

Lovforslag nr. L 213. Fremsat den 31. marts 2004 af økonomi- og erhvervsministeren (Bendt Bendtsen)

Forslag

til

Lov om ændring af lov om fremme af privat udlejningsbyggeri, ligningsloven, lov om beskatning af visse pensionskapitaler m.v., lov om finansiel virksomhed og lov om tilsyn med firmapensionskasser

(Indførelse af tilskudsordning, opgørelse af boligbehov og ændring af tildelingskriterier m.v.)

§ 1

I lov om fremme af privat udlejningsbyggeri, jf. lov nr. 1090 af 17. december 2002, som ændret ved § 1 i lov nr. 903 af 17. november 2003 foretages følgende ændringer:

1. § 1 affattes således:

»§ 1. For at fremme byggeriet af private udlejningslejligheder i områder med et særligt behov herfor, meddeler Erhvervs- og Boligstyrelsen én gang om året i årene 2004-2007 efter ansøgning tilsagn om andel i en årlig bevillingsramme som tilskud til opførelse af privat udlejningsbyggeri i særligt udpegede geografiske områder, jf. stk. 2. Bevillingsrammen udgør 380 mio. kr. i 2004, 190 mio. kr. i 2005 og 95 mio. kr. pr. år i 2006 og 2007. Af bevillingsrammen forbeholdes hvert år i årene 2004-2007 indtil 45 mio. kr. til strategiske samarbejder.

Stk. 2. På baggrund af en analyse af, hvor i landet der er et særligt behov for opførelse af nyt udlejningsbyggeri, udpeger økonomi- og erhvervsministeren forud for hver ansøgningsrunde geografiske områder med et særligt behov for opførelse af nyt udlejningsbyggeri. Kommunalbestyrelserne i de udpegede områder høres, forinden ministeren træffer endelig beslutning om, hvilke områder der skal udpeges. Ministeren fastsætter nærmere regler om gennemførelsen af 1. og 2. pkt., herunder fastlæggelse af den ind-

byrdes prioritering af de udpegede geografiske områder.

Stk. 3. Økonomi- og erhvervsministeren kan forud for den årlige ansøgningsrunde beslutte at forbeholde en andel af den årlige bevillingsramme til et eller flere områder, udpeget i henhold til stk. 2, hvis der i nævnte områder er et større behov for udlejningslejligheder end i de øvrige udpegede områder.

Stk. 4. Økonomi- og erhvervsministeren fastsætter regler for fordelingen af den del af bevillingsrammen, der er forbeholdt strategiske samarbejder, jf. stk. 1, 3. pkt., herunder betingelser vedrørende ansøgning og bortfald og tilbagebetaling af tilskud.

Stk. 5. Bevillingsrammen fordeles efter reglerne i § 1 c, jf. dog stk. 4.«

2. Overalt i loven ændres »investeringsramme« til: »bevillingsramme«, »investeringsrammen« til: »bevillingsrammen«, »den grund« til: »den eller de grunde«, »grunden« til: »grunden eller grundene«, og »byggegrunden« til: »den eller de byggegrunde«.

3. § 1 a affattes således:

»§ 1 a. Virksomheder, der beskattes efter selskabsskatteoven eller lov om beskatning af visse pensionskapitaler m.v., kan søge om andel i bevillingsrammen. Endvidere kan selskaber, der

er omfattet af reglerne i selskabsskattelovens § 3A, søge om andel i bevillingsrammen.

Stk. 2. Andel i bevillingsrammen kan opnås til byggerier,

- 1) der opføres på en eller flere grunde i de geografiske områder, der er udpeget forud for den pågældende ansøgningsrunde, efter § 1, stk. 2, idet det dog er en betingelse for at komme i betragtning til den andel af bevillingsrammen, som ministeren måtte have forbeholdt til særlige områder, jf. § 1, stk. 3, at det samlede byggeri, hvortil der søges tilskud, skal opføres i det pågældende område,
- 2) der udelukkende omfatter lejligheder, der er bestemt til udlejning til helårsbeboelse, jf. dog stk. 5 og stk. 6,
- 3) der mindst indeholder 15 lejligheder og maksimalt 200 lejligheder til helårsbeboelse, jf. dog stk. 7,
- 4) der alene omfatter opførelse af lejligheder på mindst 85 m² bruttoetageareal, dog således at lejligheder med et bruttoetageareal mellem 65 og 85 m² kan udgøre indtil 5 pct. af det bruttoetageareal, der er omfattet af nr. 2,
- 5) der opfylder de normkrav til byggeriets kvalitet, der er fastsat efter stk. 8, og
- 6) hvortil der ikke er meddelt byggetilladelse, når ansøgningen om andel i bevillingsrammen er kommet frem til Erhvervs- og Boligstyrelsen.

Stk. 3. Betingelserne i nr. 2-6 skal være opfyldt for byggeriet på hver enkelt grund, jf. dog stk. 7.

Stk. 4. Ansøgning om andel i bevillingsrammen må ikke overstige 20 pct. af de maksimale anskaffelsessummer for den del af byggeriet, der omfatter lejligheder bestemt til udlejning til helårsbeboelse, jf. stk. 2, nr. 2, og § 1 f.

Stk. 5. Der kan i byggerier, hvortil der ansøges om tilskud, i indtil 20 pct. af det samlede bruttoetageareal af hvert byggeri på hver enkelt grund indrettes lokaler til andet end beboelse. Der kan ikke opnås tilskud til opførelse af de nævnte lokaler.

Stk. 6. For byggeri, der er omfattet af § 29, stk. 2, i lov om finansiel virksomhed eller § 6, stk. 2, i lov om tilsyn med firmapensionskasser, kan der kun opnås andel i bevillingsrammen for den del af byggeriet, der er bestemt til udlejning til beboelse. Denne del skal indeholde mindst 15 lejligheder, og det samlede byggeri kan maksimalt indeholde 200 lejligheder, jf. dog stk. 7.

Stk. 7. Erhvervs- og Boligstyrelsen fastsætter nærmere regler for dispensation fra bestemmelserne i stk. 2, nr. 3, og stk. 6, 2. pkt.

Stk. 8. Økonomi- og erhvervsministeren fastsætter regler for, hvilke mindstekrav byggeriet skal opfylde med hensyn til indretning og kvalitet, jf. stk. 2, nr. 5, herunder regler om tilbagebetaling af tilskud, hvis kravene ikke opfyldes.«

4. § 1 c, stk. 1, affattes således:

»§ 1 c. Erhvervs- og Boligstyrelsen meddeler betinget tilsagn til den ansøger, der opfylder betingelserne i §§ 1 a og 1 b, og som søger om det laveste tilskud pr. m² bruttoetageareal, jf. stk. 5, når tilsagnet kan rummes inden for den bevillingsramme, der er til rådighed for fordeling, jf. stk. 2-4 og § 1. Såfremt økonomi- og erhvervsministeren efter § 1, stk. 3, har besluttet at forbeholde en andel af bevillingsrammen til ét eller flere udpegede områder, finder 1. pkt. tilsvarende anvendelse inden for hvert af disse områder. Er der herefter uudnyttet bevillingsramme til rådighed, sker fordelingen efter 1. pkt. og stk. 2-7. «

5. I § 1 c indsættes efter stk. 1 som nye stykker :

»Stk. 2. Hvis bevillingsrammen ikke opbruges ved fordeling efter stk. 1, meddeles betinget tilsagn til den ansøger, der søger om det næstlaveste tilskud pr. m² bruttoetageareal, og hvor tilsagnet kan rummes inden for den resterende del af bevillingsrammen, og så fremdeles, indtil rammen er opbrugt, jf. stk. 5.

Stk. 3. Hvis flere ansøgere ved fordeling efter stk. 1 og 2 søger om det samme tilskud pr. m² bruttoetageareal, meddeles der tilsagn til den ansøger, hvis byggeri skal opføres i det område, hvor der er størst behov for udlejningsbyggeri. Hvis ansøgninger efter 1. pkt. omfatter byggeri i mere end ét udpeget område, jf. § 1, stk. 2, meddeles tilsagn til den ansøger, der opfører flest m² bruttoetageareal efter § 1 a, stk. 2, nr. 2, i det område, jf. § 1, stk. 2, hvor der er det største behov for udlejningsbyggeri.

Stk. 4. Hvis flere ansøgere ved fordeling efter stk. 3 er ligestillede, meddeles tilsagn efter lodtrækning.

Stk. 5. Ved afgørelsen af, hvilken ansøger der søger om det laveste tilskud pr. m² bruttoetageareal, skal de ansøgte tilskudsbeløb pr. m² bruttoetageareal vægtes i forhold til de maksimale anskaffelsessummer pr. m² bruttoetageareal i region 4, jf. § 1 f. Erhvervs- og Boligstyrelsen fast-

sætter nærmere regler om beregningen af vægtningen og andre forhold i relation hertil.

Stk. 6. Ansøgere, der er berettiget til tilsagn efter stk. 1, jf. stk. 2-5, meddeles betinget tilsagn svarende til det ansøgte tilskud.

Stk. 7. Erhvervs- og Boligstyrelsen kan fastsætte nærmere regler for, i hvilke tilfælde styrelsen kan undlade at meddele betinget tilsagn til en ansøger, som opfylder betingelserne i stk. 1-5, jf. §§ 1 a og 1 b, fordi det vil være i åbenbar strid med lovens formål om at fremme opførelsen af udlejningslejligheder i områder med et særligt behov herfor at give tilsagn om tilskud til byggeriet.«

Stk. 2-5 bliver herefter stk. 8-11.

6. I § 1 c, stk. 3, som bliver stk. 9, ændres »den i stk. 2, nr. 2 nævnte grund« til: »den eller de i stk. 8, nr. 2, nævnte grunde«, og i stk. 5, som bliver stk. 11, ændres »stk. 2-4« til: »stk. 8-10«.

7. Overskriften til § 1 e og § 1 e ophæves.

8. Overskriften til § 1 f affattes således: »Maksimalt anskaffelsessummer for byggeri omfattet af loven«.

9. § 1 f, stk. 1, ophæves.

Stk. 2 og 3 bliver herefter stk. 1 og 2.

10. I § 1 f, stk. 2, som bliver stk. 1, affattes nr. 2 således:

»2) I de øvrige kommuner i Frederiksborg og Roskilde amter og Århus Kommune 3.000 kr. pr. m² bruttoetageareal for grundprisen, 12.000 kr. pr. m² bruttoetageareal for den restende del af anskaffelsessummen og 1.590.000 kr. pr. lejlighed.«

11. I § 1 f, stk. 2, nr. 3, som bliver stk. 1, nr. 3, ændres »I Odense, Aalborg og Århus kommuner« til: »I Odense og Ålborg Kommuner«.

12. I § 1 g ændres »§ 1 c, stk. 5« til: »§ 1 c, stk. 11« og »§ 1 e, stk. 2-4« ændres til: »§ 1 c«.

13. I § 1 g indsættes som stk. 2:

»Stk. 2. Hvis modtageren af et endeligt tilsagn inden 3 måneder fra tilsagnets meddelelse oplyser Erhvervs- og Boligstyrelsen om, at tilsagnet frafaldes, fordeles andelen af bevillingsrammen blandt de øvrige ansøgere i ansøgningsrunden efter bestemmelserne i § 1 c.«

14. § 1 h, stk. 1, affattes således:

»§ 1 h. Et endeligt tilsagn til byggeri på én grund bortfalder:

- 1) hvis der ikke senest 9 måneder efter meddelelsen af det endelige tilsagn foreligger byggetilladelse til det byggeri, der er omfattet af tilsagnet,
- 2) hvis der ikke foreligger ibrugtagningsstilladelse for det byggeri, der er omfattet af tilsagnet, senest 4 år efter, at der er givet byggetilladelse, eller
- 3) hvis ansøgning om udbetaling af tilskud ikke er modtaget rettidigt, jf. § 1 j, stk. 1, nr. 5.«

15. I § 1 h indsættes efter stk. 1 som nyt stykke:

»Stk. 2. Et endeligt tilsagn til byggeri på flere grunde bortfalder i sin helhed:

- 1) hvis der ikke senest 9 måneder efter meddelelsen af det endelige tilsagn foreligger byggetilladelse til byggeri på mindst én af de i tilsagnet angivne grunde,
 - 2) hvis der ikke foreligger byggetilladelse til det samlede byggeri senest 18 måneder efter meddelelsen af det endelige tilsagn,
 - 3) hvis der ikke foreligger ibrugtagningsstilladelse til det byggeri, der er omfattet af tilsagnet, senest 4 år efter, at der er givet byggetilladelse til den første del af det samlede byggeri, eller
 - 4) hvis ansøgning om udbetaling af tilskud ikke er modtaget rettidigt, jf. § 1 j, stk. 1, nr. 5. «
- Stk. 2 bliver herefter stk. 3.

16. I § 1 h, stk. 2, ændres »2003« til: »2004«.

17. Overskriften til § 1 i og § 1 i ophæves.

18. Efter § 1 i indsættes:

»Udbetaling af tilskud og reduktion af støtteprocent

§ 1 j. Tilskuddet ydes som et engangsbeløb og udbetales, når følgende betingelser er opfyldt:

- 1) Ansøger skal have opnået andel i bevillingsrammen, jf. § 1 c.
- 2) Byggeriet skal være opført i overensstemmelse med tilsagnet.
- 3) Der skal være opnået ibrugtagningsstilladelse senest 4 år efter, at der er givet byggetilladelse. Ved byggeri på flere grunde skal der være opnået ibrugtagningsstilladelse til det samlede byggeri senest 4 år efter, at der er givet byggetilladelse til den første del af byggeriet.

- 4) Byggeriet skal indeholde mindst det antal beboelseslejligheder og det antal m², der fremgår af tilsagnet. Såfremt der i forbindelse med byggeriet er indrettet lokaler til andet end beboelse, må disse lokaler ikke udgøre mere end 20 pct. af byggeriets samlede bruttoetageareal.
- 5) Anmodning om udbetaling af tilskud skal være modtaget i Erhvervs- og Boligstyrelsen senest 1 år efter meddelelse af ibrugtagningstilladelse.
- 6) De faktiske anskaffessummer for den del af byggeriet, hvortil der ydes tilskud, må ikke overstige de i § 1 f fastsatte anskaffessummer.

Stk. 2. Tilskuddet udgør det i tilsagnet meddelte støttebeløb, dog højst 20 pct. af byggeriets faktiske anskaffelsesomkostninger for udlejningslejlighederne.

Stk. 3. Byggeriets faktiske anskaffelsesomkostninger dokumenteres ved fremsendelse af byggeregnskab revideret af en statsautoriseret eller registreret revisor. Såfremt der i byggeriet indrettes lokaler til andet end beboelse, jf. § 1 a, stk. 5, skal regnskabet indeholde oplysning om, hvor stor en andel af de faktiske anskaffelsesomkostninger, der vedrører nævnte lejligheder eller rum.

§ 1 k. Økonomi- og erhvervsministeren kan forud for den årlige ansøgningsrunde med virkning for tilsagn, der meddeles for fremtiden, nedsætte den i § 1 a, stk. 4, fastsatte procent af de maksimale anskaffessummer og nedsætte den i § 1 j, stk. 2, fastsatte procent af byggeriets faktiske anskaffessummer tilsvarende.

Klageadgang

§ 1 l. Erhvervs- og Boligstyrelsens afgørelser efter loven eller regler udstedt i medfør af loven kan ikke indbringes for anden administrativ myndighed. Dog kan afgørelser efter §§ 1 c, 1 e, 1 h og 1 j og afgørelser truffet efter regler udstedt i medfør af § 1, stk. 4, indbringes for Erhvervsankenævnet senest 4 uger efter, at afgørelsen er meddelt den pågældende. Klager over afgørelser efter de nævnte bestemmelser har ikke opsættende virkning.«

§ 2

I lov om påligningen af indkomstskat til staten (ligningsloven), jf. lovbekendtgørelse nr. 791 af

17. september 2002, som ændret senest ved § 8 i lov nr. 1235 af 27. december 2003 og § 3 i lov nr. 151 af 15. marts 2004, foretages følgende ændringer:

1. § 7 X affattes således:

»§ 7 X. Til den skattepligtige indkomst medregnes ikke tilskud, der ydes og anvendes i henhold til lov om fremme af privat udlejningsbyggeri eller lov om støttede private ungdomsboliger.

Stk. 2. Ved opgørelse af fortjeneste og tab på fast ejendom, hvortil der er ydet tilskud efter lov om fremme af privat udlejningsbyggeri eller lov om støttede private ungdomsboliger, anvendes anskaffessummen opgjort efter de almindelige regler fratrukket tilskuddet.«

2. I § 8 R, *stk. 1*, ændres »opgjort efter § 1 f i lov om fremme af privat udlejningsbyggeri« til: »opgjort efter § 1 f i lov om fremme af privat udlejningsbyggeri, som affattet ved lov nr. 903 af 17. november 2003.«

3. § 8 R, *stk. 1, nr. 1*, affattes således:

»1) Den skattepligtige skal have fået tilsagn om andel i den for 2003 fastsatte investeringsramme på 1,0 mia. kr., jf. § 1 i lov om fremme af privat udlejningsbyggeri, som affattet ved lov nr. 1090 af 17. december 2002, eller § 1 c i lov om fremme af privat udlejningsbyggeri, som affattet ved lov nr. 903 af 17. november 2003, og sørge for, at byggeriet opføres i overensstemmelse med tilsagnet, og at det holder sig inden for den tildelte andel af rammen.«

§ 3

I lov om beskatning af visse pensionskapitaler m.v. (pensionsafkastbeskatningsloven), jf. lovbekendtgørelse nr. 666 af 31. juli 2002, som ændret senest ved § 3 i lov nr. 903 af 17. november 2003, foretages følgende ændringer:

1. I § 5 b, *stk. 1*, ændres »opgjort efter § 1 f i lov om fremme af privat udlejningsbyggeri« til: »opgjort efter § 1 f i lov om fremme af privat udlejningsbyggeri, som affattet ved lov nr. 903 af 17. november 2003.«

2. § 5 b, *stk. 1, nr. 1*, affattes således:

»1) Den skattepligtige skal have fået tilsagn om andel i den for 2003 fastsatte investerings-

ramme på 1,0 mia. kr., jf. § 1 i lov om fremme af privat udlejningsbyggeri, som affattet ved lov nr. 1090 af 17. december 2002, eller § 1 c i lov om fremme af privat udlejningsbyggeri, som affattet ved lov nr. 903 af 17. november 2003, og sørge for, at byggeriet opføres i overensstemmelse med tilsagnet, og at det holder sig inden for den tildelte andel af rammen.«

3. I § 13, stk. 3, ændres to steder »jf. dog § 5 b« til: »jf. dog stk. 5 og § 5 b«.

4. Efter § 13, stk. 4, indsættes som *stk. 5* :

»*Stk. 5.* Ved opgørelse af gevinst og tab på fast ejendom, hvortil der er ydet tilskud efter lov om fremme af privat udlejningsbyggeri eller lov om støttede private ungdomsboliger, anvendes anskaffelsessummen omregnet til kontantværdi fratrukket tilskuddet.«

§ 4

I lov om finansiel virksomhed, jf. lovbekendtgørelse nr. 1268 af 19. december 2003, foretages følgende ændringer:

1. I § 29, *stk. 2*, ændres »investeringsramme« til: »bevillingsramme«, og »§ 1« ændres til: »§ 1 c eller regler fastsat i medfør af § 1, stk. 4,«.

