerforeninger | <p>Jydske Grundejerforeninger bemærker, at der ikke nærmere er begrundet, hvorfor ordningen med skattefritagelse kun foreslås indført for pensionskasser. Foreningen finder, at forslaget bidrager til yderligere skævvridning af boligmarkedet til skade for det private byggeri og henstiller på denne baggrund, at der redegøres nærmere for virkningerne for det samlede boligmarked.</p> <p>Endvidere foreslår foreningen, at betingelsen om, at der ikke kan opkræves forbedringsforhøjelser i de første 10 år efter byggeriets opførelse, ændres således, at der gives mulighed for gennemførelse af forbedringer, som lejerne har tiltrådt, bl.a. af hensyn til ønsket om at kunne tilpasse byggeriers indretninger til den teknologiske udvikling.</p> | <p>Baggrunden for, at skattefritagelsen foreslås indført for pensionskassebyggeri, er især, at ordningen indføres med karakter af en 3-årig forsøgsordning af begrænset økonomisk omfang.</p> <p>Forslaget om at åbne for gennemførelse af forbedringer, som lejerne har tiltrådt, vil medvirke til at komplicere ordningen, idet det forudsætter, at der fastsættes en række formelle regler for en ordning, der undtager forbedringer, som er aftalt med lejeren. Det findes derfor mest hensigtsmæssigt, at overlade det til lejerne selv, at forestå de forbedringer, som lejerne måtte ønske, indenfor de regler, som gælder for lejeres råderet.</p> |

| <i>Organisation</i> | <i>Bemærkninger i høringssvar</i> | <i>Kommentar til høringssvar</i> |
|---------------------|---|---|
| Københavns Kommune | <p>Københavns Kommune er indforstået med, at ordningen indføres som en tidsbegrænset ordning, men finder, at ordningen bør forlænges betydeligt for at få tilstrækkelig virkning. Ligeledes peger kommunen på, at investeringsrammen er for lille, idet antallet af boliger, som vil kunne opføres efter ordningen, ikke vil kunne dække behovet.</p> <p>Endvidere foreslår kommunen, at loftet for anskaffessummen forhøjes til 16.000 kr. pr. m² og 1.760.000 kr. pr. bolig.</p> | <p>Baggrunden for den foreslåede tidsbegrænsning samt størrelsen af investeringsrammen er det element af forsøgsordning, der ligger i forslaget. Det fremgår af ordningen, at der efterfølgende skal foretages en vurdering af ordningens resultater, herunder af det fremtidige perspektiv.</p> <p>Det foreslåede loft for anskaffessummen er fastsat med udgangspunkt i den gennemsnitlige anskaffessum for almene familieboliger i hovedstadsregionen.</p> |

Vurdering af konsekvenser af lovforslaget

| | <i>Positive konsekvenser</i> | <i>Negative konsekvenser</i> |
|--|---|---|
| Økonomiske konsekvenser for stat, kommuner og amtskommuner | <p>Indkomstårvirkning: Ingen</p> <p>Finansårvirkning: Ingen</p> | <p>Indkomstårvirkning: Merudgifter for staten på 1 mill. kr. i 2002, 10 mill. kr. i 2003, 20 mill. kr. 2004 og 30 mill. kr. årligt i de følgende år.</p> <p>Finansårvirkning: Merudgifter for staten på 1 mill. kr. i 2002, 10 mill. kr. i 2003, 20 mill. kr. 2004 og 30 mill. kr. årligt i de følgende år.</p> |
| Administrative konsekvenser for stat, kommuner og amtskommuner | Ingen | Ingen nævneværdige |
| Økonomiske konsekvenser for erhvervslivet | Ingen nævneværdige | Ingen |
| Administrative konsekvenser for erhvervslivet | Ingen | Ingen |
| Miljømæssige konsekvenser | Ingen | Ingen |
| Administrative konsekvenser for borgerne | Ingen | Ingen |
| Forholdet til EU-retten | <p>Efter forslaget fritages livsforsikringssekskabers, pensionskassers og pensionsfondes (pensionsinstitutters) formueafkast af visse boliginvesteringer for beskatning efter pensionsafkastbeskatningsloven for derved at forbedre rentabiliteten ved opførelse af lejeboliger.</p> <p>Den foreslåede skattefritagelse indebærer statsstøtte til pensionsinstitutterne, hvorfor ordningen skal notificeres over for EU-Kommissionen.</p> | |

*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 pulterum, 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. m² 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

salg til et andet pensionsinstitut. Overdragelse med succession efter reglerne i pensionsafkastbeskatningslovens § 17 (fusion/fission) indebærer ikke, at skattefritagelsen ophører, idet den fortsættende institution indtræder i den overdragende institutions skattemæssige stilling, jf. § 17, stk. 2.

