

Lovforslag nr. L 149. Fremsat den 8. december 1992 af skatteministeren (Peter Brixtofte)

Forslag

til

Lov om ændring af lov om en realrenteafgift af visse pensionskapitaler m.v.

§ 1

I lov om en realrenteafgift af visse pensionskapitaler m.v., jf. lovekendtgørelse nr. 867 af 22. oktober 1992, foretages følgende ændringer:

1. §§ 3b og 3c affattes således:

§ 3b En institution, der er realrenteafgiftspligtig efter § 2, nr. 1-3 og 5-8, kan foretage investeringer, der er fritaget for realrenteafgift efter stk. 2 og 3, hvis udgifterne til investeringerne ikke overstiger den afgiftspligtiges kvote jf. § 3c, og når investeringerne foretages i

- 1) nybyggeri af erhvervsjendomme, der opføres af den afgiftspligtige,
- 2) ejendomme omfattet af en beslutning efter kapitel II i lov om byfornyelse og boligforbedring, når den realrenteafgiftspligtige institution afholder forbedringsudgifter, der medfører en værdiforøgelse på ejendommen på mindst 100 pct.,
- 3) nybyggeri, der opføres af den afgiftspligtige i områder, der er omfattet af en beslutning efter kapitel II i lov om byfornyelse og boligforbedring, eller
- 4) byfornyelse omfattet af lov om privat byfornyelse.

Stk. 2. I de tilfælde, der omfattes af stk. 1, nr. 1, 2 og 3, er alt afkast fra ejendommen undtaget fra afgift.

Stk. 3. I de tilfælde, der omfattes af stk. 1, nr. 4, er den lejeforhøjelse, der er aftalt efter § 5 i lov om privat byfornyelse, undtaget fra afgift. Den afgiftspligtige kan ikke fradrage de udgif-

ter, der danner grundlag for den nævnte lejeforhøjelse.

Stk. 4. Den afgiftspligtige institution opgør sine årlige udgifter til investering i de i stk. 1 nævnte tilfælde efter § 3c, stk. 5 og 6. Hvis den afgiftspligtiges kvote overskrides, kan den afgiftspligtige selv vælge, til hvilke af årets udgifter på en eller flere af de i stk. 1, nr. 1, 2, 3 eller 4 nævnte ejendomme overskridelsen skal henføres. I det omfang overskridelsen henføres til udgifter på en af de i stk. 1, nr. 1, 2 eller 3, nævnte ejendomme, bortfalder realrenteafgiftsfritagelsen for den pågældende ejendom fra og med det år, hvori overskridelsen sker. I det omfang overskridelsen henføres til udgifter på en af de ejendomme, der omfattes af stk. 1, nr. 4, nedsættes det beløb, der efter stk. 3 er fritaget for afgift, efter forholdet mellem overskridelsen og den samlede udgift til byfornyelsen på den pågældende ejendom.

Stk. 5. En ejendom, som nævnt i stk. 1, nr. 1, 2 og 3, der i et afgiftsår ikke omfattes af fritagelsen, kan ikke inddrages under denne i et senere afgiftsår. Denne regel gælder fra og med det første år, hvor der afholdes byggeomkostninger.

Stk. 6. Hvis en byfornyelse efter lov om privat byfornyelse omfattes af stk. 1, nr. 4, skal alle udgifter til byfornyelsen afholdes indenfor den afgiftspligtiges kvote, medmindre den afgiftspligtiges samlede udgifter til investeringerne i stk. 1 overstiger kvoten, jf. stk. 4.

§ 3c Den afgiftspligtiges kvote beregnes som en så stor del af en samlet årlig kvote, som sva-

rer til forholdet mellem den afgiftspligtiges selvangivne aktiver ved udgangen af afgiftsåret to år før det år, som kvoten gælder for, og de selvangivne aktiver på samme tidspunkt hos alle realrenteafgiftspligtige som nævnt i § 2, nr. 1-3 og 5-8. Kvoten afrundes nedad til nærmeste kronebeløb, der kan deles med 1000.

Stk. 2. Den samlede årlige kvote udgør et grundbeløb på 1.530 mill. kr. Grundbeløbet reguleres efter personskattelovens § 20, dog således at det regulerede kronebeløb afrundes opad til nærmeste kronebeløb, der kan deles med en million.

Stk. 3. En afgiftspligtig kan overdrage uudnyttede andele af sin kvote efter stk. 1 til en anden afgiftspligtig. Overdragelsen skal ske senest den 15. juli i det følgende år.

Stk. 4. Den afgiftspligtige kan fremføre en uudnyttet del af kvoten efter evt. overdragelse efter stk. 3, til det følgende år. Der kan dog højst overføres et beløb svarende til 50 pct. af kvoten efter stk. 1.