§ 5

I lov om tilsyn med firmapensionskasser, jf. lovbekendtgørelse nr. 1266 af 19. december 2003, foretages følgende ændringer:

1. I § 6, *stk. 2*, ændres »investeringsramme« til: »bevillingsramme«, og »§ 1« ændres til: »§ 1 c eller regler fastsat i medfør af § 1, stk. 4,«.

§ 6

Stk. 1. Loven træder i kraft dagen efter bekendtgørelsen i Lovtidende, jf. dog stk. 2.

Stk. 2. For så vidt angår opgørelse af gevinst og tab på fast ejendom, hvortil der er ydet tilskud efter lov om støttede private ungdomsboliger, har § 3, nr. 3-4, virkning fra og med tilskud, der ydes inden for bevillingsrammen for 2004 og fremefter.

§ 7

Lov om fremme af privat udlejningsbyggeri, som ændret ved lov nr. 903 af 17. november 2003, finder fortsat anvendelse på tilsagn meddelt før 1. april 2004. Hvis et endeligt tilsagn bortfalder, overføres den herved frigivne investeringsramme til bevillingsramme for det finansår, hvor bortfaldet sker. Forhøjelsen af bevillingsrammen beregnes som 19 pct. af den frigivne investeringsramme.

Bemærkninger til lovforslaget

Almindelige bemærkninger

1. Indledning

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. Der bygges imidlertid ikke nok privat udlejningsbyggeri til en husleje, der kan betales af en bredere del af befolkningen. Derfor har regeringen sammen med partierne bag den boligpolitiske aftale gennemført lov om fremme af privat udlejningsbyggeri og en lov, der ændrer ligningsloven og lov om beskatning af visse pensionskapitaler m.v., som en forsøgsordning med henblik på at skabe bedre økonomiske incitamenter for pensionskasser, livsforsikringselskaber og selskabskattepligtige investorer til at igangsætte private udlejningsbyggerier af en standard og til en husleje, der henvender sig til en bredere del af befolkningen.

Formålet med dette lovforslag er at gøre støtteordningen endnu mere målrettet og effektiv, således at det sikres, at støtten gives til byggeri i de områder, hvor behovet for boliger er størst, og således at vi får flest mulige boliger for den statslige støtte. Forslaget går i hovedtræk ud på at ændre skattefradragssordningen til en tilskudsordning, at give tilskud på baggrund af en behovsanalyse, at inddrage kommunerne i vurderingen af, hvor der er behov for udlejningsbyggeri, og at lade ansøgerne konkurrere om, hvem der kan bygge med den laveste støtte.

Regeringen ønsker med udspillet, "Flere i beskæftigelse – lavere ledighed" (marts 2004) at fremskynde opsvinget og vil søge tilslutning til en række initiativer, der vil øge den økonomiske aktivitet i 2004 og 2005. Blandt disse er en fremrykning af investeringer i støttet privat udlejningsbyggeri, som udmøntes med dette lovforslag.

2. Baggrunden for forslaget

Ved tilrettelæggelsen af indsatsen blev det lagt til grund, at ordningen skulle være markedsorienteret, og at investorerne på baggrund af markedsanalyser ville

opføre byggerierne i områder med stor efterspørgsel efter udlejningsboliger. Det var imidlertid ligeledes et ønske at sikre, at også projekter uden for de mest presede boligmarkeder i Århus og Hovedstaden kunne få andel i investeringsrammen. Derfor blev den årlige investeringsramme opdelt i 2 puljer à 500 mio. kr. Puljen vedrørende 1. ansøgningsrunde blev yderligere opdelt i 2 kvoter à 250 mio. kr. til fordeling i kommuner med mindst 90.000 indbyggere henholdsvis andre kommuner.

Det samme brede flertal stod bag opstramningen i efteråret 2003 af kriterierne for tildeling af investeringsramme med henblik på i højere grad at målrette ordningen mod investorer med branchekendskab, der har vilje og kapitalstyrke til at gennemføre de byggerier, der søges investeringsramme til, samtidig med at det blev sikret, at der bliver opført lejligheder i en størrelse, der gør dem egnede som familieboliger.

I forbindelse med vedtagelsen af lov om fremme af privat udlejningsbyggeri blev det aftalt mellem partierne bag loven, at loven, der er en forsøgsordning med en 5-årig løbetid, skulle evalueres efter ét år med henblik på at tage stilling til, om der er behov for at justere ordningen.

Evalueringen, der blev afsluttet i begyndelsen af februar 2004, peger på, at forsøgsordningen i høj grad lever op til sit formål om at få gang i byggeriet af private udlejningsboliger. Samtidig er tilsagn efter ordningen som tilsigtet givet spredt i landet. Endelig vil de kommende boliger blive bygget med en lavere offentlig støtte end alment byggeri og med et rimeligt forventet huslejeniveau.

Evalueringen indeholder også en række anbefalinger af ændringer, der kan få loven til at fungere mere hensigtsmæssigt.

3. Den gældende ordning og resultaterne af evalueringen af loven

Den første ansøgningsrunde, der blev gennemført i marts 2003, viste, at der var meget stor interesse for ordningen med over 200 ansøgninger indeholdende

projekter om langt flere udlejningsboliger, end det var muligt at imødekomme inden for den investeringsramme, der skulle fordeles.

Den anden ansøgningsrunde, der blev gennemført i december 2003, viste, at der fortsat var stor interesse for ordningen, men at der indkom væsentligt færre ansøgninger om andel i investeringsrammen. Ansøgningerne vedrørte dog fortsat samlede ønsker om byggeri, der langt oversteg den investeringsramme, der var til rådighed til fordeling. Det viste sig endvidere, at flere ansøgninger vedrørte hele den investeringsramme, der skulle fordeles.

Hovedformålet med loven er som nævnt at få bygget flere udlejningsboliger til en husleje, som en bredere del af befolkningen kan betale. Det samlede resultat af 1. og 2. ansøgningsrunde viser, at disse succeskriterier i vidt omfang er blevet opfyldt.

Der er således givet tilsagn til opførelse af i alt 916 boliger mod forventet 7-800 boliger. Ansøgningsrunderne viser også, at der har været stor interesse for ordningen. Den tvivl, der blev rejst i forbindelse med lovens behandling om, hvorvidt ordningen var attraktiv nok til at tiltrække tilstrækkeligt med bygherrer, har således vist sig at være ubegrundet.

Ved etableringen af ordningen blev der lagt vægt på at få mest muligt ud af den statslige støtte. Sammenligner man ordningen med alment byggeri, viser evalueringen, at lov om fremme af privat udlejningsbyggeri giver staten mere "udbytte" pr. støttekrone. Går man f.eks. ud fra anskaffelsessummerne i region 3, der omfatter Århus, Odense og Aalborg Kommuner, kan der opføres ca. 250 m² boligareal for en statslig støtte på 1 mio. kr. efter lov om fremme af privat udlejningsbyggeri, mens byggeriet som alment byggeri kun ville føre til ca. 210 m² boligareal for det samme støttebeløb.

Evalueringen viser også, at de forventede huslejer i de byggerier, der har fået tilsagn efter ordningen, ligger på niveau med de gennemsnitlige huslejer i privat udlejningsbyggeri, opført siden 1996. Der er således ikke noget, som tyder på, at den tvivl, der blev rejst i forbindelse med lovens vedtagelse, om hvorvidt der ville blive tale om almindelige huslejer, var berettiget. For så vidt angår den geografiske spredning af tilsagnene viser evalueringen, at der er givet tilsagn til København, Hillerød, Ålborg og Randers. Der er således opnået en vis geografisk spredning af ordningen.

For så vidt angår de stramninger af loven, der er blevet gennemført undervejs, viser evalueringen, at f.eks. de skærpelser, som skulle sikre ansøgenes vilje og kapitalstyrke, synes at virke efter formålet. Den

nævnte opstramning af tildelingskriterierne har antagelig været medvirkende til, at antallet af ansøgninger i 2. ansøgningsrunde er mere end halveret i forhold til 1. ansøgningsrunde. Det må antages, at det er de mindre seriøse ansøgere, der er faldet fra. Samtidig har opstramningerne bevirket, at boligernes gennemsnitlige størrelse som tilsigtet er steget fra 64 m² bruttoetageareal i 1. ansøgningsrunde til 90 m² i 2. ansøgningsrunde.

Samlet set har ordningen således i vidt omfang levet op til sit formål.

Evalueringen peger på nogle områder, hvor det kan være hensigtsmæssigt at ændre loven for at få mulighed for at målrette den mod områder med den største efterspørgsel.

F.eks. viste anden ansøgningsrunde, at tildelingskriterierne ikke gav lige konkurrencevilkår for ansøgningerne i de 4 regioner, landet er inddelt i med hensyn til anskaffelsessummerne for byggerierne. Det var således ikke muligt for ansøgninger om byggerier i Hovedstadsområdet at konkurrere med ansøgninger om byggerier i provinsen, da de lavere anskaffelsessummer her gjorde, at der for en given investering kunne bygges flere m² for investeringsrammen i provinsen end i Hovedstadsområdet.

På grundlag af evalueringen er det aftalt med Socialdemokraterne, Dansk Folkeparti, Det Radikale Venstre og Kristendemokraterne, at loven skal ændres for i højere grad at målrette den mod de områder af landet, hvor behovet for udlejningsboliger er størst.

Lovforslaget er udarbejdet med udgangspunkt i evalueringsrapporten og regeringens udspil, "Flere i beskæftigelse – lavere ledighed" (marts 2004), som bl.a. omfatter initiativer til fremrykning af investeringer i offentligt støttet boligbyggeri.

4. Hovedpunkter i lovforslaget

Med henblik på i højere grad at sikre,

- at tilsagn gives til investorer, der har vilje og kapitalstyrke til at gennemføre byggerier i de områder, hvor der er størst efterspørgsel efter udlejningsboliger,
- ñ at kommunerne får mulighed for at hindre, at der opføres udlejningsbyggerier, de ikke skønner behov for i kommunen,
- ñ at der kan opføres blandede byggerier af boliger og erhverv,
- at der ud fra en byggepolitisk målsætning om at fremme produktiviteten i byggesektoren gennemføres strategiske samarbejder mellem bygherre og udførende med henblik på at udnytte ordningen til at

fremme produktivetsforbedringer i byggesektoren,

– at kvaliteten af byggeriet opfylder visse mindstekrav,

– at støtteprocenten gøres uafhængig af investorenes beskatningsforhold i øvrigt, samt

at der sker en fremrykning af tilskudsrammen til opførelse af private udlejningsboliger fra 2006-2007 til 2004,

foreslås følgende ændringer i lov om fremme af privat udlejningsbyggeri:

a. Med henblik på i højere grad at skabe mulighed for at målrette ordningen mod områder, hvor der er størst efterspørgsel efter boliger, foreslås det, at ordningen omlægges fra en skattefradagsordning til en tilskudsordning. Det vil herved være muligt forud for hver ansøgningsrunde at målrette indsatsen mod geografiske områder med et særligt behov for udlejningsboliger. Dette er ikke muligt med en skattefradagsordning, da bestemmelser om fordeling af investeringsramme efter grundlovens § 43, skal fastlægges i selve loven. Fastlæggelse af geografiske områder vil derfor skulle ske i loven. Da det er afgørende, at det er muligt forud for hver ansøgningsrunde at vurdere behovet, foreslås ordningen ændret til en tilskudsordning. De udvalgte geografiske områder fastsættes i bekendtgørelsesform.

Tildelingskriterierne skal fortsat være objektive.

De geografiske områder vil blive udvalgt på baggrund af en række indikatorer, som tilsammen indkredser, hvor efterspørgslen efter familieboliger til en husleje, som en bredere del af befolkningen kan betale, er størst. Med de valgte indikatorer tilstræbes det, at udvælgelsen af geografiske områder sker på baggrund af såvel langsigtede udviklingstendenser i boligefterspørgselsens geografiske fordeling som det aktuelle efterspørgselspres. Konkret drejer det sig om følgende indikatorer:

- 1) Udviklingen i den demografisk betingede potentielle boligefterspørgsel (PBE20), fordelt på regioner. PBE20 er det antal boliger, som er nødvendigt for, at såvel alle samboende par som alle enlige på 20 år og derover har én bolig hver.
- 2) Ejerlejlighedsprisernes udvikling og aktuelle niveau, dvs:
 - a) udviklingen i priserne i de senere år, fordelt på regioner og kommuner og
 - b) det aktuelle forhold mellem boligpris og indkomst for en typisk familie, fordelt på kommuner.
- 3) Andelen af etageboligbyggeri fordelt på kommuner.

4) Ledige almene boliger.

Kommunerne skal inden den endelige fastlæggelse af områder med størst boligefterspørgsel have mulighed for at tilkendegive, at de ikke ønsker at indgå i ordningen, selvom de er placeret i et område med stor boligefterspørgsel. Denne fremgangsmåde indebærer således, at det bliver frivilligt for den enkelte kommune, om den vil indgå i ordningen. En kommune kan herved sikre sig, at der ikke gives tilsagn om støtte til opførelse af et byggeri, som kommunen ikke skønner, at der er behov for, fordi det f. eks. ikke er i overensstemmelse med kommunens udbygningsplaner og planer for investeringer i infrastruktur.

Ministeren træffer på baggrund heraf endelig beslutning om, i hvilke geografiske områder der skal kunne ansøges om tilskud. Det foreslås, at ministeren bemyndiges til at prioritere andele af bevillingsrammen til områder, som særligt skal tilgodeses.

b. Efter de gældende regler er der afsat en årlig investeringsramme på 1 mia. kr., der afgrænser mulighederne for at opnå skattefradrag for anskaffelsessummen for byggeriet. I forbindelse med behandlingen af forslaget til lov om fremme af privat udlejningsbyggeri blev det forventede skatteprovenutab opgjort til 190 mio. kr. for en årlig investeringsramme på 1 mia. kr.

For at bibeholde den samme byggeaktivitet, foreslås der fastsat en årlig tilskudsramme på 190 mio. kr.

c. Tildelingskriteriet foreslås ændret, således at den ansøger, som søger om det mindste tilskud pr. m², hvor tilskuddet er korrigeret for omkostningsforskelle i forskellige dele af landet, kommer først i betragtning ved fordeling af tilskudsmidlerne. Herved sikres en konkurrence mellem ansøgerne om at kunne bygge billigst muligt i en kvalitet, der vil være mulighed for at udleje.

De gældende bestemmelser om maksimale anskaffelsessummer pr. m² og pr. lejlighed opretholdes uændrede for herved at sikre en øvre grænse for byggeriets kvalitet, som muliggør udlejning til en bredere del af befolkningen.

Det er ligeledes hensigten med det foreslåede tildelingskriterium, at det skal kunne medvirke til at effektivisere byggeprocessen med henblik på billigørelse af fremtidigt byggeri. Herved skabes forudsætningen for, at der også efter udløbet af forsøgsperioden kan opføres privat udlejningsbyggeri, der henvender sig til en bredere del af befolkningen.

Det foreslås, at der som udgangspunkt konkurreres samlet i alle de udpegede områder. I det omfang ministeren bruger sin foreslåede bemyndigelse til at opdele den årlige bevillingsramme på de forskellige behovs-

områder, kan ministeren beslutte, at en andel af rammen forlods skal fordeles til et bestemt geografisk område, som særligt skal tilgodeses. Ansøgere, der ønsker at bygge i dette område, men ikke opnår andel i den forlods fordelte bevillingsramme, deltager på lige fod med de øvrige ansøgere i konkurrencen om den resterende bevillingsramme til de andre udpegede områder.

Der er forskelle i byggeomkostningerne i de forskellige dele af landet. De maksimale anskaffelsessummer pr. m² afspejler dette. De maksimale anskaffelsessummer i 2003-priser er således efter de gældende regler 17.000 kr. pr. m² i det centrale Hovedstadsområde og 15.000 kr. i det ydre Hovedstadsområde, mens de i Odense og Aalborg er 13.500 kr. og i resten af landet 13.000 kr., jf. i øvrigt bemærkningerne under pkt. e.

Såfremt der skal konkurreres samlet inden for de udpegede områder, vil der være behov for at ligestille bygherrerne i konkurrencen ved at annullere virkningerne af prisforskellene ved en beregningsteknisk vægtning af det ansøgte tilskudsbeløb. Denne vægtning foretages ud fra de maksimale anskaffelsessummer.

Vægtningstaktoren beregnes rent teknisk som forholdet mellem den maksimale anskaffelsessum i region 4 (de resterende kommuner) og de relevante anskaffelsessummer i hver af de fire regioner, landet er inddelt i, jf. lovens § 1 f. Den beregnede vægt for f.eks. region 2 (ydre Hovedstadsområde), vil således være den maksimale anskaffelsessum for region 4 divideret med den maksimale anskaffelsessum for region 2. Det foreslås, at ministeren bemyndiges til ved bekendtgørelse at fastsætte nærmere regler herom.

d. Det foreslås, at der ved ansøgningen og tildelingen af tilsagn skal fastsættes et maksimum for støttens størrelse på 20 pct. af de maksimale anskaffelsessummer pr. m² henholdsvis pr. lejlighed, der er fastsat i loven. Det endelige tilskud kan ikke overstige 20 pct. af de faktiske, dokumenterede udgifter til byggeriet af udlejningslejlighederne.

e. Det har været vurderet, hvorvidt der er samme muligheder for at opføre udlejningsbyggeri i Århus Kommune som andre steder i landet. Det kan ikke afvises, at de i loven fastsatte maksimale anskaffelsessummer for Århus Kommune har været sat for lavt. Derfor foreslås det, at Århus Kommune flyttes fra region 3 til region 2, hvilket betyder, at den maksimale anskaffelsessum for byggeri i kommunen hæves fra 13.500 kr. til 15.000 kr. pr. m². Samtidig foreslås, at den maksimale anskaffelsessum pr. m² for grunden i

region 2 hæves fra 2.500 kr. pr. m² til 3.000 kr., mens den resterende anskaffelsessum tilsvarende reduceres med 500 kr. til 12.000 kr. pr. m². Denne justering er begrundet i den måde, som de gennemsnitlige anskaffelsessummer for almene familieboliger i region 2 med tilsagn i 2002 og 2003 er fordelt på henholdsvis grundudgifter og øvrige omkostninger. Den maksimale anskaffelsessum pr. lejlighed i region 2 er uændret 1.590.000 kr. (2003-priser).

f. Ved tildelingen af tilsagn i 2. ansøgningsrunde 2003 er der givet tilsagn til et meget stort byggeri på mere end 400 lejligheder. For at sikre at en ansøger ikke opnår et krav på at kunne opføre byggerier i denne størrelse, for at sikre en så stor spredning af byggerierne som muligt inden for behovsområderne og for at sikre, at flere bygherrer i hver ansøgningsrunde kan opnå tilsagn, foreslås det, at der som hovedregel ikke kan gives tilskud til projekter på mere end 200 boliger. Der er dog fortsat intet til hinder for, at den samme ansøger kan indsende flere ansøgninger i den samme ansøgningsrunde vedrørende forskellige projekter.

Det er foreslået, at der kan dispenseres fra dette maksimum i tilfælde, hvor en hensigtsmæssig udnyttelse af en byggegrund medfører en mindre overskridelse af maksimum. Dispensationsadgangen fastlægges nærmere i en bekendtgørelse.

Det foreslås endvidere gjort muligt for en ansøger at opføre byggeri på flere byggegrunde. Byggerierne skal kun kunne opføres på grunde i de udpegede geografiske områder, men der vil kun i begrænset omfang være mulighed for at opnå tilsagn til et byggeri omfattet af den samme ansøgning på grunde, der ligger i forskellige udpegede områder, f. eks. i Hovedstadsområdet og i Århus, hvis der er tildelt en særlig kvote til et bestemt af de udpegede områder, og én af grundene ligger i det område.