Der er tale om en varig skattefritagelse. Er betingelserne for skattefrihed opfyldt på tidspunktet for ibrugtagningstilladelse eller færdigmelding, gælder skattefriheden fra det indkomstår, hvor der er opnået byggetilladelse. Det betyder bl.a., at der er skattefritagelse for lejeindtægterne, allerede når den første bygning, hvis byggeriet består af flere bygninger, tages i brug. Ligeledes vil der være tale om skattefritagelse for stigninger i grundens værdi. Opfyldes imidlertid kravet om ibrugtagningstilladelse eller færdigmelding senest 5 år efter, at der er givet byggetilladelse, ikke for den sidste bygnings vedkommende, er betingelsen for skattefritagelse ikke opfyldt for byggeriet i sin helhed.

Da der er tale om en ordning med skattefritagelse, følger det, at underskud og tab i byggeperioden ikke kan fradrages.

Som et led i ordningen foreslås, at der ikke kan opkræves lejeforhøjelse for forbedringer i de første 10 år fra tidspunktet for ibrugtagningstilladelsen eller færdigmeldingen, jf. bestemmelsen i den foreslåede § 2 a, stk. 1, nr. 6. Hensigten med dette forslag er at forhindre, at byggerier opføres inden for det fastsatte loft for anskaffelsessummen på 14.000 kr. pr. m² og 1.450.000 kr. pr. bolig med henblik på, at der efterfølgende gennemføres forbedringer af mere luksuspræget karakter med deraf følgende lejeforhøjelser. En sådan mulighed ville kunne medføre en forhøjelse af huslejeniveauet, som ikke er acceptabel i forhold til ordningens udgangspunkt om at sikre et rimeligt lejeniveau. Opkræves der i strid med bestemmelsen lejeforhøjelse for udførte forbedringer, vil dette medføre, at skattefritagelsen i sin helhed bortfalder for fremtiden, og det pågældende byggeri vil dermed ikke længere være under den foreslåede ordning.

Det følger af bestemmelsen, at det ikke er selve gennemførelsen af forbedringsarbejderne, som medfører bortfald af skattefritagelsen, men derimod den omstændighed, at der opkræves en lejeforhøjelse for de udførte forbedringer. Hvis der opkræves lejeforhøjelse for forbedringer vil dette umiddelbart kunne konstateres, idet sådanne forhøjelser vil skulle varsles og opkræves efter reglerne herom i lejelovgivningen.

Skattefriheden gælder fra og med det indkomstår, hvori der opnås byggetilladelse, jf. den foreslåede bestemmelse i § 2 a, stk. 2, 1. pkt. Hvis det inden ibrugtagningstilladelsen eller færdigmeldingen viser sig, at

betingelserne for skattefrihed ikke er opfyldt, bortfalder skattefritagelsen med virkning fra og med det indkomstår, hvori der er opnået byggetilladelse. Dette indebærer, at det pågældende pensionsinstitut skal efterbetale den skat, der skulle have været betalt, og at pensionsinstituttet mister retten til skattefritagelse for fremtiden.

Hvis betingelserne for skattefrihed på et senere tidspunkt ophører med at være opfyldt, ophører skattefriheden fra og med det indkomstår, hvori betingelserne ophører med at være opfyldt, jf. den foreslåede bestemmelse i § 2 a, stk. 2, 2. pkt.

Virkningen, af at skattefritagelsen bortfalder, kan sammenfattes således:

Opfylder byggeriet ikke de i bestemmelsen nævnte betingelser på tidspunktet for ibrugtagningstilladelse eller færdigmelding, vil der skulle ske *efterbetaling* af den skat, som skulle være betalt. Dette vil f.eks. være tilfældet, hvis loftet for anskaffelsessummen ikke er overholdt, hvis den tildelte investeringsramme er overskredet, hvis der ikke er opnået byggetilladelse i det pågældende tilsagnsår, hvis ikke færdigmelding er indgivet, eller ibrugtagningstilladelse ikke foreligger inden 5 år efter byggetilladelsen er meddelt, hvis byggeriet er opført som ejerlejligheder, hvis byggeriet indeholder andet end beboelse eller, hvis byggeriet ikke er nybyggeri.