Stk. 5. Som udgift til investering regnes i de under § 3b, stk. 1, nr. 1, 2 og 3, omtalte tilfælde ejendommens handelsværdi i det afgiftsår, hvor de første byggeomkostninger afholdes. Allerede afholdte projekteringsomkostninger medregnes i dette år. Som udgift til investering i de enkelte afgiftsår regnes endvidere afholdte byggeomkostninger, herunder udgifter til forbedring og vedligeholdelse, samt afholdte projekteringsomkostninger. Udgifter til genopførelse eller genanskaffelse af en skadelidt ejendom i det omfang, der er udbetalt en skadeserstatning eller en forsikringssum, medregnes dog ikke. Handelsværdi opgøres som kontantværdi.

Stk. 6. Som udgift til investering regnes i de under § 3b, stk. 1, nr. 4, omtalte tilfælde udgifter, der danner grundlag for den afgiftsfritagne lejeforhøjelse efter § 5 i lov om privat byfornyelse.

2. Efter § 4c indsættes:

§ 4d Hvis en ejendoms hele afkast, der tidligere var realrenteafgiftsfrit jf. § 3b, stk. 1, nr. 1, 2 og 3, bliver afgiftspligtigt, betragtes ejendommen som anskaffet for handelsværdien ved begyn-

delsen af det afgiftsår, hvori afgiftspligten indtræder.

Stk. 2. Hvis en ejendoms hele afkast, der tidligere var realrenteafgiftspligtigt, bliver afgiftsfrit, jf. § 3b, stk. 1, nr. 1, 2 og 3, opgøres en avance efter § 4c ved udgangen af det sidste afgiftsår, hvori afgiftspligten består, som om ejendommen blev solgt for handelsværdien på dette tidspunkt.

3. I § 28, stk. 1, nr. 3, indsættes efter »og den afgiftspligtige del heraf«:

»herunder oplysninger vedrørende kvoten, jf. §§ 3b og 3c,«

§ 2

Stk. 1. Loven finder anvendelse fra og med afgiftsåret 1993.

Stk. 2. En uudnyttet tildelt kvote for 1992 kan overdrages til en anden institution, hvis overdragelsen sker til brug i afgiftsåret 1993. Den resterende del af den uudnyttede tildelte kvote for 1992 kan den afgiftspligtige fremføre til 1993. Der kan dog højst fremføres et beløb svarende til 50 pct. af den tildelte kvote for 1992.

Stk. 3. Afkast fra ejendomme, som var fritaget fra realrenteafgift efter reglerne i realrenteafgiftslovens § 3 b, jf. lovebekendtgørelse af 22. oktober 1992, er fritaget for realrenteafgift efter de regler, der gælder for ejendomme, der er omfattet af § 3b, stk. 1, nr. 1 og 2, som affattet ved denne lovs § 1, nr. 1.

Stk. 4. Realrenteafgiftslovens § 3 c, stk. 5, 1. pkt., som affattet ved denne lovs § 1, nr. 1 gælder ikke for fast ejendom, som den afgiftspligtige har erhvervet inden 1. januar 1993, og som er medregnet i den afgiftspligtiges kvote efter de hidtil gældende regler.

Stk. 5. For 1993 udgør den samlede kvote 1,8 milliarder kr. For 1994 udgør den samlede kvote 1,9 milliarder kr. Den enkelte afgiftspligtige institutions kvote for de pågældende år beregnes på grundlag af institutionens aktiver ved udgangen af afgiftsåret tre år forud for året sammenholdt med de selvangivne aktiver på samme tidspunkt hos alle de institutioner, der er omfattet af realrenteafgiftslovens § 2, nr. 1-3 og 5-8.

Bemærkninger til lovforslaget

Almindelige bemærkninger

Forslaget fremsættes som et led i finanslovsaftalen for 1993 mellem regeringen (Det konservative Folkeparti og Venstre), Socialdemokratiet, Det radikale Venstre, Centrumdemokraterne, og Kristeligt Folkeparti. Forslaget er omtalt i aftalens afsnit om boligpolitiske initiativer.

Forslaget går ud på at øge udnyttelsen af den realrenteafgiftsfri kvote til byggeformål, som gælder for pensionskasser, forsikringselskaber og andre realrenteafgiftspligtige institutioner.

Forslaget fremsættes med henblik på at øge aktiviteten og dermed beskæftigelsen i bygge- og anlægssektoren. Det indgår hermed som et vigtigt element i regeringens samlede bestræbelser på at øge beskæftigelsen og fremme væksten i samfundet. Forslaget sigter generelt imod at skærpe de institutionelle investoreres interesse i at investere i byggeprojekter, herunder ikke mindst i aktiviteter inden for privat byfornyelse.

Afgiftsfrigtagelsen for fast ejendom efter kvoteordningen er hidtil reguleret ved bekendtgørelse (bekendtgørelse nr. 663 af 29. september 1986). Med lovforslaget inkorporeres denne afgiftsfrigtagelsesordning i selve realrenteafgiftsloven. Lovforslaget indeholder derfor en række bestemmelser, som hidtil er fremgået af bekendtgørelsen. En række bestemmelser er dog samtidig ophævet eller lempet med henblik på at øge udnyttelsen af kvoteordningen for byggeformål. Lovforslaget er således udtryk for lovfæstelse af en gældende ordning i sammenhæng med, at denne ordning på flere områder liberaliseres til gavn for byggeriet.