Modellen betyder, at der under ét kan ansøges om andel i bevillingsrammen til opførelse af byggerier på flere forskellige byggegrunde, men det samlede byggeri vil som hovedregel ikke kunne omfatte mere end 200 lejligheder.

Der skal som efter de gældende regler indhentes byggetilladelse til den første del af byggeriet senest 9 måneder efter tilsagnsdatoen. Derimod foreslås det, at der åbnes mulighed for, at der til den øvrige del af byggeriet omfattet af ansøgningen kan indhentes byggetilladelse til byggeriet senest 18 måneder efter tilsagnsdatoen.

Byggerierne vil på den måde kunne opføres i etaper over en periode på 4 år fra modtagelse af byggetilladelsen til den første del af byggeriet. Bygherren vil herved opnå en større fleksibilitet ved at kunne plan-

F. t. l. vedr. fremme af privat udlejningsbyggeri m.v.

lægge sine byggeaktiviteter over en periode. Således skabes der bedre mulighed for udnyttelse af byggeteams og gentagelsesarbejder. Endelig indebærer modellen, at der antagelig vil blive opført flere mindre byggerier, hvilket alt i alt er mere hensigtsmæssigt og mindre risikobetonet. Det foreslås, at alle dele af byggeriet skal gennemføres for at opretholde tilsagnet og opnå udbetaling af tilskud.

Forslagene sigter på, at der skal opføres større solide byggerier, uden at der bliver tale om meget store, sammenhængende byggerier.

g. I forbindelse med kommuneforhandlingerne for 2004 har Københavns Kommune ønsket mulighed for, at der kan ydes støtte til byggerier med både boliger og erhverv.

Der foreslås på den baggrund skabt mulighed for, at der kan opføres byggerier, som indeholder såvel beboelse som erhverv. Det er ikke hensigten, at der skal kunne opføres store erhvervsarealer, således at kun en mindre del af byggeriet kommer til at vedrøre boliger. Derfor er der fastsat et maksimum for størrelsen af erhvervsdelen på 20 pct. af det samlede bruttoetageareal.

Der skal kun kunne ydes støtte til boligdelen. For at sikre at det ikke bliver muligt at omgå de maksimale anskaffelsessummer for boligdelen af byggeriet, foreslås det, at det i forbindelse med aflæggelsen af byggeregnskab skal dokumenteres, at anskaffelsessummerne for boligdelen ikke er nedbragt ved at henføre en del af udgifterne til erhvervsdelen. Byggeregnskabet skal revideres af en statsautoriseret eller registreret revisor.

h. I tilfælde, hvor de objektivt fastsatte tildelingskriterier vil kunne føre til urimelige resultater, der er i strid med lovens formål, som f.eks. hvis der i kommuner med mindre end 90.000 indbyggere ansøges om flere byggerier, der samlet omfatter mere end 200 lejligheder, bemyndiges Erhvervs- og Boligstyrelsen til at undlade at meddele tilsagn. Baggrunden herfor er, at man ønsker en så stor spredning af projekter som muligt inden for behovsområderne, samtidig med at man forhindrer, at der opføres et stort antal lejligheder, der kan forrykke balancen mellem ejerformerne i de mindre kommuner og medføre behov for større infrastrukturinvesteringer.

i. Med forslaget om, at ansøgerne skal konkurrere om, hvem der kan bygge med det laveste tilskud pr. m², gives ordningen vedrørende fremme af privat udlejningsbyggeri også en byggepolitisk funktion.

Med henblik på yderligere at indbygge en større fleksibilitet, der kan medvirke til at forøge mulighederne for etablering af strategiske samarbejder mellem bygherre og udførende, og herved øge effektiviteten i byggesektoren er det endvidere foreslået, at der under principielt stort set de samme betingelser som for resten af ordningen gives fortrinsret til 45 mio. kr. af bevillingsrammen hvert år i 2004-2007 for ansøgere, der via et strategisk samarbejde mellem bygherre, entreprenører og rådgivere medvirker til at effektivisere byggeprocessen.

Det strategiske samarbejde skal sætte fokus på proces, produkt, pris og tid. Hensigten hermed er at opnå bedre og billigere boliger til udlejning ved gentagelsesarbejder, indgåelse af faste samarbejdskonstellationer mellem bygherre, entreprenører og rådgivere, sikring af muligheder for opførelse af byggeri i et tilstrækkeligt volumen og samarbejde mellem alle byggeriets parter, hvor videndeling, læring og integration er vigtige elementer.

Det foreslås, at ministeren bemyndiges til at fastsætte regler om det strategiske samarbejde. Det er hensigten, at det skal være en betingelse for at kunne ansøge om del i den forbeholdte del af rammen, at der indgås en rammeaftale mellem ansøgeren og entreprenører og rådgivere efter tilbudslovens bestemmelser om fastlæggelse af kvaliteten af byggerierne, der er omfattet af aftalen, tidsrammen herfor, produktivitetsforbedringer ved gentaget byggeri og en beskrivelse af afrapporteringen ved de enkelte byggeriers afslutning i form af en evaluering af proces og produkt.

Det vil administrativt blive fastsat, at en ansøger ved en ansøgning i 2004 kan opnå støtte til byggerier i 4 år, således at ansøgeren også er sikret tilsagn i 2005-2007, hvis de almindelige ansøgningskrav med de fornødne justeringer er opfyldt, og såfremt der opnås bevillingsmæssig dækning herfor. Det vil således kun være ansøgere, der opnår tilsagn i 2004, som vil kunne benytte ordningen i de følgende år.

Det er hensigten, at strategiske samarbejder administrativt afgrænses til at omfatte rammeaftaler, der sikrer et faldende støttebehov for hvert byggeri, idet det strategiske samarbejdes sigte netop er at effektivisere byggeprocessen og dermed reducere omkostningerne. Der kan således ikke i årene 2005-07 opnås højere støtte end den, der bevilges for byggeri i 2004. Den maksimale støtteprocent og -profil i perioden 2004-07 vil blive fastsat nærmere i bekendtgørelsen. Eksempelvis kan den maksimale støtteprocent udgøre 15 og hvert år reduceres med f. eks. 0,75 procentpoint. Der vil også i bekendtgørelsesform blive fastsat et

maksimum for hvor meget, den enkelte ansøger kan søge om i støtte.

Tilskud til et tilsagn efter den forbeholdte del af rammen kan først udbetales, når samtlige byggerier har opnået ibrugtagningstilladelse.

j. Da der som nævnt med lovforslaget indføres konkurrence mellem ansøgerne om, hvem der kan gennemføre et byggeri med det mindste støttebehov pr. m², kan der være behov for at kunne fastsætte bestemmelser om, hvilken mindstekvalitet byggerierne skal opfylde. Det er derfor foreslået, at ministeren kan fastsætte sådanne regler. Det er hensigten at tage udgangspunkt i de normer, der er fastlagt for støttede private ungdomsboliger, således at der fastsættes minimumsstandarder for byggeriernes indretning og kvalitet, men der skal ikke fastsættes regler for den præcise udformning af et byggeri eller materialevalget heri.

Udformningen af reglerne vil blive drøftet med partierne bag den boligpolitiske aftale om Flere og bedre boliger.

Det foreslås, at det i det endelige tilsagn fastsættes som betingelse, at tilsagnsmotageren skal opføre byggeriet i overensstemmelse med de fastsatte kvalitetsnormer for byggerier efter lov om fremme af privat udlejningsbyggeri.

Det vil blive fastsat i bekendtgørelsen, at tilsagnsmotagerens rådgivere i forbindelse med aflæggelsen af byggeregnskabet for det enkelte byggeri skal afgive en erklæring om, at det færdige byggeri overholder de fastsatte kvalitetsnormer. Hvis det senere viser sig, at kvalitetskravene ikke er opfyldt, vil styrelsen kunne beslutte, at støtten skal betales tilbage.

k. Der har hidtil været gennemført to årlige ansøgningsrunder. Det foreslås, at der i lighed med ordningen vedrørende tilskud til støttede private ungdomsboliger kun gennemføres én årlig ansøgningsrunde.

l. Med henblik på en fremrykning af aktiviteten inden for byggeriet foreslås muligheden for investeringer i støttet privat udlejningsbyggeri i 2004 fordoblet fra 1 mia. kr. til 2 mia. kr. Der vil derfor blive afsat et tilskud på 380 mio. kr. i 2004 i stedet for 190 mio. kr. Til gengæld nedsættes tilskuddet med 95 mio. kr. om året i 2006 og 2007.

For at sikre, at der i 2004 bliver en rimelig tid for ansøgerne til at forberede forhold vedrørende specielt anskaffelse af grund og byggeriets projektering, samtidig med at der sker en fremrykning af investeringerne i overensstemmelse med regeringens udspil "Flere i beskæftigelse – lavere ledighed", er det foreslået, at loven skal træde i kraft så hurtigt som muligt efter lo-

vens vedtagelse. Ansøgninger i 2004 forventes at kunne indhentes i august.

m. Der foreslås tillige gennemført ændringer i skattelovgivningen, der sikrer, at tilskuddet er skattefrit for tilsagnsmotagerne. Dette skal sikre, at der ikke opstår en forvriddning af forholdet mellem de to grupper af ansøgere som følge af forskellig beskatning.

Samtidig gennemføres der konsekvensændringer i skattelovgivningen m.v. som følge af de foreslåede ændringer i lov om fremme af privat udlejningsbyggeri.

Økonomiske og administrative konsekvenser for det offentlige

Som led i omlægningen fra skattefradrag til tilskud foreslås der fastsat en årlig bevillingsramme på 380 mio. kr. i 2004, 190 mio. kr. i 2005 og 95 mio. kr. pr. år i 2006 og 2007. Forudsat at den årlige bevillingsramme udnyttes fuldt ud, vil der være statslige udgifter til tilskud af samme størrelse i årene 2004-2007. Økonomi- og Erhvervsministeriets ramme forhøjes derfor med 380 mio. kr. i 2004, 190 mio. kr. i 2005 og 95 mio. kr. pr. år i 2006 og 2007. Bevillingen for 2004 optages på forslag til tillægsbevillingslov for 2004.

Inden for de anførte årlige bevillingsrammer foreslås der givet byggerier baseret på strategiske samarbejder fortrinsstilling til et tilskudsbeløb på 45 mio. kr. årligt i perioden 2004-2007, jf. ovenfor under pkt. i.

Modsat den gældende ordning, hvor størrelsen af det årlige skatteprovenutab er afhængig af, hvordan investeringsrammen fordeles mellem pensionsafkastskattepligtige og selskabsskattepligtige investorer, indføres der med den foreslåede bevillingsramme et fast loft over de årlige udgifter til tilskud.

I forbindelse med fremmelovens gennemførelse pr. 1. januar 2003 blev provenutabet som følge af indførelsen af skattefradraget indbudgetteret på finanslovens § 38 (Skatter og afgifter). Provenutabet vedrørende den gældende årlige investeringsramme på 1 mia. kr. blev skønnet til 190 mio. kr. De samlede udgifter ved indførelse af en tilskudsordning vil således modsvare det oprindeligt forudsatte skatteprovenutab for perioden 2004-2007.

Imidlertid anvendes der forskellige budgetteringsprincipper ved budgettering af henholdsvis udgifterne til tilskud og provenutabet ved skattefradrag, idet provenutabet indbudgetteres i det finansår, hvor ibrugtagelsen af byggeriet skønnes at finde sted, mens tilskud indbudgetteres fuldt ud i tilsagnsåret. Endvidere sker der som nævnt en fremrykning til 2004 af et tilskuds-

beløb på 190 mio. kr. Fremrykningen sker fra 2006 og 2007, fordelt med 95 mio. kr. på hvert af de to år. På den baggrund skønnes omlægningen fra skattefradrag til tilskud at medføre offentlige merudgifter på 370 mio. kr. i 2004 og 80 mio. kr. i 2005, som opvejes af mindreudgifter på 95 mio. kr. i 2006, 95 mio. kr. i 2007, 180 mio. kr. i 2008 og 80 mio. kr. i 2009.

Udnyttet bevillingsramme ved udgangen af et finansår kan videreføres til det følgende finansår inden for perioden 2004-2007.

Forslaget skønnes at indebære en begrænset administrativ merbelastning i Erhvervs- og Boligstyrelsen. Merbelastningen vedrører to forhold. Styrelsen skal fremover udpege projekter, der skal have tilsagn på grundlag af en behovsvurdering. Endvidere overtager styrelsen kontrollen af, om betingelserne for udbetaling af tilskud er opfyldt. Den administrative merbelastning afholdes inden for styrelsens eksisterende rammer.

Der foreslås fastsat normkrav til kvalitet og indretning, som byggeriet skal opfylde. I forbindelse med udarbejdelsen heraf påregnes der anvendt sagkyndig bistand. Udgifterne hertil skønnes at udgøre 0,5 mio. kr. i 2004. Dette beløb afholdes af den foreslåede bevillingsramme for 2004 og overføres til Erhvervs- og Boligstyrelsens driftsbevilling.

Forslaget skønnes ikke at have nævneværdige administrative konsekvenser for Told- og Skattestyrelsen. Endvidere skønnes forslaget ikke at have nævneværdige administrative konsekvenser for kommunerne.

De kommunaløkonomiske konsekvenser af lovforslaget skal forhandles med de kommunale parter.

Aktivitetsevirkninger

I det oprindelige fremmelovsforslag (L 57, Folketingsåret 2002-03) skønnedes det, at der ville kunne

opføres 7-800 boliger årligt i perioden 2003-2007. Den foreslåede omlægning fra skattefradrag til tilskud forventes i perioden 2004-2007 i gennemsnit at medføre et tilsvarende eller et større antal boliger årligt, bl.a. som følge af den foreslåede mulighed for at opføre byggerier baseret på strategiske samarbejder.

Økonomiske og administrative konsekvenser for erhvervslivet

Omlægningen fra skattefradrag til tilskud skønnes at medføre, at andelen af pensionsinstitutter m.v. blandt ansøgerne vil vokse. Herudover skønnes forslaget ikke at have nævneværdige erhvervsøkonomiske konsekvenser.

Et udkast til lovforslaget har været forelagt Erhvervs- og Selskabsstyrelsens Center for Kvalitet i ErhvervsRegulering, der har vurderet, at forslaget ikke indeholder så væsentlige administrative konsekvenser for erhvervslivet, at det berettiger, at det bliver forelagt et af Økonomi- og Erhvervsministeriets virksomhedspaneler.

Miljømæssige konsekvenser

Lovforslaget har ingen miljømæssige konsekvenser.

Administrative konsekvenser for borgerne

Lovforslaget har ingen administrative konsekvenser for borgerne.

Forholdet til EU-retten

De foreslåede ændringer af lov om fremme af privat udlejningsbyggeri er ikke omfattet af traktatens regler om statsstøtte, herunder anmeldelsespligten, da lovens tilskudsordning ikke er selektiv. Lovforslaget indeholder derfor ikke EU-retlige aspekter.

Samlet vurdering af konsekvenserne

	Positive konsekvenser	Negative konsekvenser
Økonomiske konsekvenser for stat, amter og kommuner	Ingen	Ingen
Administrative konsekvenser for stat, amter og kommuner	Ingen	Begrænset merbelastning for staten
Økonomiske konsekvenser for erhvervslivet	Ingen	Ingen
Administrative konsekvenser for erhvervslivet	Ingen	Ingen
Miljømæssige konsekvenser	Ingen	Ingen
Forholdet til EU-retten	Lovforslaget indeholder ikke EU-retlige aspekter.	

Høring

Følgende myndigheder og organisationer er hørt over et udkast til forslaget:

Advokatrådet, Arbejdsmarkedets Tillægspension, BAT-Kartellet, Byggesocietetet, Bygherreforeningen i Danmark, Danmarks Lejerforeninger, Dansk Byggeri, Dansk Ejendomsrådgiverforening, Dansk Industri, Den Danske Dommerforening, Den Danske Skatteborgerforening, Ejendomsforeningen Danmark, Finansministeriet, Finansrådet, Foreningen af Firmapensionskasser, Foreningen Registrerede Revisorer, Foreningen af Statsautoriserede Revisorer, Forsikring & Pension, Frederiksberg Kommune, Husleje- og Beboerklagenævnsforeningen, Håndværksrådet, Indenrigs- og Sundhedsministeriet, InvesteringsForeningsRådet, Justitsministeriet, Jydske Grundejerforeninger, Kommunernes Landsforening, Københavns Kommune, Lejernes Landsorganisation, Lønmodtagernes Dyrtidsfond, Præsidenten for Vestre Landsret, Præsidenten for Østre Landsret, Realkreditrådet, Skattechefforeningen, Skatteministeriet, Skatterevisorforeningen, Socialministeriet, Statsministeriet og Told- og Skattestyrelsen.

Bemærkninger til lovforslagets enkelte bestemmelser

Til nr. 1

Efter de gældende regler kan Erhvervs- og Boligstyrelsen i årene 2003-2007 efter ansøgning meddele tilsagn om andel i en investeringsramme på 1,0 mia. kr. til opførelse af privat udlejningsbyggeri med henblik på opnåelse af ret til et skattemæssigt fradrag.

Det foreslås i stk. 1, at ordningen i årene 2004-2007 ændres fra en skattefradragssordning til en tilskudsordning, og at ordningen målrettes mod at fremme byg-

geri af private udlejningslejligheder i områder med et særligt boligbehov.

I forbindelse med ordningens gennemførelse blev det forventede skatteprovenutab pr. år opgjort til 190 mio. kr. Med henblik på en fremrykning af byggeaktiviteten foreslås det, at bevillingsrammen i 2004 fastsættes til 380 mio. kr. i stedet for 190 mio. kr. Til gengæld foreslås det, at tilskuddet nedsættes med 95 mio. kr. i hvert af årene 2006 og 2007.

Endelig foreslås det, at der hvert år i 2004-2007 forbeholdes indtil 45 mio. kr. til strategiske samarbejder, jf. bemærkningerne nedenfor til stk. 4.

Der har hidtil været gennemført 2 årlige ansøgningsrunder. For at forenkle administrationen foreslås det i lighed med ordningen vedrørende tilskud til ungdomsboliger, at der fremover kun gennemføres én årlig ansøgningsrunde.

I stk. 2 foreslås det som noget nyt, at der inden gennemførelse af en ansøgningsrunde foretages en udpegning af de områder, hvor behovet for udlejningsboliger vurderes at være størst. Støtten målrettes mod disse områder. Med henblik på denne udpegning foretages en analyse af boligbehovet. Analysen udarbejdes af Erhvervs- og Boligstyrelsen og vil på baggrund af en række indikatorer afdække, hvor i landet efterspørgslen efter udlejningsboliger er størst. Følgende indikatorer vil, som det fremgår af de almindelige bemærkninger, indgå i analysen: Udviklingen i den potentielle boligefterspørgsel fordelt på regioner, ejerlejlighedsprisernes udvikling og aktuelle niveau, dvs. udviklingen i priserne i de senere år fordelt på regioner og kommuner, det aktuelle forhold mellem pris og indkomst fordelt på kommuner, andelen af etageboligbyggeri fordelt på kommuner og endelig ledige almene boliger.