Indtræder der efter tidspunktet for ibrugtagningstilladelse eller færdigmelding ændringer, som indebærer, at byggeriet efterfølgende ikke længere opfylder betingelserne for skattefritagelse, ophører fritagelsen for fremtiden fra og med det indkomstår, hvor ændringen indtræder. Ændringer, som indebærer bortfald af skattefritagelsen, er f.eks., hvis byggeriet efter opførelsen opdeles i ejerlejligheder eller udvides med tilbygninger, etagepåbygninger eller lignende, hvis der tilbygges lokaler til andet end beboelse, hvis kommunens anvisningsret ikke opfyldes, hvis der opkræves lejeforhøjelse som følge af forbedringer inden 10 år efter ibrugtagning eller færdigmelding, hvis beboelse tages i brug til erhvervmæssige formål eller, hvis byggeriet sælges.

Kontrollen af, om betingelserne for skattefritagelsen er opfyldt sker som led i den almindelige skattekommunikation. Ordningen indeholder således ingen særskilt efterfølgende kontrol med om betingelserne er - og fortsat vedbliver med at være - overholdt.

Til § 2

Den i lovforslagets § 1, nr. 2, foreslåede skattefritagelse indebærer statsstøtte til pensionsinstitutterne,

hvorfor forslaget skal notificeres over for EU-kommissionen.

Loven kan ikke træde i kraft, før forholdet til EU-retten er afklaret. Det foreslås derfor, at lovens ikrafttrædelsestidspunkt skal fastsættes efter aftale mellem skatteministeren og by- og boligministeren.

Efter forslaget skal loven have virkning fra og med indkomståret 2002 således, at skattefritagelsen for byggeri, som får tilsagn i 2002, gælder for hele 2002.

Lovforslaget sammenholdt med gældende lov

Gældende regler

Lovforslaget

§ 1

I lov om beskatning af visse pensionskapitaler m.v. (pensionsafkastbeskatningsloven), jf. lov-bekendtgørelse nr. 60 af 30. januar 2001, foreta-ges følgende ændringer:

§ 2, stk. 1-2, ...

Stk. 3. Ved opgørelsen af beskatningsgrundla-get medregnes ikke

1)-9) ...

10) formueafkast af fast ejendom, hvis den skat-tepligtige før den 2. juni 1998 skriftligt har forpligtet sig til erhvervelsen, formueafkast af ombygnings- og forbedringsudgifter ved-rørende disse ejendomme, formueafkast af bygninger opført af den skattepligtige, hvis skriftlig aftale om byggeriet er indgået før den nævnte dato, samt af ombygnings- og forbedringsudgifter vedrørende disse byg-ninger, alt for så vidt betingelserne for real-renteafgiftsfrihed er opfyldt ved udgangen af afgiftsåret 1998, jf. de hidtil gældende regler i § 3 b i realrenteafgiftsloven.

Stk. 4. ...

1. I § 2, *stk. 3, nr. 10*, ændres »§ 3 b i realrente-afgiftsloven.« til: »§ 3 b i realrenteafgiftslo-ven.«

2. I § 2, *stk. 3*, indsættes som nr. 11:
»11) formueafkast omfattet af § 2 a.«

3. Efter § 2 indsættes:

»§ 2 a. Formueafkast af nyopført fast ejen-dom, der udelukkende indeholder boliger be-stemt til udlejning, er skattefri, når de under nr. 1-7 nævnte betingelser er opfyldt:

Bilag til f. t. l. vedr. pensionsafkastbeskatningsloven

Gældende regler

Lovforslaget

1. Den skattepligtige skal have fået tilsagn om andel i den for årene 2002-2004 fastsatte årlige investeringsramme på 1,0 mia. kr., jf. § 1 i lov om en investeringsramme for opførelse af nybyggeri af lejerboliger, og sørge for, at byggeriet holder sig inden for den tildelte andel af rammen.
2. Indtil hver 4. ledige bolig i ejendommen skal stilles til rådighed til løsning af boligsociale opgaver efter kommunalbestyrelsens bestemmelse herom, jf. § 2 i lov om en investeringsramme for opførelse af nybyggeri af lejerboliger.
3. Den skattepligtige skal have opnået byggetilladelse til byggeriet inden udgangen af det år, hvor der ansøges om andel i den årlige investeringsramme.
4. Ibrugtagningstilladelse eller færdigmelding af byggeriet skal foreligge senest 5 år efter, at der er givet byggetilladelse.
5. Anskaffelsessummen for den enkelte bolig må ikke overstige 14.000 kr. pr. m² og 1.450.000 kr. pr. bolig.
6. Der må i 10 år fra tidspunktet for ibrugtagningstilladelsen eller færdigmeldingen ikke opkræves lejeforhøjelse for forbedringer i den enkelte ejendom, som er omfattet af skattefritagelsen.
7. Ejendommen må ikke være opdelt i ejerlejligheder eller senere udvidet med tilbygninger, etagepåbygninger eller lignende.

Stk. 2. Er betingelserne for skattefrihed opfyldt på tidspunktet for ibrugtagningstilladelse eller færdigmelding, gælder skattefriheden fra og med det indkomstår, hvori der opnås byggetilladelse. Ophører betingelserne for skattefrihed på et senere tidspunkt med at være opfyldt, ophører skattefriheden fra og med det indkomstår, hvori betingelserne ophører med at være opfyldt.«

Til lovforslag nr. L 60. Skriftlig fremsættelse (24. oktober 2001)

Skatteministeren (Frode Sørensen):

Herved tillader jeg mig for Folketinget at fremsætte:

Forslag til lov om ændring af pensionsafkastbeskatningsloven. (Skattefritagelse for afkast af pensionsinstitutters boligbyggeri).

(Lovforslag nr. L 60).

Regeringen fremsatte i maj 2001 en "boligpakke" under overskriften "Flere boliger og øget mobilitet". Boligpakken indeholder en række initiativer, som regeringen påtænker at iværksætte. Dette lovforslag er et af initiativerne til at styrke indsatsen på bolig- og byggeområdet. Lovforslaget skal ses i sammenhæng med det lovforslag om en investeringsramme for skattefritagelse af pensionsinstitutters boligbyggeri, der fremsættes af by- og boligministeren samtidig med dette lovforslag.

Lovforslagets formål er at indføre en ordning med fritagelse for beskatning efter pensionsafkastbeskatningsloven af livsforsikringsselskabers, pensionskassers og pensionsfondes (pensionsinstitutters) formueafkast af visse boliginvesteringer

Lovforslaget har til hensigt at stimulere opførelsen af pensionskassebyggeri til beboelse, hvor huslejen ligger i en størrelsesorden, som gør det muligt for husstande med almindelige indkomster at flytte ind. Udbuddet af disse nyopførte boliger forventes især at ville tiltrække yngre børnefamilier og vil dermed medvirke til at øge mobiliteten på boligmarkedet.

Der foreslås således indført en ordning med fritagelse for beskatning efter pensionsafkastbeskatningsloven af pensionsinstitutters formueafkast af visse boliginvesteringer med det formål at forbedre rentabiliteten af lejeboliger, der opføres i en 3-årig periode (2002-2004) inden for en årlig investeringsramme på 1 mia. kr.

For at undgå at den foreslåede skattefritagelse bliver anvendt til allerede planlagt, mere luksusbetonet byggeri, foreslås et maksimum for anskaffelsessummen for boliger, som kan indgå i ordningen. Loftet for den enkelte bolig udgør 14.000 kr. pr. m² og 1.450.000 kr. pr. bolig. Loftet er fastsat med udgangspunkt i den gennemsnitlige anskaffelsessum for almene familieboliger i hovedstadsregionen. Dette loft for anskaffelsessummen ligger typisk under det niveau, som pensionsinstitutterne i dag opfører boligbyggeri til.

Med henblik på at sikre at flere forskellige boligtyper inddrages i løsningen af de boligsociale opgaver, foreslås ordningen endelig kombineret med anvisningsret for kommunerne. Kommunerne får således ret til at anvise lejere til hver 4. ledige bolig i byggeri, der opføres med fritagelse for afkastbeskatning.

Den foreslåede skattefritagelse indebærer statsstøtte til pensionsinstitutterne, hvorfor forslaget skal notificeres over for EU-kommissionen. Notifikationsproceduren kan gøre en udsøgt ikrafttrædelse af ordningen påkrævet.

Idet jeg i øvrigt henviser til bemærkningerne til lovforslaget, skal jeg anbefale forslaget til Folketingets velvillige behandling.