Den årlige kvote til realrenteafgiftsfrit byggeri er i 1993 fastsat til 1,8 mia. kr. og i 1994 til 1,9 mia. kr.

Det er imidlertid kun omkring 1/3 af kvoten der efter ansøgning bliver uddelt til selskaberne.

Denne manglende udnyttelse skyldes formentlig i et vist omfang de gældende restriktive regler for kvotesystemet. Disse regler gennemgås nærmere i det følgende i forbindelse med gennemgangen af de enkelte forslag. Reglerne kan have bevirket, at institu-

tioner har holdt sig tilbage fra at ansøge om at få del i kvoten.

Det er en række forskellige ændringer i realrenteafgiftslovens kvotesystem, der foreslås for at øge udnyttelsen af byggekvoten.

Det foreslås, at huslejeforhøjelser, der stammer fra realrenteafgiftspligtige institutioners investeringer i byfornyelse efter lov om privat byfornyelse gøres realrenteafgiftsfri, hvis investeringen sker indenfor kvoten for afgiftsfrit byggeri.

Det foreslås også, at nybyggeri i et område, der er omfattet af byfornylelsesbeslutning efter kap. II i lov om byfornyelse og boligforbedring fritages for realrenteafgift, hvis det sker inden for kvoten. Det gælder både boligbyggeri, institutionsbyggeri og erhvervsbyggeri. (I det følgende kaldes loven for byfornylelsesloven).

Ved opgørelse af, om kvoten overskrides, foreslås det kun at tage hensyn til udgifterne på de investeringer, der fritages for realrenteafgift og at afskaffe reglerne om, at visse investeringer i fast ejendom ikke må foretages.

Endvidere foreslås en lempelse af sanktionerne, hvis kvoten overskrides.

Der stilles endvidere en række forslag af mere teknisk karakter, hvoraf det vigtigste er en regel om, at kvoteandele tildeles den afgiftspligtige institution, uden at ansøgning er nødvendig.

Der tilsigtes ingen ændringer i den samlede størrelse af kvoten.

De gældende regler blev indført med virkning fra 1986 på baggrund af et forlig mellem Socialdemokratiet, Det konservative Folkeparti, Venstre, Centrumdemokraterne og Kristeligt Folkeparti.

De enkelte forslag

A. Udvidelse af afgiftsfri investeringer

Der foreslås to udvidelser i kredsen af afgiftsfri investeringer.

Efter *gældende regler* er afkast fra erhvervsbyggeri, som opføres af en pensionskasse, forsikringselskab, ATP, Lønmodtagernes Dyrtdsfond m. fl., fritaget for realrenteafgift, når den afgiftspligtiges investerin-

ger i fast ejendom sker indenfor den afgiftsfri kvote. Endvidere medfører forbedringsudgifter, som de pågældende afholder efter byfornyelsesloven, på tilsvarende vis at den pågældende ejendoms afkast fritages for realrenteafgift, hvis forbedringsudgifterne medfører en værdiforøgelse af ejendommen på mindst 100 %.

1. Det ene *forslag* til udvidelse går ud på, at den realrenteafgiftsfri byggekvote også skal kunne bruges til privat byfornyelse efter lov om privat byfornyelse.

Efter den pågældende lov kan boligministeren indtil udgangen af 1993 iværksætte forsøg med det formål at fremme privat byfornyelse. Arbejder og lejeforhøjelser, der er omfattet af loven, kan kun iværksættes, hvis ejeren og mindst 3/4 af de lejere, der bebøjer ejendommen, skriftligt akcepterer deres iværksættelse. Inden forbedringsarbejderne iværksættes, skal der ifølge lov om privat byfornyelse foreligge en aftale om, hvad forbedringerne skal gå ud på, hvor store udgifter, der må løbe på, og i konsekvens heraf også lejeforhøjelsernes størrelse.

Hvis de udgifter, der aftales (og den afgiftspligtiges øvrige udgifter til andre kvoteformål) ligger inden for den afgiftspligtiges kvote, foreslås det at gøre de lejeforhøjelser, der aftales, afgiftsfri. Det er kun lejeforhøjelserne, der omfattes af forslaget. Der skal fortsat betales realrenteafgift af den øvrige leje fra ejendommen.

Regeringen har fremsat forslag til ændring af lov om privat byfornyelse, der udvider dens anvendelsesområde, sætter kravet om lejetilslutning ned til 50 procent og forlænger lovens anvendelsesperiode med to år.

2. Det andet forslag til udvidelse går ud på, at nybyggeri i et område, der er omfattet af byfornyelsesbeslutning efter kap. II i lov om byfornyelse og boligforbedring fritages for realrenteafgift. Forslaget gælder både boligbyggeri, institutionsbyggeri og erhvervsbyggeri. Erhvervsbyggeri kan dog allerede være omfattet af de gældende regler om fritagelse i realrenteafgiftslovens § 3b, stk. 1, nr 1. Institutionsbyggeri er byggeri af hospitaler, børnehaver, skoler o.l.