For at sikre at de kommuner, der er omfattet af de udpegede geografiske områder, selv vurderer, at der i kommunen er et særligt behov for udlejningsboliger, foreslås det, at kommunalbestyrelserne i de pågældende kommuner høres, inden der træffes endelig beslutning om, hvilke geografiske områder der skal udpeges. Den enkelte kommune kan herved hindre, at der gives tilsagn om støtte til opførelse af et byggeri i kommunen, hvis kommunen ikke finder, at der er et særligt behov for udlejningslejligheder, eller fordi nye udlejningsboliger f.eks. ikke indgår i kommunens udbygningssplaner og planer for investeringer i infrastruktur.

Det foreslås, at ministeren bemyndiges til at fastsætte de nærmere regler for, hvorledes behovsanalysen gennemføres på baggrund af de beskrevne indikatorer. I denne forbindelse er det hensigten at fastlægge en indbyrdes rangorden for de udpegede områder, således at det bliver muligt at afgøre, hvorledes efterspørgselen efter udlejningsboliger i et område er i forhold til andre udpegede områder. Det er hensigten, at denne rangorden skal fastlægges forud for en ansøgningsrunde.

I stk. 3 foreslås det, at ministeren forud for den årlige ansøgningsrunde skal kunne beslutte at tildele en andel af bevillingsrammen til et eller flere af de udpegede geografiske områder. Under forudsætning af, at der fremkommer ansøgninger vedrørende det eller de pågældende områder, vil det herved kunne sikres, at der bliver opført udlejningsboliger i disse områder.

Ministeren kan f.eks. beslutte, at en vis andel af bevillingsrammen afsættes til ét af de udpegede områder, og at de øvrige udpegede områder er fælles om den restende del af bevillingsrammen. Tildeling af en andel af bevillingsrammen fastsættes i bekendtgørelsesform. En sådan fordeling af bevillingsrammen vil f.eks. kunne komme på tale, hvis behovsanalysen viser, at boligbehovet i ét af de områder, som skal udpeges, er væsentligt større end i de øvrige områder, som skal udpeges, og hvis det er afgørende, at der opføres udlejningsboliger i området.

I stk. 4 er det foreslået, at ministeren kan fastsætte regler om støtte til strategiske samarbejder. Det er hensigten i en bekendtgørelse at give adgang til, at en ansøger ved ansøgning i 2004 kan opnå støtte til byggeri i 4 år, således at ansøger er udover 2004 i 2005-2007, hvis de almindelige ansøgningskrav med de i bekendtgørelsen fastsatte objektive betingelser er opfyldt og såfremt der er bevillingsmæssig dækning herfor.

Det vil blive fastsat i bekendtgørelsen, at samme kreds af ansøgere, som kan benytte den øvrige del af bevillingsrammen, kan søge om den del af bevillingsrammen, der er forbeholdt strategiske samarbejder, hvis der søges om støtte til byggeri, som opfylder de for ordningen gældende krav.

Det vil ligeledes blive fastsat, at tilskuddets størrelse kan for den enkelte støttemodtager ikke overstige 22,5 mio. kr. i hvert af årene 2004-2007. Herved sikres, at mindst to ansøgere får mulighed for at gennemføre byggerier under de regler, som vil blive fastsat for strategiske samarbejder.

Det er hensigten at fastsætte, at ansøgning om andel i bevillingsrammen i 2004 skal udgøre en lavere procentsats end 20, f. eks. 15 pct. af de maksimale anskaffelsessummer for byggeriet og derefter reduceres til eksempelvis 14,25 pct., 13,50 pct. og 12,75 pct. i 2005-2007. Baggrunden for, at tilskudsprocenten reduceres fra den i § 1 a, stk. 4 anførte tilskudsprocent på 20, er, at mulighederne for at indgå et langsigtet strategisk samarbejde over 4 år vil indebære en effektiviseringsgevinst, som bør afspejles i tilskuddets størrelse.

Der meddeles betinget tilsagn til ansøgere, der opfylder betingelserne i §§ 1 a og 1 b. Der stilles således de samme krav til de byggerier, der opføres med tilskud i henhold til bestemmelserne om strategiske samarbejder, som til de øvrige byggerier, der opføres i henhold til ordningen. Tilsvarende stilles de samme krav til ansøgers økonomiske formåen.

Det skal være en forudsætning for at søge om andel i denne del af bevillingsrammen, at der er indgået en rammeaftale mellem ansøger og udførende og rådgivere efter tilbudsloven, som omfatter parterne i aftalen, kvaliteten af byggerierne, tidsrammen, produktivitetsforbedringer ved gentaget byggeri og en beskrivelse af afrapportering ved de enkelte byggesagers afslutning. Det er således et krav, at der udover indgåelse af selve rammeaftalen skal udarbejdes en evalueringsrapport, hvor der redegøres for de processuelle og produktionsmæssige fordele, som samarbejdet har betydet.

Tildelingskriteriet det lavest mulige tilskud pr. m² bruttoetageareal skal også finde anvendelse. Det laveste mulige tilskud pr. m² bruttoetageareal beregnes på baggrund af det samlede antal m² bruttoetageareal for samtlige byggerier i hele perioden. Det betyder, at de ansøgere, der konkurrerer om andel i rammen ved ansøgning i 2004 skal redegøre for hvert af de planlagte byggerier i 2004-2007. Der skal således redegøres for størrelsen af hvert af byggerierne, dvs. antal lejlighede

der og antal m². For de byggerier, hvortil der søges om tilskud fra bevillingsrammen for 2004, skal det i ansøgningen oplyses, på hvilken grund eller grunde byggeriet skal opføres, og der skal efterfølgende indsendes dokumentation herfor. For de kommende byggerier i 2005-2007 skal alene oplyses, i hvilken af de i § 1 f anførte regioner de pågældende byggerier skal opføres. Byggeriet skal dog opføres i et område, der er udpeget efter § 1, stk. 2, i 2004. Ansøger er således alene bundet til, at byggerierne skal opføres i den eller de pågældende regioner, og kan frit vælge i hvilken kommune byggeriet skal opføres.

Der meddeles kun betinget tilsagn til den del af ansøgningen, der vedrører 2004,

Bevillingsrammen fordeles i øvrigt i overensstemmelse med de principper, der gælder for den øvrige del af ordningen.

Kun ansøgere, der i 2004 har fået endeligt tilsagn til strategiske samarbejder, kan søge andel i den del af bevillingsrammen, som i årene 2005-2007 er forbeholdt til strategiske samarbejder. Ansøgning skal fremsendes i hvert af årene 2005-2007. Under forudsætning af at de byggerier, der i de pågældende år søges om tilskud til, er i overensstemmelse med de byggeprojekter, som ansøger har beskrevet i forbindelse med ansøgningen for 2004, og at byggeriet opføres i en kommune beliggende i den eller de regioner, som er oplyst i forbindelse med nævnte ansøgning, har ansøger et retligt krav på at få et betinget tilsagn efter ansøgning i hvert af årene 2005-2007, forudsat at der er bevillingsmæssig hjemmel hertil.

Det er en betingelse for opnåelse af endeligt tilsagn, at ansøger inden for en frist på 14 dage fra meddelelse af betinget tilsagn dokumenterer at eje den eller de grunde, hvor byggeriet skal opføres, eller at der er indgået en forpligtende købsaftale herom, jf. § 1 c, stk. 8-11.

Der skal gælde de samme betingelser for bortfald af tilskud og virkningerne heraf som for ordningen i øvrigt. Dog er det hensigten, at virkningen af bortfald af et endeligt eller betinget tilsagn i hvert af årene 2004-2007 skal være, at tilsagnet bortfalder i sin helhed, dvs. at allerede opnåede endelige tilsagn bortfalder, og at muligheden for i de følgende år at søge andel i den del af bevillingsrammen, der er forbeholdt strategiske samarbejder, ligeledes bortfalder. Tilsagn om andel i denne del af bevillingsrammen er således baseret på, at det samlede byggeri opføres.

Der skal gælde de samme regler for udbetaling af tilskud, som gælder for ordningen i øvrigt. Det skal dog være en betingelse for udbetaling af tilskud, at de

fastsatte betingelser er opfyldt for samtlige de byggerier, der i perioden 2004-2007 har opnået tilsagn. Det er således en betingelse for udbetaling af tilskud, at byggerierne er opført i overensstemmelse med tilsagnet, at der er opnået ibrugtagningstilladelse til samtlige byggerier, at byggerierne indeholder det antal lejligheder og m² bruttoetageareal, som fremgår af tilsagnet, at ansøgning om udbetaling af tilskud er modtaget i Erhvervs- og Boligstyrelsen senest 1 år efter, at der er meddelt ibrugtagningstilladelse til den sidste del af det samlede byggeri og endelig, at byggeriernes faktiske omkostninger ikke overstiger de i § 1 f fastsatte maksimale anskaffelsessummer.

Stk. 5 er identisk med den gældende bestemmelse i § 1, stk. 2, og der er derfor alene tale om en redaktionel ændring.

Til nr. 2

Da ordningen foreslås ændret fra en skattefradragsordning til en tilskudsordning med en årlig bevillingsramme på 190 mio. kr. ændres »investeringsramme« overalt i loven til »bevillingsramme«. Tilsvarende ændres »investeringsrammen« til »bevillingsrammen«.

Efter de gældende regler kan der i én ansøgning kun ansøges om ét byggeri på én byggegrund. Da det i § 1 a, stk. 2, er foreslået, at en ansøgning kan vedrøre byggerier på flere grunde, ændres lovens terminologi i overensstemmelse hermed.

Til nr. 3

I § 1 a er samlet bestemmelserne om, hvem der kan ansøge, og til hvilke byggerier der kan opnås tilsagn. Der foreslås ikke ændringer i ansøgerkredsen, men det foreslås præciseret i loven, at de datterselskaber, der er omfattet af selskabsskattelovens § 3 A, også er ansøgningsberettigede. Dette fremgår efter de gældende regler af bekendtgørelsen om fremme af privat udlejningsbyggeri. Som anført er der ikke foreslået ændringer i ansøgerkredsen. Det vil derfor også fremover være muligt for flere investorer beskattet efter selskabsloven og pensionsafkastbeskatningsloven at ansøge sammen gennem f.eks. et fælles interessentskab. Det afgørende er alene, at de bagved værende investorer beskattes efter enten selskabsskatteloven eller pensionsafkastbeskatningsloven.

Efter de gældende regler kan der i én ansøgning kun ansøges om tilsagn om støtte til opførelse af ét byggeri på én byggegrund. Hvis en ansøger ønsker at opføre flere byggerier på flere forskellige grunde, skal der fremsendes en ansøgning for hver byggegrund, der ønskes bygget på.

Det foreslås i stk. 2, nr. 1 at det bliver muligt i én ansøgning at søge om støtte til opførelse af byggerier på flere grunde. Forslaget betyder, at en ansøger i sin ansøgning får mulighed for at angive, at de boliger, der ansøges om støtte til, skal opføres på flere grunde, der ikke nødvendigvis ligger i umiddelbar nærhed af hinanden eller i samme geografiske område.

Såfremt ministeren efter § 1, stk. 3, har truffet beslutning om, at en del af bevillingsrammen skal forbeholdes ét eller flere af de udpegede områder, foreslås det, at der kun skal kunne opnås andel i bevillingsrammen til byggerier, der er omfattet af den samme ansøgning, hvis alle de i ansøgningen anførte byggegrunde ligger i det udpegede område, hvortil der er forbeholdt en bestemt andel af bevillingsrammen. Området vil bestå af én eller flere kommuner.

Såfremt en del af bevillingsrammen ikke er forbeholdt bestemte områder, vil ansøgeren have mulighed for at opnå tilsagn til det samlede byggeri inden for denne del af bevillingsrammen, uanset at en del af byggeriet skal opføres på grunde, der ligger i områder, hvortil der er forbeholdt bevillingsramme. Dette følger af lovforslagets § 1, nr. 4, jf. bemærkningerne nedenfor ad nr. 4.

Det er vurderingen, at forslaget vil kunne bidrage til større effektivitet og fleksibilitet i byggeriet. Fordele- ne i byggeprocessen ved større byggerier kombineres med muligheden for at etablere mindre byggerier på flere byggegrunde, så det samlede byggeri planlægges under ét, men risikoen spredes på mindre byggerier. Ud over bedre planlægning vil mulighederne for udnyttelse af byggeteams og gentagelsesarbejder blive væsentligt forbedret, hvilket kan resultere i billigørelse af byggeriet.

Et tilsagn om tilskud til opførelse af flere byggerier på flere forskellige byggegrunde anses efter forslaget som ét byggeri. Byggerierne på samtlige grunde skal derfor overholde de i loven fastsatte betingelser inden for de i lovens § 1 h angivne frister, jf. bemærkningerne til forslagens § 1, nr. 15.

Stk. 2, nr. 2-4 og 6, er stort set identiske med de gældende bestemmelser. Det er dog i nr. 3 foreslået, at der fastsættes en maksimal grænse for, hvor store byggerier der kan ansøges om støtte til. Det foreslås således, at der maksimalt kan ansøges om støtte til byggerier på i alt 200 lejligheder. Herved sikres en bedre spredning af byggerierne, samtidig med at flere bygherrer i hver ansøgningsrunde får mulighed for at opnå tilsagn. Hertil kommer, at meget store byggerier er mere risikobetonede for investorerne både med hensyn til opførelse og drift af det færdige byggeri.

Grænsen på 200 lejligheder medfører, at der ikke fremover med tilskud kan opføres meget store enkeltbyggerier. Den fastsatte grænse på 200 lejligheder for byggerier, der kan opnå andel i bevillingsrammen, betyder, at byggerier, der er omfattet af § 29, stk. 2, i lov om finansiel virksomhed eller § 6, stk. 2 i lov om tilsyn med firmapensionskasser, og hvor bygherren i forbindelse med byggeriet ønsker at opføre boliger med videresalg for øje, ikke kan opføres med mere end 200 boliger, incl. de lejligheder som kan videre-sælges som ejerlejligheder.

Det foreslås dog, at det i særlige tilfælde skal være muligt at dispensere fra den foreslåede maksimumsgrænse, jf. bemærkningerne nedenfor.

I nr. 4 er det, da det i stk. 5 er foreslået, at der i de byggerier, hvortil der ydes tilskud, kan indrettes lokaler til andet beboelse, præciseret, at de 5 pct. af bruttoetagearealet, hvori der kan opføres lejligheder på mellem 65 og 85 m² bruttoetageareal, beregnes af det bruttoetageareal, der vedrører lejligheder til udlejning til helårsbeboelse.

I nr. 5 foreslås det, at byggeriet skal overholde de kvalitets- og indretningskrav, som ministeren fastsætter efter det foreslåede stk. 8.

I stk. 3 foreslås det, at de anførte betingelser skal overholdes for hvert byggeri på hver enkelt grund. Det indebærer, at byggeri på den enkelte grund mindst skal indeholde 15 lejligheder. Tilsvarende må andelen af lejligheder på mellem 65 og 85 m² ikke overstige 5 pct. af bruttoetagearealet af udlejningslejlighederne på den enkelte grund. Der kan således ikke opnås støtte til opførelse af et byggeri, hvor de små lejligheder udgør mere end 5 pct. af bruttoetagearealet for byggeriet på den pågældende grund. Endelig skal andelen af lokaler til andet end beboelse opgøres i forhold til byggeriet på den enkelte grund.

Den gældende ordning er som anført udformet som en skattefradragsordning. Skattefradraget betyder, at der indirekte gives en støtte på 30 pct. til selskabsskattepligtige og 15 pct. til investorer beskattet efter pensionsafkastbeskatningsloven.

For at ligestille disse investorer foreslås det i stk. 4, at der gives et tilskud af samme nominelle størrelse til de to typer af investorer. Herudover foreslås det, at en ansøgning om andel i investeringsrammen ikke må overstige 20 pct. af de samlede maksimale anskaffelsesomkostninger for den del af byggeriet, der omfatter lejligheder til beboelse. Anskaffelsesomkostningerne til lokaler til andet end beboelse indgår således ikke heri. Tilskudsprocenten vil således maksimalt kunne udgøre 20 pct. Tilskuddet vil dog aldrig efter æn-

dringslovsforslagets § 1 j, stk. 2, kunne udgøre mere end 20 pct. af byggeriets faktiske anskaffelsesomkostninger.

Forslaget indebærer, at ansøgere, der ønsker et tilskud på mere end 20 pct. af de maksimale anskaffelsessummer, ikke kommer i betragtning.

Endelig foreslås det i lovforslagets § 2, at tilskuddet skal være skattefrit.

Efter de gældende regler kan der kun ydes støtte til byggerier, der udelukkende indeholder lejligheder til udlejning til helårsbeboelse. Det foreslås som noget nyt i stk. 5, at der i forbindelse med de byggerier, der ydes tilskud til, kan indrettes lokaler til andet end beboelse. Baggrunden for forslaget er et ønske fra specielt Københavns Kommune. Begrundelsen for at tillade, at byggerierne ikke udelukkende skal anvendes til beboelse er et ønske om at skabe mere levende miljøer, således at der f.eks. kan indrettes forretninger og cafeer og lign. i forbindelse med byggeriet. Hertil kommer, at der i nye kvarterer med familieboliger kan være et særligt behov for indretning af børneinstitutioner mv. For at fastholde, at ordningen vedrører boligbyggeri, foreslås det, at lokaler til andet end beboelse højst må udgøre 20 pct. af byggeriets samlede bruttoetageareal. Bestemmelsen skal opfyldes for hvert enkelt byggeri. Forslaget indebærer, at der i byggeriet kan være både erhverv, institutioner og foreninger mv. Der kan kun ydes støtte til den del af byggeriet, der indrettes til boliger.

Stk. 6 er identisk med de gældende regler. Det foreslås dog, at de byggerier, som opføres med hjemmel i bestemmelsen, som ovenfor nævnt kun må være på 200 lejligheder. I det omfang livsforsikringselskaber og pensionskasser ønsker at benytte sig af muligheden for at opføre indtil halvdelen af lejlighederne som ejerlejligheder, betyder det, at de ikke kan ansøge om tilskud til mere end 100 lejligheder, hvis de ønsker at opføre et tilsvarende antal ejerlejligheder.

Efter de gældende regler er det i bekendtgørelsen om fremme af privat udlejningsbyggeri fastsat, at Erhvervs- og Boligstyrelsen kan dispensere fra kravet om, at byggerierne skal indeholde mindst 15 lejligheder, ned til mindst 10 lejligheder i de tilfælde, hvor lokalplaner er til hinder for byggeri af den pågældende størrelse, og i de tilfælde, hvor grundarealets størrelse er til hinder for opførelse af et byggeri på 15 lejligheder. Det foreslås, at det fremover efter bekendtgørelsen ikke skal være muligt at opnå dispensation for den nævnte grænse, hvis byggeriet skal opføres på flere grunde. Byggeriet på den enkelte grund skal derfor i disse tilfælde mindst omfatte 15 lejligheder.

Det foreslås i stk. 7 endvidere at bemyndige Erhvervs- og Boligstyrelsen til at dispensere fra kravet om, at der i en ansøgning højst må ansøges om tilskud til opførelse af i alt 200 lejligheder. Reglerne for, i hvilke tilfælde der kan gives dispensation, vil blive fastlagt i en bekendtgørelse ud fra objektive kriterier. Da det er hensigten med bestemmelsen, at undgå meget store byggerier, skal der kun helt undtagelsesvis kunne meddeles dispensation. Det vil f. eks. kunne være tilfældet, hvis en hensigtsmæssig udnyttelse af en grund medfører en mindre overskridelse af den maksimale grænse på 200 lejligheder.

I stk. 8 foreslås det, at ministeren fastsætter regler, der skal sikre, at udlejningslejlighederne har en vis mindstekvalitet. Dette foreslås for at sikre, at de bygherrer, der ansøger om de laveste tilskud, ikke begrænser byggeomkostningerne ved at presse kvaliteten i bund. Dette svarer til, hvad der gælder for støttede private ungdomsboliger.

Det er hensigten at fastsætte minimumsstandarder for byggeriets indretning og kvalitet. Der vil blive tale om normer for indretning og kvalitetsniveau – der vil derimod ikke blive tale om, at der fastsættes regler om den præcise udformning eller materialevalg.

Det foreslås, at det i det endelige tilsagn fastsættes som betingelse, at tilsagnsmotageren skal opføre byggeriet i overensstemmelse med de fastsatte kvalitetsnormer for byggerier efter lov om fremme af privat udlejningsbyggeri.

I forbindelse med aflæggelsen af byggeregnskabet for det enkelte byggeri skal tilsagnsmotagerens rådgivere afgive en erklæring om, at det færdige byggeri overholder de fastsatte kvalitetsnormer. Det fastsættes i bekendtgørelsen, at Erhvervs- og Boligstyrelsen kan krævet støtten tilbagebetalt, hvis det efterfølgende viser sig, at kvalitetskravene ikke har været opfyldt.

Til nr. 4

Efter de gældende regler meddeles tilsagn til den ansøgning, der omfatter det største antal m² bruttoetageareal. Tildelingskriteriet har betydet, at ansøgerne har konkurreret om at opføre de største byggerier, som det var muligt at bygge inden for den afsatte investeringsramme. Ud fra et ønske om at sikre en større geografisk spredning af byggerierne og for at gøre det muligt at få opført byggerier i mange forskellige størrelser, foreslås det, at tildelingskriteriet ændres, således at den ansøger, der i konkurrence med de øvrige ansøgere ansøger om det lavest mulige tilskud pr. m² bruttoetageareal, opnår tilsagn. Et lille, men støttemæssigt billigt, projekt vil derved få andel i bevil-

lingsrammen forud for et stort, men støttemæssigt dyrere projekt.

Det er foreslået under § 1, nr. 1, at ministeren kan beslutte, at hele eller en del af bevillingsrammen skal anvendes i bestemte af de udpegede områder med stort boligbehov. Hvis ministeren har truffet en sådan beslutning, indebærer det, at der kan meddeles tilsagn til ansøgninger i det pågældende område inden for den afsatte ramme, uanset om der i ansøgningsrunden er indkommet ansøgninger med et lavere støttebehov vedrørende andre udpegede områder.

Såfremt det ikke er muligt at anvende hele den afsatte ramme i det pågældende område, fordi der ikke er indkommet tilstrækkeligt mange ansøgninger, eller der er en uudnyttet del til rest, fordi det ikke er muligt at imødekomme en ansøgning inden for den bevillingsramme, der er til rådighed, skal den uudnyttede ramme benyttes til at meddele tilsagn til de ansøgninger fra alle de udpegede områder, der har det laveste tilskudsbehov pr. m² bruttoetageareal. Der foretages i denne forbindelse en vægtning af tilskudsbehovet i forhold til de maksimale anskaffelsessummer for de forskellige områder.

For den del af bevillingsrammen, der ikke er forbeholdt et særligt område, meddeles der tilsagn om tilskud ud fra en konkurrence blandt alle gyldige ansøgninger om, hvilken ansøgning der kræver det laveste tilskud pr. m² bruttoetageareal. Det vil sige, at såfremt en andel af bevillingsrammen ikke er forbeholdt et bestemt udpeget område, finder 1. pkt. og stk. 2-7 anvendelse ved fordelingen af den pågældende andel af bevillingsrammen. Dette indebærer, at der til områder, hvortil der er forbeholdt bevillingsramme, vil kunne opnås tilsagn til et højere samlet beløb end det, der er sikret på forhånd gennem ministerens beslutning efter § 1, stk. 3.

De gældende maksimale anskaffelsessummer opretholdes for herved at sikre, at der ikke for offentlige midler opføres luksusbyggeri.

Til nr. 5

Stk. 2 og 4 er i princippet identiske med de gældende regler, hvorefter der, hvis rammen ikke er opbrugt,

meddeles tilsagn til den ansøgning, der omfatter det næststørste antal m² bruttoetageareal, der kan rummes inden for den resterende del af rammen og så fremdeles. De foreslåede ændringer er alene en konsekvens af, at det i stk. 1 er foreslået at ændre tildelingskriteriet fra det største antal m² bruttoetageareal til det laveste tilskud pr. m² bruttoetageareal.

Hvis to ansøgere søger om det samme tilskud pr. m², forslås det i stk. 3 - for i så få tilfælde som muligt at skulle anvende lodtrækning - at der gives tilsagn til det byggeri, som skal bygges i det område, hvor behovet er størst. Der er foreslået en særregel for disse tilfælde, hvis byggeriet efter en ansøgning skal opføres på flere grunde. I så fald meddeles der tilsagn til den ansøgning, der omfatter opførelse af det største antal m² bruttoetageareal i det område, der har det største boligbehov efter det foreslåede § 1, stk. 2. Herved sikres det, at der i tilfælde, hvor flere ansøgninger kræver samme tilskudsstørrelse pr. m² bruttoetageareal, i størst muligt omfang gives tilsagn til byggeri i de områder, der har den største efterspørgsel efter boliger.

Kun hvor dette ikke giver et resultat, dvs. at ansøgningerne fortsat er ligestillede, foretages der lodtrækning.

I stk. 5 foreslås det at bemyndige Erhvervs- og Boligstyrelsen til at fastsætte nærmere regler om beregningen af den vægtning, der skal anvendes for at afgøre, hvem der skal have betinget tilsagn om tilskud, herunder regler for, hvorledes vægtningsfaktorerne skal ændres, når de maksimale anskaffelsessummer reguleres. Der vil i en bekendtgørelse blive fastsat objektive regler herfor.

Vægningsfaktoren vil rent teknisk blive beregnet som forholdet mellem den maksimale anskaffelsessum i region 4 og de relevante anskaffelsessummer i hver af de fire regioner, landet er inddelt i, jf. lovens § 1 f. Den beregnede vægt for f.eks. region 3 vil således være den maksimale anskaffelsessum for region 4 divideret med den maksimale anskaffelsessum for region 3. Nedenfor er vist maksimal anskaffelsessum, maksimalt tilskud og vægtningsfaktor 2003, fordelt efter geografisk beliggenhed.

(2003- priser, kr. pr. m ²)	Maksimal Anskaffelsessum	Maksimalt Tilskud	Vægningsfaktor
Region 1	17.000	3.400	0,7647
Region 2	15.000	3.000	0,8667
Region 3	13.500	2.700	0,9630
Region 4	13.000	2.600	1,0000

Anm.: Region 1: Københavns Kommune og Frederiksberg Kommune, kommunerne i Københavns Amt samt Allerød, Birkerød, Frederiksværk, Græsted-Gilleleje, Helsingør, Hillerød, Hørsholm, Greve, Køge, Roskilde og Solrød Kommuner.

Region 2: Århus Kommune og kommuner i Frederiksborg og Roskilde amter, som ikke ligger i region 1.

Region 3: Odense og Aalborg Kommuner.

Region 4: De kommuner, der ikke er omfattet af region 1-3.

Dette indebærer eksempelvis, at et projekt i region 1, hvor der ansøges om et tilskud på 3.200 kr. pr. m², dvs. 200 kr. under det maksimale tilskud pr. m², vil indgå i konkurrencen med et korrigeret m²-tilskud på 2.447 kr. (3.200 * 0,7647), mens et projekt fra region 3, hvor der ansøges om et tilskud på 2.600 kr. pr. m², dvs. kun 100 kr. under maksimum, vil indgå i konkurrencen med et korrigeret m²-tilskud på 2.504 kr. (2.600 * 0,9630). Dermed vil projektet i region 1 blive valgt før projektet i region 3. Det bemærkes, at det tilskudsbeløb, der ydes til de projekter, som udvælges gennem konkurrencen, vil svare til det ansøgte beløb.

Det foreslås i stk. 6, at ansøgere, der opnår andel i investeringsrammen efter stk. 1-5 meddeles et betinget tilsagn om et tilskud, der svarer til det tilskud, som der er ansøgt om. Tilskuddets endelige størrelse vil dog aldrig kunne være mere end 20 pct. af de faktiske anskaffelsesomkostninger, jf. § 1 j, stk. 2.

Det foreslås i stk. 7, at Erhvervs- og Boligstyrelsen kan fastsætte nærmere regler for, i hvilke tilfælde det kan undlades at meddele betinget tilsagn til en ansøger, som opfylder lovens betingelser, fordi det vil stride åbenbart mod lovens formål at give tilsagn om tilskud til byggeriet. Der vil i en bekendtgørelse blive fastsat objektive regler for, i hvilke tilfælde styrelsen kan undlade at give betinget tilsagn.

Det er formålet med loven, at der skal gives tilsagn til gennemførelse af udlejningsboligbyggerier i områder med et særligt behov herfor. Undladelse af meddelelse af tilsagn vil kun kunne ske i helt særlige tilfælde. Det er hensigten i bekendtgørelsen at fastlægge, at betinget tilsagn kan undlades meddelt, hvis det samlede antal ansøgninger om udlejningsbyggeri i en kommune med mindre end 90.000 indbyggere omfatter byggerier, der samlet udgør mere end 200 lejligheder. Tilsagn meddeles efter reglerne i bestemmelsens stk. 1-6. Tilsagn kan undlades meddelt til det eller de byggerier, der kræver det største tilskud pr. m² bruttoetageareal, jf. herved forslaget i stk. 5. Er flere ansøgninger herefter ligestillede, foretages der lodtrækning.

Byggerier, der får tilskud som strategisk samarbejde, har fortrinsret fremfor byggerier, der søger om tilskud efter den øvrige ordning.

Til nr. 6

Ændringen er en konsekvens af de ændringer, der i øvrigt er foreslået i § 1 c.

Til nr. 7

Ændringen er en konsekvens af, at ordningen ændres fra en skattefradragssordning til en tilskudsordning.

Til nr. 8

Ændringen er en konsekvens af forslaget om at ændre tildelingskriterierne. Det betyder, at der ikke som efter de gældende regler skal foretages en beregning af tilsagnets størrelse. Ansøger angiver i sin ansøgning størrelsen af det tilskud, der ansøges om. I bestemmelsen angives derfor alene de maksimale anskaffelsessummer for de byggerier, som der kan opnås støtte til.

Til nr. 9

I henhold til de gældende regler fastsættes tilsagnets størrelse som den maksimale investering, der kan beregnes på baggrund af de i det gældende stk. 2, fastsatte maksimale anskaffelsessummer. Som følge af den foreslåede ændring af tildelingskriterierne foreslås det, at tilsagnets størrelse fastsættes til det beløb, som ansøger angiver i ansøgning. Som konsekvens heraf foreslås stk. 1 ophævet.

Til nr. 10

Efter de gældende bestemmelser er byggeri i Århus Kommune omfattet af de maksimale anskaffelsessummer for region 3. Det foreslås ved en ændring af § 1 f, stk. 2, at Århus Kommune overføres fra region 3 til region 2, jf. de almindelige bemærkninger. Samtidig justeres anskaffelsessummerne i region 2, således at grundprisen fastsættes til 3.000 kr. pr. m² bruttoetageareal og 12.000 kr. pr. m² bruttoetageareal for den resterende del af anskaffelsessummen, mens den maksimale anskaffelsessum pr. lejlighed fortsat er 1.590.000 kr. Den maksimale anskaffelsessum for byggeri i Århus Kommune hæves herved fra 13.500 kr. til 15.000 kr. pr. m².

Til nr. 11

Som konsekvens af ændringen af § 1 f, stk. 2, nr. 2, udgår Århus Kommune i § 1 f, stk. 1, nr. 3.

Til nr. 12

Ændringen er af redaktionel karakter.

Til nr. 13

Det foreslås som noget nyt i § 1 g, stk. 2, at hvis modtageren af et endeligt tilsagn inden 3 måneder fra tilsagnets meddelelse, oplyser Erhvervs- og Boligstyrelsen om, at tilsagnet frafalder, skal andelen af bevillingsrammen fordeles blandt de øvrige ansøgere i den pågældende ansøgningsrunde efter tildelingskriterierne i lovens § 1 c. Baggrunden for forslaget er, at ændringslovsforslagets § 1, hvorefter der fremover kun skal gennemføres én ansøgningsrunde årligt mod nu 2, vil betyde, at der vil kunne gå op til et år, før den ikke udnyttede del af bevillingsrammen vil kunne fordeles. Det anses som uhensigtsmæssigt, da det er vigtigt, at bevillingsrammen udnyttes i videst muligt omfang i de enkelte ansøgningsrunder, med henblik på at byggerierne kan igangsættes så hurtigt som muligt.

Til nr. 14 og 15

Den foreslåede ændring af § 1 h, stk. 1, er en konsekvens af, at det i ændringslovsforslaget er foreslået at ændre ordningen fra en skattefradragsordning til en tilskudsordning. Efter de gældende regler bortfalder et endeligt tilsagn, hvis tilsagnsmodtageren ikke opfylder betingelserne i § 5 b i pensionsafkastbeskatningsloven eller § 8 R i ligningsloven. Efter de nævnte regler er det en betingelse for opnåelse af ret til skattefradrag, at den skattepligtige har opnået byggetilladelse til byggeriet senest 9 måneder efter modtagelsen af tilsagn om andel i investeringsrammen, og at der senest 4 år efter, at der er givet byggetilladelse, foreligger en ibrugtagningstilladelse.

Det foreslås for tilsagn, der kun omfatter byggeri på én grund, at de nævnte betingelser fortsat skal opfyldes, for at tilsagn om tilskud kan opretholdes. Det foreslås derfor, at et endeligt tilsagn bortfalder, hvis tilsagnsmodtager ikke 9 måneder efter modtagelsen af endeligt tilsagn har opnået byggetilladelse til byggeriet, og hvis der ikke foreligger en ibrugtagningstilladelse til byggeriet senest 4 år efter, at der er givet byggetilladelse.

Det foreslås i § 1 h, stk. 2, fastlagt, hvilke regler der gælder for bortfald af endelige tilsagn, der vedrører byggeri på flere grunde.

For at forbedre mulighederne for, at en ansøger kan indgå strategiske samarbejdsaftaler med entreprenører og rådgivere bl.a. om byggeteams og gentagelsesarbejder for herved at billiggøre byggeriet, er der foreslået en lempelse af kravet til indhentning af byggetilladelse til byggeriet. Inden for 9 måneder skal der så-

ledes efter forslaget være indhentet byggetilladelse til byggeriet på mindst én grund. Efter forslaget kan ansøgeren tilrettelægge byggeriet mere fleksibelt med tidsmæssigt forskudt igangsættelse, idet det blot kræves, at der skal være indhentet byggetilladelse til det samlede byggeri senest 18 måneder efter datoen for det endelige tilsagn.

I bekendtgørelsen om fremme af privat udlejningsbyggeri er det bestemt, at tilsagnsmodtageren skal indsende kopi af byggetilladelsen til Erhvervs- og Boligstyrelsen senest 10 måneder efter datoen for det endelige tilsagn. Denne bestemmelse vil blive opretholdt, men gælde for indhentning af den enkelte byggetilladelse, således at tilsagnsmodtageren inden en måned efter opnåelsen af byggetilladelse skal indsende dokumentation for, at byggetilladelse er indhentet rettidigt, dvs. senest 19 måneder efter tilsagnsdatoen for byggetilladelsen til den sidste del af byggeriet. Indhentes der ikke byggetilladelse rettidigt, og indsendes der ikke dokumentation herfor rettidigt, bortfalder tilsagnet i sin helhed.

Det bemærkes, at en meddelt byggetilladelse efter byggeoven bortfalder, hvis byggeriet ikke er påbegyndt et år efter meddelelse af byggetilladelse. Dette indebærer, at tilsagnet bortfalder, hvis byggeriet, der er omfattet af den pågældende byggetilladelse, ikke er påbegyndt et år efter meddelelse af byggetilladelse.

Den gældende bestemmelse om, at der skal være opnået ibrugtagningstilladelse til byggeriet senest 4 år efter opnåelse af byggetilladelse, opretholdes, men med den ændring, at ibrugtagningstilladelsen ved byggeri på flere grunde skal være opnået senest 4 år efter byggetilladelsen til den første del af det samlede byggeri. Overholdes kravet ikke, bortfalder tilsagnet i sin helhed.

Til nr. 16 og 17

Ændringerne er af redaktionel karakter.

Til nr. 18

Efter de gældende regler, hvor der er tale om en skattefradragsordning, er betingelserne for opnåelse af skattefradrag fastsat i ligningslovens § 8 R og pensionsafkastbeskatningslovens § 5 b. I og med at ordningen ændres til en tilskudsordning foreslås i stk. 1, at tilskuddet udbetales som et engangsbeløb.

Da det foreslås, at ordningen ændres fra en skattefradragsordning til en tilskudsordning vil det betyde, at administrationen vedrørende opnåelse af den i tilsagnet meddelte støtte skal overgå fra skattemyndighederne til Erhvervs- og Boligstyrelsen. Det vil derfor

være Erhvervs- og Boligstyrelsen, der skal administrere udbetaling af tilskud.

Det er en betingelse for udbetaling af tilskud, at ansøger har opnået andel i bevillingsrammen, jf. nr. 1. Herudover foreslås det, betingelserne i nr. 2-6 skal opfyldes.

I nr. 2-4 er det i overensstemmelse med de gældende regler foreslået, at det er en betingelse for udbetaling af tilskud, at byggeriet opføres i overensstemmelse med tilsagnet og at der foreligger en ibrugtagningstilladelse til byggeriet. Ibrugtagningstilladelsen skal foreligge senest 4 år efter, at der er givet byggetilladelse til den første del af byggeriet, hvis det opføres på flere byggegrunde. Det forudsættes endvidere, at ansøgeren har indberettet korrekte oplysninger om byggeriet i BBR, således at styrelsen også har adgang til oplysningerne. I overensstemmelse med de gældende regler foreslås det endelig, at det er en betingelse for udbetaling af tilskud, at byggeriet mindst indeholder det antal beboelseslejligheder og det antal m², der fremgår af tilsagnet. For så vidt angår lokaler til andet end beboelse, er det en betingelse for udbetaling af tilskud, at nævnte lokaler ikke udgør mere end 20 pct. af byggeriets samlede bruttoetageareal. Ansøger skal over for Erhvervs- og Boligstyrelsen dokumentere, at nævnte betingelser er opfyldt. Nævnte betingelser fastsættes i bekendtgørelsesform.

I nr. 5 er det foreslået, at anmodning om udbetaling af tilskud skal foreligge senest et år efter meddelelse af ibrugtagningstilladelse. Hensigten med forslaget er, at sagerne skal afsluttes inden for en rimelig frist, således at behovet for offentlig administration begrænses mest muligt. En frist på 1 år anses som tilstrækkelig til udarbejdelse af byggeregnskab til brug for udbetaling af tilskud.

I nr. 6 er det foreslået, at byggeriets faktiske anskaffelsessum ikke må overstige de i § 1 f fastsatte maksimale anskaffelsessummer.