Efter gældende regler kan en byfornyelsesbeslutning træffes for et område, der er utidssvarende. Ifølge § 2 i byfornyelsesloven er et område utidssvarende, hvis bygningernes indbyrdes placering eller bebyggelsestætheden hindrer rimelig adgang til lys, luft, opholds- eller friarealer eller bebyggelsen er belastet af væsentlige ulemper i form af røg, støj eller uhensigtsmæssige trafikforhold m.v. Det er ikke no-

get krav, at de enkelte bygninger også skal være utidssvarende, men det typiske vil være, at bebyggelsen i sådanne kvarterer også savner centralvarme, bad eller eget wc og iøvrigt trænger til vedligeholdelse eller opretning.

Beslutningen kan bl.a. indeholde bestemmelser om nedrivning af ejendomme i området og om forbedring af de ejendomme, som det er ønskeligt at bevare. Der kan f.eks. være tale om nedrivning af baghuse i en boligkarre og forbedring af de tilbageblevne forhuse. Der kan derimod ikke træffes byfornyelsesbeslutning om opførelse af nybyggeri. Forslaget om afgiftsfritagelse kan derfor ikke knyttes til indholdet af en byfornyelsesbeslutning, men alene til om der foreligger en byfornyelsesbeslutning for området. En byfornyelsesbeslutning træffes af kommunalbestyrelsen og medfører, at kommunen forpligtes til at deltage i afholdelsen af udgifter til beslutningens gennemførelse, herunder f.eks. erstatning, godtgørelser m.v.

Afgiftsfritagelsen begrundes især i hensynet til de tilfælde, hvor f.eks. enkelte forhuse i en gade nedrives efter en vurdering af deres kvalitet, således at der opstår huller i den eksisterende husrække, der skal udfyldes med nyt byggeri. I og med at forslaget alene knytter sig til, om der foreligger en byfornyelsesbeslutning for området, er afgiftsfritagelsen dog ikke begrænset til disse tilfælde.

Hvis udgifterne til nybyggeri i et byfornyelsesområde sammen med den afgiftspligtiges øvrige udgifter til andre kvoteformål ligger indenfor den afgiftspligtiges kvote, er hele afkastet fra ejendommen fritaget for realrenteafgift. Det svarer til, hvad der i dag er gældende ret ved nybyggeri af erhvervsbyggeri.

B. Ændringer i regler om overskridelse af kvoten

Der foreslås også ny regler om kvotens overskridelse.

1. Ved opgørelse af *om kvoten overskrides*, går *forslaget* ud på kun at tage hensyn til udgifterne på de investeringer, der fritages for realrenteafgift. De gældende regler om at man slet ikke må foretage investeringer i visse ejendomme, uden at man stilles, som om kvoten overskrides, bortfalder ligeledes efter forslaget.

Når man efter de *gældende regler* skal afgøre, om en institutions investering overstiger kvoten, medtager man flere ejendomsinvesteringer end dem, der er fritaget for realrenteafgift. Som udgangspunkt medtages alle den afgiftspligtiges investeringer i fast ejendom. Endvidere skal investeringer i ejendomme, der foretages gennem et ejendomsaktieselskab holdes indenfor kvoten.

Det er en yderligere betingelse for realrenteafgiftsfrihed, at den afgiftspligtige, hverken direkte eller igennem andre selskaber må foretage investeringer i institutionsbyggeri såsom hospital, børnehave m.v. Den afgiftspligtige må heller ikke foretage direkte investeringer i boligsektoren eller indgå aftaler om udlejning af fast ejendom til en tidligere ejer (lease back).

Det er alle disse regler, der afløses af forslaget regel om, at man kun skal tage hensyn til, om udgifterne til de afgiftsfri investeringer overstiger kvoten.

Ved erhvervsbyggeri, ved forbedring efter kap. II i lov om byfornyelse og boligforbedring, ved nybyggeri i byfornylesområder (d.v.s. alle de tilfælde, der omhandles i forslaget til realrenteafgiftslovens § 3b, stk. 1 nr. 1, 2 og 3) er de udgifter, der efter forslaget skal holdes indenfor kvoten, anskaffelsesudgifterne vedrørende den afgiftsfritagne faste ejendom. Som anskaffelsesudgift bruges værdien af ejendommen, når byggeriet begynder, nærmere betegnet, når de første udgifter til byggeriet afholdes. Endvidere medregnes alle udgifter til opførelse af bygninger og alle senere udgifter til vedligeholdelse eller forbedring af den afgiftsfritagne ejendom. Disse udgifter medregnes i det år, hvor de afholdes.

Ved privat byfornyelse regnes med de udgifter, der danner grundlag for den lejeforhøjelse, der er aftalt i anledning af byfornylelsen, og som efter lov om privat byfornyelse skal kunne dokumenteres, for at lejeforhøjelsen kan gennemføres.

2. Endvidere foreslås en lempelse af *sanktionerne*, hvis kvoten overskrides.

Efter *gældende regler* er virkningen af, at kvoten overskrides, betydelige. Det samme gælder, hvis der foretages investeringer i ejendomme, der ikke må investeres i. Fra og med det år, hvor overskridelsen sker, udgår alle ejendomme af ordningen og bliver realrenteafgiftspligtige.

Efter *forslaget* skal alle udgifter til de afgiftsfri investeringer afholdes indenfor kvoten, for så vidt der er plads. Hvis kvoten overskrides, bestemmer den afgiftspligtige selv, til hvilke udgifter overskridelsen skal henføres og dermed også, hvad den vedrører. Hvis overskridelsen vedrører et erhvervsnybyggeri, en ejendom, der forbedres efter byfornylesloven, således at der sker en værdistigning på over 100%, eller et nybyggeri i et byfornylesområde medfører overskridelsen, at hele afkastet af ejendommen bliver realrenteafgiftspligtigt fra og med det år, hvori overskridelsen sker. Er ejendommen først blevet realrenteafgiftspligtig, kan den ikke senere igen blive afgiftsfri.

Hvis overskridelsen vedrører privat byfornyelse nedsættes det afgiftsfritagne beløb forholdsmæssigt. Nedsættelsen sker efter forholdet mellem overskridelsen og de samlede udgifter, der danner grundlag for den aftalte lejeforhøjelse.

Nedsættelsen betyder, at en del af den ellers fritagne lejeforhøjelse bliver afgiftspligtig. Hvis de samlede udgifter f.eks. er 100, og overskridelsen er 10, bliver en tiendedel af den ellers afgiftsfri husleje afgiftspligtig.

C. Forslag af teknisk karakter

Der stilles endvidere en række forslag af mere teknisk karakter.

1. Det foreslås, at størrelsen af den samlede kvote direkte skal fremgå af realrenteafgiftsloven.

Efter *gældende regler* fastsættes kvoten af ministeren i henhold til en bemyndigelse i loven.

Efter *forslaget* bemyndiges ministeren ikke længe til at fastsætte kvoten. I stedet bestemmes den samlede kvote i lovteksten, hvor der foreslås et grundbeløb, der efter regulering betyder, at den samlede kvote for 1994 udgør 1,9 milliarder kr. Det er nøjagtig samme størrelse, som følger af *gældende regler*.

2. Det foreslås ligeledes, at den enkelte institutions andel af den samlede kvote kommer til at fremgå af lovteksten.

Efter *gældende regler* skal den enkelte institution ansøge om at få tildelt kvote. Den enkelte institution kan få tildelt så stor en del af den samlede kvote, som svarer til størrelsen af den pågældende institutions aktiver sat i forhold til størrelsen af alle de berettigede institutioners aktiver. Det gælder, uanset hvor mange af disse, der har søgt om en andel af kvoten.

Reglerne fremgår af en bekendtgørelse, der er udstedt med hjemmel i realrenteafgiftsloven.

Efter *forslaget* får hver enkelt institution umiddelbart i henhold til lovteksten tildelt en kvote, uden at ansøgning er nødvendig. Kvoten opgøres efter samme regler som de gældende alene med den forskel, at kvoten beregnes ud fra de selvangivne oplysninger ved udgangen af året to år og ikke tre år forud for afgiftsfritagelsesåret. Det betyder, at de enkelte institutioner først kender deres kvote helt præcist et år senere end efter *gældende regler*. Efter *gældende regler* kendes de omkring et år forud for afgiftsåret. Efter *forslaget* kendes de først umiddelbart forud for afgiftsåret, men dette må også antages at være tidligt nok, især i betragtning af at sanktionerne for overtrædelse af kvoten foreslås lempet.

3. Det foreslås også, at regler om overførsel af kvote kommer til at fremgå af lovtæksten.

De *gældende regler* om overførsel af kvote går ud på, at den afgiftspligtige institution kan overføre den uudnyttede del af en kvote til det følgende år. Der kan dog højst overføres 50 % af institutionens kvote. Endvidere kan institutionen overdrage sin kvote til andre til brug i året efter det år, som kvoten vedrører.

Reglerne findes i den tidligere omtalte bekendtgørelse.

Efter *forslaget* overføres reglerne til selve realrenteafgiftsloven (og bekendtgørelsen ophæves). Der sker dog samtidig den ændring vedrørende overførsel af kvote til andre, at kvote kun kan overføres til brug hos andre i samme år, som kvoten vedrører, og at aftalen herom skal være indgået inden selvangivelsesfristen for det pågældende år.

D. Administrative bemærkninger

Efter de hidtil gældende regler har Finanstilsynet påset, at de finansielle institutioner har overholdt vilkårene for den tildelte kvote. Efter forslaget vil det fremover være skattemyndighederne, der som led i den almindelige revisionsmæssige kontrol med realrenteafgiften skal påse, at reglerne overholdes.

Lovforslaget skønnes ikke at have nævneværdige administrative konsekvenser.

E. Ikrafttrædelse

Det foreslås, at de ny regler skal træde i kraft med virkning for afgiftsåret 1993.