Det foreslås i stk. 2, at den, der har fået endeligt tilsagn efter loven, skal have udbetalt det beløb i støtte, som den pågældende selv i sin ansøgning har angivet som den støtte, byggeriet vil kunne gennemføres med. Dog skal ansøgeren aldrig kunne få mere i støtte end 20 pct. af de udgifter, den pågældende rent faktisk har haft til at gennemføre byggeriet af udlejningslejlighederne. Ansøger vil således højst få udbetalt 20 pct. af de faktiske udgifter, der har været forbundet med byggeriet, dog højst 20 pct. af de i loven fastsatte maksimale anskaffelsessummer.

I stk. 3, 1. pkt., foreslås det, at ansøger skal indsende et revideret byggeregnskab for byggeriet, hvoraf

byggeriets faktiske anskaffelsessummer fremgår. På den måde kan det administrativt kontrolleres, at ansøgeren ikke får udbetalt mere end 20 pct. af de faktiske anskaffelsessummer.

Efter de gældende regler er det en betingelse for at opnå støtte, at der alene er tale om byggeri af boliger. Med henblik på at give mulighed for f.eks. at indrette indkøbs- og kafemiljøer o. lign i forbindelse med byggeriet, foreslås det i § 1, nr. 3 (§1 a, stk. 5) at tillade, at op til 20 pct. af byggeriets samlede bruttoetageareal kan indrettes til lokaler til andet end beboelse, f.eks. erhverv. Der kan dog ikke opnås støtte til denne del af byggeriet.

For at sikre vandtætte skotter mellem udgifterne til erhvervs- og boligdelen i et sådant blandet byggeri, foreslås det i stk. 3, 2 pkt., at der skal udarbejdes et byggeregnskab, hvoraf fordelingen af omkostningerne mellem erhvervs- og boligdelen fremgår. I regnskabet kan der indgå omkostninger som f. eks. vinterforanstaltninger og lignende fællesudgifter for hele byggeriet, som vil blive fordelt efter normale regnskabsmæssige principper. Opdelingen i regnskabet sikrer, at dele af udgifterne til boligdelen ikke regnskabsmæssigt overføres til erhvervsdelen med henblik på overholdelse af de maksimale anskaffelsessummer. Omvendt sikres også, at dele af udgifterne til erhvervsdelen ikke indgår i det regnskab, som lægges til grund for beregningen af støtten efter loven. Byggeregnskabet skal revideres af en statsautoriseret eller registreret revisor.

Det foreslås i § 1 a, stk. 3, at ansøgning om tilsagn om støtte ikke må overstige 20 pct. af de maksimale anskaffelsessummer, ligesom det i § 1 j, stk. 2, foreslås, at der ikke kan udbetales mere end 20 pct. af de faktiske anskaffelsesomkostninger.

Det i ændringslovsforslagets § 1 c, stk. 1, foreslåede nye tildelingskriterium (lavest mulige tilskud pr. m² bruttoetageareal) forventes at medføre en konkurrence mellem ansøgerne, som kan resultere i, at tilskudsprocenten for de projekter, der opnår tilsagn, bliver lavere end de nævnte maksimale tilskudsprocenter. I det omfang dette sker, vil det investeringsniveau på 1 mia. kr., der er forudsat efter de gældende regler, kunne realiseres for en lavere maksimal tilskudsprocent end den i § 1 a, stk. 4, fastsatte tilskudsprocent på 20. Det foreslås derfor i § 1 k, at ministeren bemyndiges til at nedsætte denne og tilsvarende at nedsætte den i § 1 j, stk. 2, fastsatte udbetalingsprocent.

Til nr. 19

I henhold til de gældende regler i § 1 i kan klager over afgørelser efter de gældende §§ 1 c, 1 e og 1 h

indbringes for Erhvervsankenævnet. Bestemmelserne vedrører henholdsvis administration en af tildelingskriterier, fordeling af investeringsramme og bortfald af tilsagn. Der foreslås, at de tilsvarende afgørelser fortsat skal kunne indbringes for Erhvervsankenævnet.

Det foreslås på denne baggrund, at afgørelser i henhold til forslaget § 1 c, stk. 1, vedrørende tildelingkriterier fortsat skal kunne indbringes for Erhvervsankenævnet. Tilsvarende foreslås det, at afgørelser i henhold til § 1 c, stk. 2-7, vedrørende fordeling af bevillingsrammen fortsat skal kunne indbringes for Erhvervsankenævnet. Endelig foreslås det, at afgørelser efter § 1 h vedrørende bortfald af tilsagn ligeledes fortsat skal kunne indbringes for Erhvervsankenævnet.

Som følge af forslaget om ændring af ordningen fra en skattefradragsskema til en tilskudsordning er der i forslaget § 1 j foreslået en række betingelser for udbetaling af tilskud. Efter de gældende regler er det skattemyndighederne, der skal iagttage, om betingelserne for opnåelse af skattefradrag er opfyldt. I henhold til forslaget påhviler udbetaling af tilskud Erhvervs- og Boligstyrelsen.

Der er derfor i forslaget § 1 j fastsat en række betingelser, som skal opfyldes, for at tilskuddet kan udbetales. Det er således bl.a. en betingelse for udbetaling af tilskud, at byggeriet er opført i overensstemmelse med tilsagnet, og at de faktiske byggeomkostninger dokumenteres ved et revideret byggeregnskab.

Under henvisning til, at udbetaling af tilskud forudsætter en række administrative afgørelser, der bør være klagemuligheder over, foreslås det, at afgørelser truffet i henhold til § 1 j kan indbringes for Erhvervsankenævnet.

Det er ligeledes hensigten, at afgørelser efter reglerne i bekendtgørelsen vedrørende tilsagn til strategiske samarbejder skal være omfattet af klageadgangen.

Til § 2

Til nr. 1

Det foreslås, at udvide ligningslovens § 7 X med tilskud, der ydes og anvendes i henhold til lov om fremme af privat udlejningsbyggeri. Efter den gældende bestemmelse skal tilskud, der ydes og anvendes i henhold til lov om støttede private ungdomsboliger ikke medregnes til den skattepligtige indkomst.

Efter gældende skatteregler vil tilskud til privat udlejningsbyggeri være skattepligtig indkomst for modtageren af tilskuddet, jf. statsskattelovens § 4.

Tilskuddet bliver således med forslaget skattefrit for den private bygherre, der opfører private udlejningslejligheder i særligt udpegede geografiske områder i henhold til det meddelte tilsagn. Der henvises nærmere til lovforslagets § 1, nr. 1.

Det foreslås endvidere, at den gældende bestemmelse i ligningslovens § 7 X, stk. 2, skal finde tilsvarende anvendelse for tilskud ydet efter lov om fremme af privat udlejningsbyggeri. Efter bestemmelsen i stk. 2 skal der ved opgørelsen af fortjeneste og tab på fast ejendom, hvortil der er ydet tilskud efter lov om støttede private ungdomsboliger, anvendes anskaffelsessummen opgjort efter de almindelige regler fratrukket tilskuddet.

Anskaffelsessummen anvendes ved avanceopgørelsen, hvor fortjeneste opgøres efter de almindelige regler herom som forskellen mellem afståelsessummen og anskaffelsessummen.

Efter bestemmelsen vil en næringsdrivende med salg af fast ejendom ved et efterfølgende salg af ejendommen få nedsat den nominelle anskaffelsessum med tilskuddet. Ved en avanceopgørelse efter ejendomsavancebeskatningsloven vil det efter bestemmelsen være den kontantomregnede anskaffelsessum, der reguleres med værdien af tilskuddet.

Bestemmelsen foreslås indsat for at imødegå den situation, at en skattepligtig både får et tilskud til etablering af privat udlejningsbyggeri og senere, når ejendommen sælges, kan få et tab, som kan anvendes til modregning eller fremførsel efter de almindelige regler herom. Konstaterer den skattepligtige et tab, kan tabet modregnes i anden tilsvarende gevinst efter ejendomsavancebeskatningslovens regler. De skattepligtige, der er næringsdrivende, kan fremføre et eventuelt underskud til senere indkomstår efter de almindelige regler herom.

Til nr. 2

Det præciseres, at det er anskaffelsessummen opgjort efter § 1 f i lov om fremme af privat udlejningsbyggeri, som affattet ved lov nr. 903 af 17. november 2003, der kan fradrages ved opgørelsen af den skattepligtige indkomst.

Til nr. 3

Ved lov nr. 1060 af 17. december 2002 blev der i ligningslovens § 8 R indført adgang til ved opgørelsen af den skattepligtige indkomst at fradrage et beløb svarende til anskaffelsessummen, opgjort efter § 1 f i lov om fremme af privat udlejningsbyggeri, for nyopført fast ejendom, der udelukkende er bestemt til udlejning som helårsbeboelse, når visse nærmere betin-

gelses er opfyldt. En af disse betingelser er, at den skattepligtige har fået tilsagn om andel i den for årene 2003-2007 fastsatte årlige investeringsramme på 1,0 mia. kr., jf. lov om fremme af privat udlejningsbyggeri.

Hvis de nærmere opregnede betingelser er opfyldt, kan anskaffelsessummen fratrækkes ved opgørelsen af den skattepligtige indkomst for det indkomstår, hvor den faste ejendom er taget i brug, efter at der er opnået ibrugtagningstilladelse efter bygge Lovgivningen.

Denne adgang til at fradrage et beløb svarende til anskaffelsessummen for den faste ejendom ved opgørelsen af den skattepligtige indkomst, foreslås ved nærværende lovforslag ophævet fra og med tilsagn, der meddeles i forbindelse med investeringsrammen for 2004. For tilsagn meddelt i forbindelse med investeringsrammen for 2003 finder bestemmelsen i ligningslovens § 8 R fortsat anvendelse.

For årene 2004-2007 vil der i stedet kunne ansøges om andel i en årlig bevillingsramme på 380 mio. kr. i 2004, 190 mio. kr. i 2005 og 95 mio. kr. i 2006 og 2007 med henblik på at give tilskud til opførelse af private udlejningslejligheder i særligt udpegede geografiske områder, jf. nærmere lovforslagets § 1, nr. 1. Det foreslås i lovforslagets § 2, nr. 1, at sådanne tilskud er skattefrie.

For årene 2004-2007 vil der i stedet kunne ansøges om andel i den årlige bevillingsramme med henblik på at give tilskud til opførelse af private udlejningslejligheder i særligt udpegede geografiske områder, jf. nærmere lovforslagets § 1, nr. 1. Det foreslås i lovforslagets § 2, nr. 1, at sådanne tilskud er skattefrie.

Til § 3

Til nr. 1

Det præciseres, at det er anskaffelsessummen opgjort efter § 1 f i lov om fremme af privat udlejningsbyggeri, som affattet ved lov nr. 903 af 17. november 2003, der kan fradrages ved opgørelsen af beskatningsgrundlaget.

Til nr. 2

Ved lov nr. 1060 af 17. december 2002 blev der i pensionsafkastbeskatningslovens § 5 b indført adgang til ved opgørelsen af beskatningsgrundlaget at fradrage et beløb svarende til anskaffelsessummen, opgjort efter § 1 f i lov om fremme af privat udlejningsbyggeri, for nyopført fast ejendom, der udelukkende er bestemt til udlejning som helårsbeboelse, når visse nærmere betingelser er opfyldt. En af disse betingelser er,

at den skattepligtige har fået tilsagn om andel i den for årene 2003-2007 fastsatte årlige investeringsramme på 1,0 mia. kr., jf. lov om fremme af privat udlejningsbyggeri.

Hvis de nærmere opregnede betingelser er opfyldt, kan anskaffelsessummen fratrækkes ved opgørelsen af beskatningsgrundlaget for det indkomstår, hvor den faste ejendom er taget i brug, efter at der er opnået ibrugtagningstilladelse efter bygge Lovgivningen.

Denne adgang til at fradrage et beløb svarende til anskaffelsessummen for den faste ejendom ved opgørelsen af beskatningsgrundlaget, foreslås ved nærværende lovforslag ophævet fra og med tilsagn, der meddeles i forbindelse med investeringsrammen for 2004. For tilsagn meddelt i forbindelse med investeringsrammen for 2003 finder bestemmelsen i pensionsafkastbeskatningslovens § 5 b fortsat anvendelse.

For årene 2004-2007 vil der i stedet kunne ansøges om andel i en årlig bevillingsramme på 380 mio. kr. i 2004, 190 mio. kr. i 2005 og 95 mio. kr. i 2006 og 2007 med henblik på at give tilskud til opførelse af private udlejningslejligheder i særligt udpegede geografiske områder, jf. nærmere lovforslagets § 1, nr. 1.

Da de skattepligtige efter pensionsafkastbeskatningsloven alene er skattepligtige af visse former for formueafkast, jf. nærmere reglerne i pensionsafkastbeskatningslovens § 2, vil sådanne tilskud til opførelse af privat udlejningsbyggeri ikke skulle medregnes til beskatningsgrundlaget efter loven.

Til nr. 3

Der er tale om en konsekvensrettelse som følge af ændringen i lovforslagets § 3, nr. 4.

Til nr. 4

Det foreslås, at der ved opgørelse af gevinst og tab på fast ejendom, hvortil der er ydet tilskud efter lov om fremme af privat udlejningsbyggeri, anvendes anskaffelsessummen omregnet til kontantværdi fratrukket tilskuddet.

Bestemmelsen foreslås indsat for at imødegå den situation, at en skattepligtig både får et tilskud til etablering af privat udlejningsbyggeri, og senere et tab i forbindelse med årets lagerbeskatning, som kan nedbringe årets pensionsafkastskat eller fremføres efter de almindelige regler herom i lovens § 18. En lignende bestemmelse findes i lovens § 5 b, stk. 4, hvor anskaffelsessummen nedsættes med skatteværdien af det modtaget fradrag. Denne bestemmelse i lovens § 5 b, stk. 4, finder fremover alene anvendelse for fast ejendom opført på baggrund af tilsagn vedrørende investeringsrammen 2003.

Der foreslås en tilsvarende bestemmelse for fast ejendom, hvortil der er ydet tilskud efter lov om støttede private ungdomsboliger. Ved lov nr. 1089 af 17. december 2002 blev der indført en adgang for økonomi- og erhvervsministeren til at give tilsagn om tilskud til bygherrer til etablering af støttede private ungdomsboliger. I den forbindelse blev der i ligningslovens § 7 X, stk. 2, indsat en bestemmelse om, at anskaffelsessummen ved afhændelse af den faste ejendom skal nedsættes med tilskuddet. Ved en fejl blev der ikke i pensionsafkastbeskatningsloven indført en tilsvarende bestemmelse for de bygherrer, som er skattepligtige efter pensionsafkastbeskatningsloven. Den foreslåede ændring, for så vidt angår fast ejendom, hvortil der er ydet tilskud efter lov om støttede private ungdomsboliger, foreslås i lovforslagets § 6, stk. 2, at have virkning fra og med tilskud, der ydes i forbindelse med bevillingsrammen for 2004. I forbindelse med ansøgningsrunden i 2003 er det ikke givet tilsagn til pensionsafkastskattepligtige bygherrer.

Til § 4

Forslaget er en konsekvens af, at det i lovforslagets § 1 er foreslået at ændre ordningen om fremme af privat udlejningsbyggeri fra en skattefradragsskema til en tilskudsordning.

Til § 5

Forslaget er en konsekvens af, at det i lovforslagets § 1 er foreslået at ændre ordningen om fremme af privat udlejningsbyggeri fra en skattefradragsskema til en tilskudsordning.

Til § 6

Det foreslås, at loven træder i kraft dagen efter bekendtgørelsen af loven i Lovtidende. Forslaget er begrundet i et ønske om at give ansøgerne så god tid som muligt til at udarbejde deres ansøgninger, samtidig med at investeringerne i privat udlejningsbyggeri fremrykkes mest muligt i 2004.

Det er hensigten, at offentliggørelsen af de områder, ministeren skal udpege efter det foreslåede § 1, stk. 2, skal ske så hurtigt som muligt efter lovens vedtagelse. Det forventes, at kommunerne kan høres over de udpegede behovsområder umiddelbart efter lovens vedtagelse, og at de pågældende områder samtidig of-

fentliggøres på Erhvervs- og Boligstyrelsens hjemmeside. Det vil reelt give ansøgerne knapt 3 måneder til at udarbejde deres ansøgninger, når ansøgningsfristen udløber i slutningen af august 2004.

For så vidt angår de følgende ansøgningsrunder, vil de områder, der udpeges, blive udmeldt hurtigst muligt efter hvert årsskifte.

I stk. 2 foreslås det for så vidt angår fast ejendom, hvortil der er ydet tilskud efter lov om støttede private ungdomsboliger, at ændringerne i lovforslagets § 3, nr. 3-4, har virkning fra og med tilskud, der ydes i henhold til bevillingsrammen for 2004. I lovforslagets § 3, nr. 4, foreslås det, at anskaffelsessummen for den faste ejendom i forbindelse med opgørelse af gevinst og tab skal nedsættes med det modtagne tilskud.

I forbindelse med fordelingen af bevillingsrammen for 2003 var der ikke nogen pensionsafkastskattepligtige bygherrer blandt tilsagnsmøderne.

For så vidt angår opgørelse af gevinst og tab på fast ejendom, hvortil der er ydet tilskud efter lov om fremme af privat udlejningsbyggeri, træder lovforslagets § 3, nr. 3-4, i kraft dagen efter bekendtgørelsen i Lovtidende, jf. stk. 1. Dvs. at tilskud, der ydes efter lov om fremme af privat udlejningsbyggeri i 2004 eller senere skal nedsætte den faste ejendoms anskaffelsessum i forbindelse med opgørelse af gevinst og tab.

Til § 7

Det foreslås, at den gældende lov fortsat finder anvendelse på tilsagn, meddelt i henhold hertil.

I henhold til de gældende regler overføres uudnyttet investeringsramme til fordeling ved den følgende til- deling af rammeandele og uudnyttet investeringsramme ved udgangen af et finansår videreføres til det følgende finansår.

Det foreslås, at hvis et endeligt tilsagn, der er ydet, før de ændrede bestemmelser efter dette lovforslag træder i kraft, falder bort efter lovens ikrafttræden, konverteres den bortfaldne investeringsramme til bevillingsramme. Forhøjelsen af bevillingsrammen beregnes som 19 pct. af investeringsrammen, hvilket svarer til det procentuelle provenutab, der blev lagt til grund i forbindelse med den oprindelige lov om fremme af privat udlejningsbyggeri.

Lovforslaget sammenholdt med gældende lov*Gældende formulering*

§ 1. For at fremme byggeriet af private udlejningslejligheder meddeler Erhvervs- og Boligstyrelsen i årene 2003-2007 efter ansøgning tilsagn om andel i en årlig investeringsramme på 1,0 mia. kr. til opførelse af udlejningsbyggeri med henblik på opnåelse af ret til at foretage skattemæssigt fradrag, jf. § 5 b i pensionsafkastbeskatningsloven og § 8 R i ligningsloven.

Stk. 2. Investeringsrammen fordeles efter reglerne i § 1 e, stk. 2-4.

*Lovforslaget***§ 1**

I lov om fremme af privat udlejningsbyggeri, jf. lov nr. 1090 af 17. december 2002, som ændret ved § 1 i lov nr. 903 af 17. november 2003 foretages følgende ændringer:

1. § 1 affattes således:

»**§ 1.** For at fremme byggeriet af private udlejningslejligheder i områder med et særligt behov herfor, meddeler Erhvervs- og Boligstyrelsen én gang om året i årene 2004-2007 efter ansøgning tilsagn om andel i en årlig bevillingsramme som tilskud til opførelse af privat udlejningsbyggeri i særligt udpegede geografiske områder, jf. stk. 2. Bevillingsrammen udgør 380 mio. kr. i 2004, 190 mio. kr. i 2005 og 95 mio. kr. pr. år i 2006 og 2007. Af bevillingsrammen forbeholdes hvert år i årene 2004-2007 indtil 45 mio. kr. til strategiske samarbejder.