Provenu

Ved indførelsen af kvoteordningen i 1986 blev provenuskøn beregnet ud fra en antagelse om tilnærmelsesvis fuld udnyttelse af kvoten. I forhold hertil indebærer lovforslaget ikke noget egentligt provenutab. Den beskedne kvoteudnyttelse hidtil har således medført en utilsigtet provenugevinst på realrenteafgiften afhængigt af, hvordan institutionerne har fordelt de investeringer, der er trådt i stedet for kvoteudnyttelse, på henholdsvis realrenteafgiftspligtige og afgiftsfri aktiver.

Bemærkninger til de enkelte bestemmelser

Til § 1

Realrenteafgiftslovens kvoteregler er indført ved lov nr. 136 af 19. marts 1986. Folketingstidende 1985-86 sp.3965, 4149, 4477, 8080, tillæg A sp 2807, tillæg B sp. 577, 1030, tillæg C 457.

Til den foreslåede § 3b, stk. 1, nr. 1):

Bestemmelsen viderefører de gældende regler om, at den afgiftspligtiges erhvervsbyggeri kan inddrages under kvoten.

Ved erhvervsbyggeri forstås det samme som efter gældende regler. Det vil sige, at investeringer i institutionsejendomme såsom plejehjem, skoler, hospitaler, børnehaver og idrætshaller ikke omfattes af begrebet erhvervsbyggeri. Boligbyggeri er heller ikke erhvervsbyggeri. Derimod omfattes f.eks. kontor-ejendomme af begrebet.

Ved nybyggeri forstås byggeri på ubebyggede grunde. Det vil sige at tilbygninger på eksisterende bygninger, der ikke er omfattet af afgiftsfritagelsen, ikke kan fritages. Administrative grunde tilsiger, at en ejendom ikke kan deles op i en afgiftspligtig og en afgiftsfri del.

I modsætning til efter de tidligere gældende regler skal udgifter til køb af ubebyggede erhvervsgrunde ikke medregnes under kvoten. De medregnes først til handelsværdien, når byggeriet påbegyndes, jf. bemærkningerne til stk. 5.

Til den foreslåede § 3b, stk. 1, nr. 2):

Bestemmelsen viderefører de gældende regler om, at byfornyelse efter byfornyelsesloven kan ske indenfor den afgiftsfri kvote, når der sker en forbedring af ejendommen, der er så omfattende, at værdiforøgelsen er på mindst 100 %.

Til den foreslåede § 3b, stk. 1, nr. 3):

Bestemmelsen indeholder forslaget om, at nybyggeri i byfornyelsesområder kan inddrages under den afgiftsfri kvote. Forslaget er nyt.

Om begrebet nybyggeri henvises til bemærkningerne til § 3b, stk. 1, nr. 1.

Til den foreslåede § 3b, stk. 1, nr. 4):

Bestemmelsen indeholder forslaget om, at den private byfornyelse kan inddrages under den afgiftsfri kvote. Forslaget er nyt.

Til den foreslåede § 3b, stk. 2:

Bestemmelsen indeholder reglerne om omfanget af afgiftsfritagelsen for nybyggeri af erhvervsjendomme, for byfornyelse, der medfører mere end 100% værdistigning og for nybyggeri i områder, der er omfattet af en byfornyelsesbeslutning.

Fritagelsen omfatter alt afkast, der ellers ville være afgiftspligtigt efter realrenteafgiftslovens § 3, stk. 1, nr. 5. Begrebet afkast omfatter både indtægter og udgifter, værdistigninger og tab.

Til den foreslåede § 3b, stk. 3:

Bestemmelsen indeholder reglen om afgiftsfritagelse ved byfornyelse efter lov om privat byfornyelse.

Fritagelsen omfatter den lejeforhøjelse, der blev aftalt mellem udlejer og lejere inden byfornyelsen blev sat i værk. Fritagelsen omfatter hele den aftalte lejeforhøjelse, men omfatter på den anden side ikke mere. Hvis lejeforhøjelsen er aftalt til at skulle ske etapevis, fritages den etapevis forhøjede husleje efterhånden som forhøjelserne sker. Overskrides kvoten kan det efter regler, der er forklaret i almindelige bemærkninger medføre, at afgiftsfriheden nedsættes. Ved etapevis lejeforhøjelse fordeles nedsættelsen tilsvarende udover hver etape.

Udgifterne, der danner grundlag for den aftalte lejeforhøjelse i forbindelse med den private byfornyelse kan ikke fradrages.

Til den foreslåede § 3 b, stk. 4 :

Bestemmelsen handler om overskridelse af kvoten, der gøres op fælles for alle investeringer, der er omfattet af forslaget til § 3b.

I tilfælde af en overskridelse af kvoten afgør den afgiftspligtige selv, til hvilke udgifter overskridelsen skal henføres. Hvis udgifterne henføres til en ejendom, der er omfattet af stk. 1, nr. 1, 2 eller 3, er det hele den pågældende ejendoms afkast, der bliver afgiftspligtigt. Det sker med virkning fra begyndelsen af det afgiftsår, hvori overskridelsen sker. Hvis overskridelsen henføres til byfornyelse, der omfattes af stk. 1, nr. 4, sker der alene en forholdsmæssig nedsættelse af det afgiftsfri beløb.

Bortset fra ved overskridelser kan en ejendom ikke føres ud af ordningen. Baggrunden for reglen er et ønske om at begrænse, at afgiftsfri ejendomme gøres afgiftspligtige i perioder med tab, der på den måde gøres fradragsberettiget, mens de tidligere har haft gavn af afgiftsfri gevinster. Spekulation i disse situationer begrænses også af den foreslåede regel i § 4d, hvorefter gevinst og tab ved et senere salg opgøres med udgangspunktet i værdien i handel og vandel på det tidspunkt, hvor ejendommen bliver afgiftspligtig.

Reglen om, at en ejendom ikke kan gøres afgiftspligtig, gælder også, hvis ejendommen har været afgiftsfri efter den tidligere kvoteordning, der nu foreslås ophævet. En ejendom, der var afgiftsfri efter den gamle ordning, kan altså ikke gøres afgiftspligtig ved ikrafttrædelsen af den nye ordning.

Til den foreslåede § 3b, stk. 5:

Forslaget handler om de investeringer, der foretages efter stk. 1, nr. 1, 2, og 3. Den afgiftspligtige institution kan både opføre ejendomme, hvoraf nogle

holdes indenfor kvoten og afkastet er afgiftsfrit, mens andre er udenfor kvoten, således at afkastet er afgiftspligtigt.

Den foreslåede regel i stk. 5 går nærmere ud på følgende:

Hvis den afgiftspligtige institution ønsker at opføre et nyt erhvervsbyggeri eller et nybyggeri i et byfornyelsesområde indenfor kvoten, skal hele ejendommen inddrages under kvoten fra og med det afgiftsår, hvor de første byggeomkostninger afholdes. Hertil medregnes udgifter til nedrivning af en evt. eksisterende bygning, når nybyggeriet sker i forlængelse af nedrivningen, men ikke projekteringsudgifter. Af lovens øvrige bestemmelser fremgår, at det betyder, at ejendommens evt. afkast er afgiftsfrit, og at udgifter til ejendommens anskaffelse m.v. ikke må overskride kvoten i det pågældende år. Som anskaffelsesudgift regnes med værdien af ejendommen, når de første byggeomkostninger afholdes. Hvis den afgiftspligtige ønsker at forbedre ejendomme, der er omfattet af kapitel II i byfornyelsesloven, skal man på tilsvarende vis regne med handelsværdien af ejendommen på det tidspunkt, hvor de første byggeomkostninger afholdes, som anskaffelsessum.

Til den foreslåede § 3b, stk. 6:

Denne bestemmelse er en parallel til stk. 5 og går ud på, at hvis en privat byfornyelse ønskes omfattet af lovforslaget, skal alle udgifter afholdes indenfor kvoten, så længe der er plads.

Til den foreslåede § 3c, stk. 1:

Bestemmelsen indeholder forslaget om fastsættelse af kvotens størrelse for den enkelte afgiftspligtige. Der er tale om en fortsættelse af principperne i de gældende regler.

De administrative procedurer tilrettelægges således, at Told- og Skattestyrelsen meddeler hver enkelt institution, hvor stor dets kvote er. Dette kan ske omkring d. 15. oktober i året forud for det relevante afgiftsår.

Kvoten beregnes efter forholdet mellem den enkelte institutions aktiver og alle aktiver.

Tallet for alle aktiver er det selvangivne beløb, som det kendes af Styrelsen, når meddelelser sendes ud. Det ændres ikke efterfølgende. Opgørelsen af den enkelte institutions aktiver kan derimod godt ændres i forbindelse med en efterfølgende revision o.l.

Helt nyoprettede institutioner bliver først berettiget til kvote fra og med deres tredje afgiftsår. Det skyldes at kvoten beregnes på grundlag af forholdene ved udgangen af afgiftsåret to år forud for det relevante år.

Til den foreslåede § 3c, stk. 2:

For 1993 og 1994 er kvoten allerede fastsat til hhv. 1.800 mill. kr. og 1.900 mill. kr. jf. § 2, stk. 5 i ikrafttrædelsesbestemmelserne.

Fra og med afgiftsåret 1995 foreslås kvoten reguleret efter personskattelovens § 20. Grundbeløbet på 1.530 mill. kr. (1987-niveau) er fastlagt således, at 1994 kvoten – såfremt den blev fastlagt med den nye regulering – ville blive ca. 1.900 mill. kr., altså samme størrelse som efter gældende regler. Der er herved forudsat en stigning i reguleringstallet fra 1993 til 1994 på ca. 3,5 pct. (svarende til stigningen fra 1992 til 1993). Stigningen i reguleringstallet fra 1993 til 1994 bestemmes af stigningen i årslønnen ekskl. sociale bidrag for LO-arbejdere i 1992. Reguleringstallet for 1994 fastsættes i forbindelse med fremsættelsen af finanslovsforslaget for 1994.