*Gældende formulering**Lovforslaget*

Stk. 2. På baggrund af en analyse af, hvor i landet der er et særligt behov for opførelse af nyt udlejningsbyggeri, udpeger økonomi- og erhvervsministeren forud for hver ansøgningsrunde geografiske områder med et særligt behov for opførelse af nyt udlejningsbyggeri. Kommunalbestyrelserne i de udpegede områder høres, forinden ministeren træffer endelig beslutning om, hvilke områder der skal udpeges. Ministeren fastsætter nærmere regler om gennemførelsen af 1. og 2. pkt., herunder fastlæggelse af den indbyrdes prioritering af de udpegede geografiske områder.

Stk. 3. Økonomi- og erhvervsministeren kan forud for den årlige ansøgningsrunde beslutte at forbeholde en andel af den årlige bevillingsramme til et eller flere områder, udpeget i henhold til stk. 2, hvis der i nævnte områder er et større behov for udlejningslejligheder end i de øvrige udpegede områder.

Stk. 4. Økonomi- og erhvervsministeren fastsætter regler for fordelingen af den del af bevillingsrammen, der er forbeholdt strategiske samarbejder, jf. stk. 1, 3. pkt., herunder betingelser vedrørende ansøgning og bortfald og tilbagebetaling af tilskud.

Stk. 5. Bevillingsrammen fordeles efter reglerne i § 1 c, jf. dog stk. 4.«

2. Overalt i loven ændres »investeringsramme« til: »bevillingsramme«, »investeringsrammen« til: »bevillingsrammen«, »den grund« til: »den eller de grunde« ,»grunden« til: »grunden eller grundene« og »byggegrunden« til: »den eller de byggegrunde«.

Gældende formulering

§ 1 a. Virksomheder, der beskattes efter selskabsskatteloven eller lov om beskatning af visse pensionskapitaler m.v., kan søge om andel i investeringsrammen.

Stk. 2. Andel i investeringsrammen kan opnås til byggerier,

- 1) der udelukkende omfatter lejligheder, der er bestemt til udlejning til helårsbeboelse, jf. dog stk. 3,
- 2) der mindst indeholder 15 lejligheder, jf. dog stk. 4,
- 3) der alene omfatter opførelse af lejligheder på mindst 85 m² bruttoetageareal, dog således at lejligheder med et bruttoetageareal mellem 65 og 85 m² kan udgøre indtil 5 pct. af byggeriets bruttoetageareal, og
- 4) hvortil der ikke er meddelt byggetilladelse, når ansøgningen om andel i investeringsrammen er kommet frem til Erhvervs- og Boligstyrelsen.

Lovforslaget

3. § 1 a affattes således:

»§ 1 a. Virksomheder, der beskattes efter selskabsskatteloven eller lov om beskatning af visse pensionskapitaler m.v., kan søge om andel i bevillingsrammen. Endvidere kan selskaber, der er omfattet af reglerne i selskabsskattelovens § 3A, søge om andel i bevillingsrammen.

Stk. 2. Andel i bevillingsrammen kan opnås til byggerier,

- 1) der opføres på en eller flere grunde i de geografiske områder, der er udpeget forud for den pågældende ansøgningsrunde, efter § 1, stk. 2, idet det dog er en betingelse for at komme i betragtning til den andel af bevillingsrammen, som ministeren måtte have forbeholdt til særlige områder, jf. § 1, stk. 3, at det samlede byggeri, hvortil der søges tilskud, skal opføres i det pågældende område,
- 2) der udelukkende omfatter lejligheder, der er bestemt til udlejning til helårsbeboelse, jf. dog stk. 5 og stk. 6,
- 3) der mindst indeholder 15 lejligheder og maksimalt 200 lejligheder til helårsbeboelse, jf. dog stk. 7,
- 4) der alene omfatter opførelse af lejligheder på mindst 85 m² bruttoetageareal, dog således at lejligheder med et bruttoetageareal mellem 65 og 85 m² kan udgøre indtil 5 pct. af det bruttoetageareal, der er omfattet af nr. 2,
- 5) der opfylder de normkrav til byggeriets kvalitet, der er fastsat efter stk. 8, og
- 6) hvortil der ikke er meddelt byggetilladelse, når ansøgningen om andel i bevillingsrammen er kommet frem til Erhvervs- og Boligstyrelsen.

Gældende formulering

Stk. 3. For byggerier, der er omfattet af § 6 a, stk. 5, i lov om forsikringsvirksomhed eller § 6, stk. 2, i lov om tilsyn med firmapensionskasser, kan der kun opnås andel i investeringsrammen for den del af byggeriet, der er bestemt til udlejning til beboelse. Denne del skal indeholde mindst 15 lejligheder, jf. dog stk. 4.

Stk. 4. Erhvervs- og Boligstyrelsen kan dispensere fra bestemmelsen i stk. 2, nr. 2, og stk. 3, 2. pkt.

§ 1 c. Erhvervs- og Boligstyrelsen meddeler betinget tilsagn til en ansøger, der opfylder betingelserne i §§ 1 a og 1 b, og hvis ansøgning indeholder det største antal m² bruttoetageareal, hvortil tilsagnet kan rummes inden for den investeringsramme, der er til rådighed til fordeling, jf. § 1 e, stk. 2-4.

Lovforslaget

Stk. 3. Betingelserne i nr. 2-6 skal være opfyldt for byggeriet på hver enkelt grund, jf. dog stk. 7.

Stk. 4. Ansøgning om andel i bevillingsrammen må ikke overstige 20 pct. af de maksimale anskaffelsessummer for den del af byggeriet, der omfatter lejligheder bestemt til udlejning til helårsbeboelse, jf. stk. 2, nr. 2, og § 1 f.

Stk. 5. Der kan i byggerier, hvortil der ansøges om tilskud, i indtil 20 pct. af det samlede bruttoetageareal af hvert byggeri på hver enkelt grund indrettes lokaler til andet end beboelse. Der kan ikke opnås tilskud til opførelse af de nævnte lokaler.

Stk. 6. For byggeri, der er omfattet af § 29, stk. 2, i lov om finansiel virksomhed eller § 6, stk. 2, i lov om tilsyn med firmapensionskasser, kan der kun opnås andel i bevillingsrammen for den del af byggeriet, der er bestemt til udlejning til beboelse. Denne del skal indeholde mindst 15 lejligheder, og det samlede byggeri kan maksimalt indeholde 200 lejligheder, jf. dog stk. 7.

Stk. 7. Erhvervs- og Boligstyrelsen fastsætter nærmere regler for dispensation fra bestemmelserne i stk. 2, nr. 3, og stk. 6, 2. pkt.

Stk. 8. Økonomi- og erhvervsministeren fastsætter regler for, hvilke mindstekrav byggeriet skal opfylde med hensyn til indretning og kvalitet, jf. stk. 2, nr. 5, herunder regler om tilbagebetaling af tilskud, hvis kravene ikke opfyldes.«

4. § 1 c, stk. 1, affattes således:

»**§ 1 c.** Erhvervs- og Boligstyrelsen meddeler betinget tilsagn til den ansøger, der opfylder betingelserne i §§ 1 a og 1 b, og som søger om det laveste tilskud pr. m² bruttoetageareal, jf. stk. 5, når tilsagnet kan rummes inden for den bevillingsramme, der er til rådighed til fordeling, jf. stk. 2-4 og § 1. Såfremt økonomi- og erhvervsministeren efter § 1, stk. 3, har besluttet at forbeholde en andel af bevillingsrammen til ét eller flere udpegede områder, finder 1. pkt. tilsvarende anvendelse inden for hvert af disse områder. Er der herefter uudnyttet bevillingsramme til rådighed, sker fordelingen efter 1. pkt. og stk. 2-7.

«

Gældende formulering

Stk. 2. Tilsagnet bliver endeligt på betingelse af,

- 1) at ansøgeren dokumenterer at eje den grund, hvor byggeriet skal opføres, jf. § 1 b, stk. 2, nr. 1, eller
- 2) at ansøgeren, som ikke ejer den grund, hvor byggeriet skal opføres, jf. § 1 b, stk. 2, nr. 1, dokumenterer at have indgået en aftale om køb af den grund, hvor byggeriet skal opføres.

Lovforslaget

5. I § 1 c indsættes efter stk. 1 som nye stykker :

»*Stk. 2.* Hvis bevillingsrammen ikke opbruges ved fordeling efter stk. 1, meddeles betinget tilsagn til den ansøger, der søger om det næstlaveste tilskud pr. m² bruttoetageareal, og hvor tilsagnet kan rummes inden for den resterende del af bevillingsrammen, og så fremdeles, indtil rammen er opbrugt, jf. stk. 5.

Stk. 3. Hvis flere ansøgere ved fordeling efter stk. 1 og 2 søger om det samme tilskud pr. m² bruttoetageareal, meddeles der tilsagn til den ansøger, hvis byggeri skal opføres i det område, hvor der er størst behov for udlejningsbyggeri. Hvis ansøgninger efter 1. pkt. omfatter byggeri i mere end ét udpeget område, jf. § 1, stk. 2, meddeles tilsagn til den ansøger, der opfører flest m² bruttoetageareal efter § 1 a, stk. 2, nr. 2, i det område, jf. § 1, stk. 2, hvor der er det største behov for udlejningsbyggeri.

Stk. 4. Hvis flere ansøgere ved fordeling efter stk. 3 er ligestillede, meddeles tilsagn efter lodtrækning.

Stk. 5. Ved afgørelsen af, hvilken ansøger der søger om det laveste tilskud pr. m² bruttoetageareal, skal de ansøgte tilskudsbeløb pr. m² bruttoetageareal vægtes i forhold til de maksimale anskaffelsessummer pr. m² bruttoetageareal i region 4, jf. § 1 f. Erhvervs- og Boligstyrelsen fastsætter nærmere regler om beregningen af vægtingen og andre forhold i relation hertil.

Stk. 6. Ansøgere, der er berettiget til tilsagn efter stk. 1, jf. stk. 2-5, meddeles betinget tilsagn svarende til det ansøgte tilskud.

Stk. 7. Erhvervs- og Boligstyrelsen kan fastsætte nærmere regler for, i hvilke tilfælde styrelsen kan undlade at meddele betinget tilsagn til en ansøger, som opfylder betingelserne i stk. 1-5, jf. §§ 1 a og 1 b, fordi det vil være i åbenbar strid med lovens formål om at fremme opførelsen af udlejningslejligheder i områder med et særligt behov herfor at give tilsagn om tilskud til byggeriet.«

Stk. 2-5 bliver herefter stk. 8-11.

Gældende formulering

Stk. 3. Aftalen om køb af den i stk. 2, nr. 2, nævnte grund må kun være betinget af, at ansøgeren opnår tilsagn om andel i investeringsrammen og af betaling af købesummen. Ansøgeren skal til sikkerhed for købsaftalens opfyldelse dokumentere at have deponeret et beløb i et pengeinstitut, der sammen med en eventuelt allerede erlagt del af købesummen svarer til den aftalte købesum for den grund, hvor byggeriet skal opføres, eller dokumentere at have stillet en bankgaranti af samme størrelse over for sælgeren af grunden. Depositum eller bankgaranti skal ikke kunne frigøres til fordel for sælgeren af grunden, før der foreligger et anmærkningsfrit skøde på byggegrunden.

Stk. 4. Dokumentation for ejerskab til den grund, hvor byggeriet skal opføres, eller aftale om køb af grunden samt sikkerhedsstillelse i form af deponering eller garanti skal være kommet frem til Erhvervs- og Boligstyrelsen senest 14 dage efter datoen for det betingede tilsagn.

Stk. 5. Et betinget tilsagn bortfalder, hvis tilsagnsmottageren ikke opfylder betingelserne i stk. 2-4.

Fordeling af investeringsrammen

§ 1 e. Den årlige investeringsramme opdeles i to lige store puljer, der hver fordeles én gang årligt. Årets første pulje fordeles med 50 pct. til projekter i kommuner med mindst 90.000 indbyggere og 50 pct. til projekter i andre kommuner. Ved årets anden pulje foretages der ikke nogen fordeling som nævnt i 2. pkt.

Stk. 2. Investeringsrammen fordeles sådan, at der meddeles betinget tilsagn til den ansøgning, der omfatter det største antal m² bruttoetageareal, og hvortil tilsagnet kan rummes inden for den investeringsramme, jf. stk. 1, der er til rådighed.

Stk. 3. Hvis investeringsrammen ikke opbruges ved fordeling efter stk. 2, meddeles betinget tilsagn til den ansøgning, der omfatter det næststørste antal m² bruttoetageareal, der kan rummes inden for den resterende del af investeringsrammen, og så fremdeles, indtil rammen er opbrugt.

Stk. 4. Hvis flere ansøgninger ved fordeling efter stk. 2 og 3 indeholder samme antal m² bruttoetageareal, meddeles der tilsagn efter lodtrækning.

Lovforslaget

6. I § 1 c, stk. 3, som bliver stk. 9, ændres »den i stk. 2, nr. 2 nævnte grund« til: »den eller de i stk. 8, nr. 2, nævnte grunde«, og i stk. 5, som bliver stk. 11, ændres »stk. 2-4« til: »stk. 8-10«.

7. Overskriften til § 1 e og § 1 e ophæves.

8. Overskriften til § 1 f affattes således: »Maksimalt anskaffelsessummer for byggeri omfattet af loven«.

*Gældende formulering**Beregning af tilsagns størrelse*

§ 1 f. Størrelsen af tilsagnet beregnes som den maksimale investering, der kan beregnes i henhold til de i stk. 2 angivne anskaffelsessummer.

Stk. 2. Anskaffelsessummen pr. m² bruttoetageareal for den enkelte beboelseslejlighed opdeles i en grundpris pr. m² bruttoetageareal og i en resterende del af anskaffelsessummen pr. m² bruttoetageareal. Grundprisen omfatter grundens købesum omregnet til kontantpris ved, at den kontante del af købesummen lægges sammen med kursværdien af grundens gældsposter på anskaffelsestidspunktet samt udgifter til byggeomdning, jordbundsundersøgelser, ekstrafundering, pilotering, fjernelse af forurenede jord, stikledninger til vand, el og kloak, anlæg af interne veje og andre interne arealer, renter af grundkøbesummen og skatter for grunden frem til byggeriets påbegyndelse. Grundprisen pr. m² bruttoetageareal, den resterende del af anskaffelsessummen pr. m² bruttoetageareal og den samlede anskaffelsessum for den enkelte lejlighed må ikke overstige følgende beløbsgrænser, jf. dog stk. 3:

- 1) I Københavns Kommune og Frederiksberg Kommune, kommunerne i Københavns Amt samt Allerød, Birkerød, Frederiksværk, Græsted-Gilleleje, Helsingør, Hillerød, Hørsholm, Greve, Køge, Roskilde og Solrød Kommuner 3.500 kr. pr. m² bruttoetageareal for grundprisen, 13.500 kr. pr. m² bruttoetageareal for den resterende del af anskaffelsessummen og 1.800.000 kr. pr. lejlighed.
- 2) I de øvrige kommuner i Frederiksborg og Roskilde Amter 2.500 kr. pr. m² bruttoetageareal for grundprisen, 12.500 kr. pr. m² bruttoetageareal for den resterende del af anskaffelsessummen og 1.590.000 kr. pr. lejlighed.

Lovforslaget

9. § 1 f, stk. 1, ophæves.

Stk. 2 og 3 bliver herefter stk. 1 og 2.

Gældende formulering

- 3) I Odense, Aalborg og Århus Kommuner 3.000 kr. pr. m² bruttoetageareal for grundprisen, 10.500 kr. pr. m² bruttoetageareal for den resterende del af anskaffelsessummen og 1.430.000 kr. pr. lejlighed.
- 4) I de kommuner, der ikke er omfattet af nr. 1-3, 2.500 kr. pr. m² bruttoetageareal for grundprisen, 10.500 kr. pr. m² bruttoetageareal for den resterende del af anskaffelsessummen og 1.380.000 kr. pr. lejlighed.

Stk. 3. De i stk. 2 anførte beløb er opgjort i 2003-niveau og reguleres hvert af årene 2004-2007 den 1. januar efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks i en 12-måneders-periode sluttende i juni måned året før det finansår, reguleringen vedrører. Indeksreguleringen vedrører alene nye tilsagn meddelt på baggrund af ansøgninger modtaget i det pågældende kalenderår. Beløbene vedrørende grundpriser og resterende dele af anskaffelsessummen pr. m² bruttoetageareal afrundes til nærmeste kronebeløb, der er deleligt med 100. Anskaffelsessummen pr. lejlighed afrundes til nærmeste kronebeløb, der er deleligt med 1.000.

Lovforslaget

10. I § 1 f, stk. 2, som bliver stk. 1, affattes nr. 2 således:

- »2) I de øvrige kommuner i Frederiksborg og Roskilde amter og Århus Kommune 3.000 kr. pr. m² bruttoetageareal for grundprisen, 12.000 kr. pr. m² bruttoetageareal for den resterende del af anskaffelsessummen og 1.590.000 kr. pr. lejlighed.«

Gældende formulering

Stk. 2. Anskaffelsessummen pr. m²

bruttoetageareal for den enkelte beboelseslejlighed opdeles i en grundpris pr. m² bruttoetageareal og i en resterende del af anskaffelsessummen pr. m² bruttoetageareal. Grundprisen omfatter grundens købesum omregnet til kontantpris ved, at den kontante del af købesummen lægges sammen med kursværdien af grundens gældsposter på anskaffelsestidspunktet samt udgifter til byggemodning, jordbundsundersøgelser, ekstrafundering, pilotering, fjernelse af forurenede jord, stikledninger til vand, el og kloak, anlæg af interne veje og andre interne arealer, renter af grundkøbesummen og skatter for grunden frem til byggeriets påbegyndelse. Grundprisen pr. m² bruttoetageareal, den resterende del af anskaffelsessummen pr. m² bruttoetageareal og den samlede anskaffelsessum for den enkelte lejlighed må ikke overstige følgende beløbsgrænser, jf. dog stk. 3:

- 1) I Københavns Kommune og Frederiksberg Kommune, kommunerne i Københavns Amt samt Allerød, Birkerød, Frederiksværk, Græsted-Gilleleje, Helsingør, Hillerød, Hørsholm, Greve, Køge, Roskilde og Solrød Kommuner 3.500 kr. pr. m² bruttoetageareal for grundprisen, 13.500 kr. pr. m² bruttoetageareal for den resterende del af anskaffelsessummen og 1.800.000 kr. pr. lejlighed.
- 2) I de øvrige kommuner i Frederiksborg og Roskilde Amter 2.500 kr. pr. m² bruttoetageareal for grundprisen, 12.500 kr. pr. m² bruttoetageareal for den resterende del af anskaffelsessummen og 1.590.000 kr. pr. lejlighed.
- 3) I Odense, Aalborg og Århus Kommuner 3.000 kr. pr. m² bruttoetageareal for grundprisen, 10.500 kr. pr. m² bruttoetageareal for den resterende del af anskaffelsessummen og 1.430.000 kr. pr. lejlighed.
- 4) I de kommuner, der ikke er omfattet af nr. 1-3, 2.500 kr. pr. m² bruttoetageareal for grundprisen, 10.500 kr. pr. m² bruttoetageareal for den resterende del af anskaffelsessummen og 1.380.000 kr. pr. lejlighed.

§ 1 g. Hvis et betinget tilsagn er bortfaldet, jf. § 1 c, stk. 5, fordeles andelen af investeringsrammen blandt de øvrige ansøgere i ansøgningsrunden efter bestemmelserne i § 1 e, stk. 2-4.

Lovforslaget

11. I § 1 f, stk. 2, nr. 3, som bliver stk. 1, nr. 3, ændres »I Odense, Aalborg og Århus kommuner« til: »I Odense og Ålborg Kommuner«.

12. I § 1 g ændres »§ 1 c, stk. 5« til: »§ 1 c, stk. 11« og »§ 1 e, stk. 2-4« ændres til: »§ 1 c«.

Gældende formulering

§ 1 h. Et endeligt tilsagn bortfalder, hvis tilsagnsmotageren ikke opfylder betingelserne for at opnå ret til at foretage skattemæssigt fradrag, jf. § 5 b i pensionsafkastbeskatningsloven og § 8 R i ligningsloven.

Stk. 2. Endelige tilsagn, der er bortfaldet efter stk. 1, og udnyttede dele af investeringsrammen overføres til fordeling ved den følgende til- deling af rammeandele. Udnyttet investerings- ramme ved udgangen af et finansår videreføres til følgende finansår inden for perioden 2003- 2007.

Lovforslaget

13. I § 1 g indsættes som *stk. 2*:

»*Stk. 2.* Hvis modtageren af et endeligt tilsagn inden 3 måneder fra tilsagnets meddelelse oplyser Erhvervs- og Boligstyrelsen om, at tilsagnet frafaldes, fordeles andelen af bevillingsrammen blandt de øvrige ansøgere i ansøgningsrunden efter bestemmelserne i § 1 c.«

14. § 1 h, stk. 1, affattes således:

»**§ 1 h.** Et endeligt tilsagn til byggeri på én grund bortfalder:

- 1) hvis der ikke senest 9 måneder efter meddelelsen af det endelige tilsagn foreligger byggetilladelse til det byggeri, der er omfattet af tilsagnet,
- 2) hvis der ikke foreligger ibrugtagningstilladelse for det byggeri, der er omfattet af tilsagnet, senest 4 år efter, at der er givet byggetilladelse, eller
- 3) hvis ansøgning om udbetaling af tilskud ikke er modtaget rettidigt, jf. § 1 j, stk. 1, nr. 5.«

15. I § 1 h indsættes efter stk. 1 som nyt stykke:

»*Stk. 2.* Et endeligt tilsagn til byggeri på flere grunde bortfalder i sin helhed:

- 1) hvis der ikke senest 9 måneder efter meddelelsen af det endelige tilsagn foreligger byggetilladelse til byggeri på mindst én af de i tilsagnet angivne grunde,
- 2) hvis der ikke foreligger byggetilladelse til det samlede byggeri senest 18 måneder efter meddelelsen af det endelige tilsagn,
- 3) hvis der ikke foreligger ibrugtagningstilladelse til det byggeri, der er omfattet af tilsagnet, senest 4 år efter, at der er givet byggetilladelse til den første del af det samlede byggeri, eller
- 4) hvis ansøgning om udbetaling af tilskud ikke er modtaget rettidigt, jf. § 1 j, stk. 1, nr. 5. «
Stk. 2 bliver herefter stk. 3.

16. I § 1 h, stk. 2, ændres »2003« til: »2004«.

*Gældende formulering**Klageadgang*

§ 1 i. Erhvervs- og Boligstyrelsens afgørelser efter loven eller efter regler udstedt i medfør af loven kan ikke indbringes for anden administrativ myndighed. Dog kan afgørelser efter §§ 1 c, 1 e og 1 h indbringes for Erhvervsankenævnet senest 4 uger efter, at afgørelsen er meddelt den pågældende. Klager over afgørelser efter de nævnte bestemmelser har ikke opsættende virkning. «

Lovforslaget

17. Overskriften til § 1 i og § 1 i ophæves.

18. Efter § 1 i indsættes:

» *»Udbetaling af tilskud og reduktion af støtteprocent*

§ 1 j. Tilskuddet ydes som et engangsbeløb og udbetales, når følgende betingelser er opfyldt:

- 1) Ansøger skal have opnået andel i bevillingsrammen, jf. § 1 c.
- 2) Byggeriet skal være opført i overensstemmelse med tilsagnet.
- 3) Der skal være opnået ibrugtagningstilladelse senest 4 år efter, at der er givet byggetilladelse. Ved byggeri på flere grunde skal der være opnået ibrugtagningstilladelse til det samlede byggeri senest 4 år efter, at der er givet byggetilladelse til den første del af byggeriet.
- 4) Byggeriet skal indeholde mindst det antal beboelseslejligheder og det antal m², der fremgår af tilsagnet. Såfremt der i forbindelse med byggeriet er indrettet lokaler til andet end beboelse, må disse lokaler ikke udgøre mere end 20 pct. af byggeriets samlede bruttoetageareal.
- 5) Anmodning om udbetaling af tilskud skal være modtaget i Erhvervs- og Boligstyrelsen senest 1 år efter meddelelse af ibrugtagningstilladelse.
- 6) De faktiske anskaffelsessummer for den del af byggeriet, hvortil der ydes tilskud, må ikke overstige de i § 1 f fastsatte anskaffelsessummer.

*Gældende formulering**Lovforslaget*

Stk. 2. Tilskuddet udgør det i tilsagnet meddelte støttebeløb, dog højst 20 pct. af byggeriets faktiske anskaffelsesomkostninger for udlejningslejlighederne.

Stk. 3. Byggeriets faktiske anskaffelsesomkostninger dokumenteres ved fremsendelse af byggeregnskab revideret af en statsautoriseret eller registreret revisor. Såfremt der i byggeriet indrettes lokaler til andet end beboelse, jf. § 1 a, stk. 5, skal regnskabet indeholde oplysning om, hvor stor en andel af de faktiske anskaffelsesomkostninger, der vedrører nævnte lejligheder eller rum.

§ 1 k. Økonomi- og erhvervsministeren kan forud for den årlige ansøgningsrunde med virkning for tilsagn, der meddeles for fremtiden, nedsætte den i § 1 a, stk. 4, fastsatte procent af de maksimale anskaffessummer og nedsætte den i § 1 j, stk. 2, fastsatte procent af byggeriets faktiske anskaffessummer tilsvarende.

Klageadgang

§ 1 l. Erhvervs- og Boligstyrelsens afgørelser efter loven eller regler udstedt i medfør af loven kan ikke indbringes for anden administrativ myndighed. Dog kan afgørelser efter §§ 1 c, 1 e, 1 h og 1 j og afgørelser truffet efter regler udstedt i medfør af § 1, stk. 4, indbringes for Erhvervsankenævnet senest 4 uger efter, at afgørelsen er meddelt den pågældende. Klager over afgørelser efter de nævnte bestemmelser har ikke opsættende virkning. «

§ 2

I lov om påligningen af indkomstskat til staten (ligningsloven), jf. lovbekendtgørelse nr. 791 af 17. september 2002, som ændret senest ved § 8 i lov nr. 1235 af 27. december 2003 og § 3 i lov nr. 151 af 15. marts 2004, foretages følgende ændringer:

Gældende formulering

§ 7 X. Til den skattepligtige indkomst medregnes ikke tilskud, der ydes og anvendes i henhold til lov om støttede private ungdomsboliger.

Stk. 2. Ved opgørelse af fortjeneste og tab på fast ejendom, hvortil der er ydet tilskud efter lov om støttede private ungdomsboliger, anvendes anskaffelsessummen opgjort efter de almindelige regler fratrukket tilskuddet.

§ 8 R. Ved opgørelsen af den skattepligtige indkomst for det indkomstår, hvor den faste ejendom er taget i brug, efter at der er opnået ibrugtagningstilladelse efter byggelovgivningen, kan skattepligtige efter selskabsskatteloven fradrage et beløb svarende til anskaffelsessummen, opgjort efter § 1 f i lov om fremme af privat udlejningsbyggeri, for nyopført fast ejendom, der udelukkende er bestemt til udlejning som helårsbeboelse, når betingelserne i nr. 1-5 er opfyldt:

- 1) Den skattepligtige skal have fået tilsagn om andel i den for 2003-2007 fastsatte årlige investeringsramme på 1,0 mia. kr., jf. § 1 c i lov om fremme af privat udlejningsbyggeri, og sørge for, at byggeriet opføres i overensstemmelse med tilsagnet, og at det holder sig inden for den tildelte andel af rammen.

§ 5 b. Ved opgørelsen af beskatningsgrundlaget for det indkomstår, hvor den faste ejendom er taget i brug, efter at der er opnået ibrugtagningstilladelse efter byggelovgivningen, fradrages et beløb svarende til anskaffelsessummen, opgjort efter § 1 f i lov om fremme af privat udlejningsbyggeri, for nyopført fast ejendom, der udelukkende er bestemt til udlejning som helårsbeboelse, når betingelserne i nr. 1-5 er opfyldt:

Lovforslaget

1. § 7 X affattes således:

»§ 7 X. Til den skattepligtige indkomst medregnes ikke tilskud, der ydes og anvendes i henhold til lov om fremme af privat udlejningsbyggeri eller lov om støttede private ungdomsboliger.

Stk. 2. Ved opgørelse af fortjeneste og tab på fast ejendom, hvortil der er ydet tilskud efter lov om fremme af privat udlejningsbyggeri eller lov om støttede private ungdomsboliger, anvendes anskaffelsessummen opgjort efter de almindelige regler fratrukket tilskuddet.«

2. I § 8 R, *stk. 1*, ændres »opgjort efter § 1 f i lov om fremme af privat udlejningsbyggeri« til: »opgjort efter § 1 f i lov om fremme af privat udlejningsbyggeri, som affattet ved lov nr. 903 af 17. november 2003.«

3. § 8 R, *stk. 1, nr. 1*, affattes således:

- »1) Den skattepligtige skal have fået tilsagn om andel i den for 2003 fastsatte investeringsramme på 1,0 mia. kr., jf. § 1 i lov om fremme af privat udlejningsbyggeri, som affattet ved lov nr. 1090 af 17. december 2002, eller § 1 c i lov om fremme af privat udlejningsbyggeri, som affattet ved lov nr. 903 af 17. november 2003, og sørge for, at byggeriet opføres i overensstemmelse med tilsagnet, og at det holder sig inden for den tildelte andel af rammen.«

§ 3

I lov om beskatning af visse pensionskapitaler m.v. (pensionsafkastbeskatningsloven), jf. lovbeholdning nr. 666 af 31. juli 2002, som ændret senest ved § 3 i lov nr. 903 af 17. november 2003, foretages følgende ændringer:

1. I § 5 b, *stk. 1*, ændres »opgjort efter § 1 f i lov om fremme af privat udlejningsbyggeri« til: »opgjort efter § 1 f i lov om fremme af privat udlejningsbyggeri, som affattet ved lov nr. 903 af 17. november 2003.«

Gældende formulering

- 1) Den skattepligtige skal have fået tilsagn om andel i den for årene 2003-2007 fastsatte årlige investeringsramme på 1,0 mia. kr., jf. § 1 c i lov om fremme af privat udlejningsbyggeri, og sørge for, at byggeriet opføres i overensstemmelse med tilsagnet, og at det holder sig inden for den tildelte andel af rammen.«

§ 13. ---

Stk. 2. Livsforsikringsselskaber kan opføre boligbyggeri med videresalg for øje, når der til byggeriet er opnået tilsagn om en andel i investeringsrammen efter § 1 i lov om fremme af privat udlejningsbyggeri og mindst halvdelen af beboelseslejlighederne udlejes til helårsbeboelse.

Stk. 2. Firmapensionskasser kan opføre boligbyggeri med videresalg for øje, når der til byggeriet er opnået tilsagn om andel i investeringsrammen efter § 1 i lov om fremme af privat udlejningsbyggeri og mindst halvdelen af beboelseslejlighederne udlejes til helårsbeboelse.

Lovforslaget

2. § 5 b, *stk. 1, nr. 1*, affattes således:
 »1) Den skattepligtige skal have fået tilsagn om andel i den for 2003 fastsatte investeringsramme på 1,0 mia. kr., jf. § 1 i lov om fremme af privat udlejningsbyggeri, som affattet ved lov nr. 1090 af 17. december 2002, eller § 1 c i lov om fremme af privat udlejningsbyggeri, som affattet ved lov nr. 903 af 17. november 2003, og sørge for, at byggeriet opføres i overensstemmelse med tilsagnet, og at det holder sig inden for den tildelte andel af rammen.«

3. I § 13, *stk. 3*, ændres to steder »jf. dog § 5 b« til: »jf. dog *stk. 5* og § 5 b«.

4. Efter § 13, *stk. 4*, indsættes som *stk. 5* :
 »*Stk. 5.* Ved opgørelse af gevinst og tab på fast ejendom, hvortil der er ydet tilskud efter lov om fremme af privat udlejningsbyggeri eller lov om stattede private ungdomsboliger, anvendes anskaffelsessummen omregnet til kontantværdi fratrukket tilskuddet.«

§ 4

I lov om finansiel virksomhed, jf. lovbekendtgørelse nr. 1268 af 19. december 2003, foretages følgende ændringer:

1. I § 29, *stk. 2*, ændres »investeringsramme« til: »bevillingsramme«, og »§ 1« ændres til: »§ 1 c«.

§ 5

I lov om tilsyn med firmapensionskasser, jf. lovbekendtgørelse nr. 1266 af 19. december 2003, foretages følgende ændringer:

1. I § 6, *stk. 2*, ændres »investeringsramme« til: »bevillingsramme«, og »§ 1« ændres til: »§ 1 c eller regler fastsat i medfør af § 1, *stk. 4*,«.

*Gældende formulering**Lovforslaget***§ 6**

Stk. 1. Loven træder i kraft dagen efter bekendtgørelsen i Lovtidende, jf. dog stk. 2.

Stk. 2. For så vidt angår opgørelse af gevinst og tab på fast ejendom, hvortil der er ydet tilskud efter lov om støttede private ungdomsboliger, har § 3, nr. 3-4, virkning fra og med tilskud, der ydes inden for bevillingsrammen for 2004 og fremefter.

§ 7

Lov om fremme af privat udlejningsbyggeri, som ændret ved lov nr. 903 af 17. november 2003, finder fortsat anvendelse på tilsagn meddelt før 1. juli 2004. Hvis et endeligt tilsagn bortfalder, overføres den herved frigivne investeringsramme til bevillingsramme for det finansår, hvor bortfaldet sker. Forhøjelsen af bevillingsrammen beregnes som 19 pct. af den frigivne investeringsramme.

Til lovforslag nr. L 213. Skriftlig fremsættelse (31. marts 2004)

Økonomi- og erhvervsministeren (Bendt Bendtsen):

Herved tillader jeg mig for Folketinget at fremsætte:

Forslag til lov om ændring af lov om fremme af privat udlejningsbyggeri, ligningsloven, lov om beskatning af visse pensionskapitaler m.v., lov om finansiel virksomhed og lov om tilsyn med firmapensionskasser (Indførelse af tilskudsordning, opgørelse af boligbehov og ændring af tildelingskriterier m.v.)

(Lovforslag nr. L 213).

Der er i januar 2004 gennemført en evaluering af lov om fremme af privat udlejningsbyggeri, der er en forsøgsordning med en 5-årig løbetid. Den viser, dels at lovens formål - at få bygget udlejningsboliger til en husleje, som en bredere del af befolkningen kan betale - i vidt omfang er nået, dels at det kan være hensigtsmæssigt at ændre loven på nogle punkter for at målrette den mod områder med den største efterspørgsel efter boliger. Samtidig er der som led i regeringens udspil "Flere i beskæftigelse - lavere ledighed" fra marts 2004 indarbejdet en fremrykning af tilskudsrammen fra 2006 og 2007 til 2004 i lovforslaget.

Det foreslås på den baggrund at ændre loven og samtidig gennemføre heraf afledte ændringer i skattelovgivningen og lovgivningen vedrørende pensionskasser og livsforsikringselskaber.

Forslaget indeholder følgende hovedpunkter:

- Den gældende skattefradragsskema ændres til en tilskudsordning. Der afsættes et tilskud på 380 mio. kr. i 2004, 190 mio. kr. i 2005 og 95 mio. kr. i hvert af årene 2006 og 2007. Det samlede tilskud på 760 mio. kr. svarer til det oprindeligt forventede årlige skattemæssige prove-

nutab ved skattefradragsskemaet for perioden 2004-2007.

- Tilskuddet målrettes mod de geografiske områder, hvor efterspørgslen efter boliger er størst, ved forud for ansøgningsrunderne at udpege sådanne områder. Ministeren kan beslutte at forbeholde en del af tilskudsrammen til bestemte områder. Kommunerne får mulighed for at afvise at deltage i ordningen og dermed mulighed for at afvise nybyggeri efter loven.

- Lovforslaget sigter endvidere på en byggepolitisk målsætning om at fremme produktiviteten i byggesektoren. Der gives derfor i hvert af årene 2004-2007 fortrinsstilling til 45 mio. kr. af bevillingsrammen til byggerier baseret på strategiske samarbejder. Ministeren bemyndiges til at fastsætte de nærmere regler for fordeling af den del af bevillingsrammen. Det forudsættes, at disse midler fordeles efter de samme principper som den øvrige del af bevillingsrammen.

- Den ansøger, som opfylder lovens krav, herunder kvalitetskrav, og som søger om det mindste tilskud pr. m², kommer først i betragtning ved fordeling af tilskudsmidlerne. For at ligestille bygherrerne i konkurrencen annulleres virkningerne af regionale prisforskelle i byggeomkostningerne ved en beregningsteknisk vægtning af de maksimale anskaffelsessummer.

- Tilskuddet kan højst udgøre 20 pct. af de faktiske omkostninger, dog højst 20 pct. af de i loven fastsatte maksimale anskaffelsessummer.

- Der kan som hovedregel ikke ansøges om tilskud til projekter på mere end 200 boliger, og det gøres muligt for en ansøger at angive, at byggeriet skal opføres på flere byggegrunde. Endvidere gives der mulighed for opførelse af byggerier,

som indeholder såvel beboelse som erhverv, men der kan kun ydes støtte til boligdelen.

Det skønnes, at der vil kunne opføres 3.000-3.500 udlejningsboliger i perioden 2004-2007.

Omlægningen fra skattefradrag til tilskud skønnes samlet set at være provenuneutral for det offentlige. Omlægningen skønnes således at medføre offentlige merudgifter på 370 mio. kr. i 2004 og 80 mio. kr. i 2005, som opvejes af mindredgifter på 95 mio. kr. i 2006, 95 mio. kr. i 2007, 180 mio. kr. i 2008 og 80 mio. kr. i 2009.

De kommunaløkonomiske konsekvenser skal forhandles med de kommunale parter.

For så vidt angår de offentlige administrative konsekvenser medfører forslaget en begrænset

administrativ merbelastning i Erhvervs- og Boligstyrelsen, men skønnes ikke at have nævneværdige administrative konsekvenser for kommunerne.

Forslaget vil ikke have administrative og økonomiske konsekvenser for erhvervslivet.

Forslaget har ikke miljømæssige konsekvenser, ligesom forslaget ikke indeholder EU-retlige aspekter.

Det foreslås, at loven træder i kraft dagen efter bekendtgørelsen i Lovtidende.

Idet jeg i øvrigt henviser til lovforslaget og de bemærkninger, der ledsager det, skal jeg anbefale forslaget til Tingets velvillige behandling.