Til den foreslåede § 3 c, stk. 3:

Bestemmelsen indeholder forslaget om, at uudnyttet kvote kan overføres til andre kvotehavere.

Der er tale om en videreførelse af de gældende regler.

Overdragelsen skal dog ske til brug i det samme afgiftsår, som kvoten vedrører hos overdrageren. Efter gældende regler sker overdragelsen til brug i det følgende afgiftsår. Efter gældende regler er et eventuelt vederlag afgiftspligtig.

Af ordensmæssige grunde foreslås endvidere som noget nyt, at aftalen om overdragelse skal være indgået inden selvangivelsesfristen for det pågældende afgiftsår. Det vil, da der er tale om realrenteafgift, være den 15. juli i afgiftsåret efter det år, som kvoten vedrører.

Til den foreslåede § 3c, stk. 4:

Bestemmelsen indeholder forslaget om, at den afgiftspligtige kan overføre en del af sin uudnyttede kvote til det følgende år hos sig selv.

Bestemmelsen er en videreførelse af de gældende regler.

Den afgiftspligtige kan fremføre den del af den uudnyttede kvote der ikke er blevet overdraget til andre. Der kan dog højst fremføres en andel svarende til halvdelen af den kvote, der beregnes efter stk. 1 for den pågældende, d.v.s. uden hensyn til, at den afgiftspligtige måske har erhvervet kvote fra andre til brug i det pågældende år.

Til den foreslåede § 3c, stk. 5:

Bestemmelsen indeholder reglen om hvilke udgifter, der skal holdes indenfor kvoten ved erhvervsnybyggeri, byfornyelse, der medfører en værdistigning

over 100 % og nybyggeri i områder, der er omfattet af en byfornyelsesbeslutning.

Ved nybyggeri af erhvervsjendomme og nybyggeri i byfornyelsesområder regnes med handelsværdien af ejendommen, når de første byggeomkostninger afholdes, som en anskaffelsesudgift inden for kvoten. Den medregnes som udgift i det år, hvor de første byggeomkostninger afholdes. Til byggeomkostninger medregnes ikke evt. tidligere afholdte projekteringsomkostninger. Derimod medregnes udgifter til nedrivning, hvis byggeriet sker i forlængelse af nedrivningen.

Ved forbedring efter byfornyelseslovens kap. II regnes ligeledes med handelsværdien af den faste ejendom, når de første forbedringsudgifter afholdes, som en anskaffelsesudgift, der skal holdes indenfor kvoten.

Om de øvrige poster bemærkes, at moms tillægges udgifterne.

Til den foreslåede § 3c, stk. 6:

Bestemmelsen indeholder reglen om, hvilke udgifter der skal holdes indenfor kvoten ved privat byfornyelse.

Det er kun de udgifter, der efter § 5 i lov om privat byfornyelse kan lægges til grund for lejeforhøjelsen, der skal fradrages i kvoten.

Udgifterne kan godt være afholdt inden det år, hvor lejeforhøjelsen træder i kraft. I disse tilfælde er det afgørende, om udgifterne sammenlagt med den afgiftspligtiges øvrige udgifter til kvoteformål overskrider kvoten. Gør de det, træder reglerne i den foreslåede § 3b, stk. 4, om, at den afgiftspligtige selv kan vælge, hvad han vil skyde ud af ordningen, i kraft.

Til den foreslåede § 4d:

Det vil kunne forekomme i forbindelse med en udstykning, at en ejendom, der tidligere har været ejet af den afgiftspligtige, og som har været afgiftspligtig bliver afgiftsfri. Det vil ligeledes i forbindelse med en kvoteoverskridelse kunne forekomme, at en afgiftsfri ejendom bliver afgiftspligtig.

Med henblik på disse situationer indeholder forslaget nogle værnsregler, der skal sikre, at avancer oparbejdet i den afgiftspligtige periode ikke realiseres afgiftsfrit i den afgiftsfri periode, og at tab, der er oparbejdet i den afgiftsfri periode, ikke fradrages i afgiftsgrundlaget i forbindelse med salg i den afgiftspligtige periode.

Reglerne om beskatning ved en ejendoms overgang til skattepligt skal endvidere ses i lyset af at der hvert år sker en løbende opgørelse af værdistigning eller fald på fast ejendom, der tages til indtægt efter

et lagerprincip, selvom ejendommen ikke bliver solgt. Reglen om, at ejendommen i tilfælde af skattefrihed behandles som om den bliver solgt, er blot udtryk for en mere præcis opgørelse af værdistigning eller fald end der normalt er behov for.

Det foreslåede stk. 1 gælder også, selv om afgiftsfritagelse følger af de tidligere kvoteregler, der foreslås ophævet.

Til § 2

De foreslåede regler i stk. 4 handler om anskaffelsessummen for fast ejendom. Hvis ejendommen er købt af den afgiftspligtige, mens de tidligere regler var gældende, skulle anskaffelsessummen medregnes indenfor kvoten. Forslaget tager sigte på at hin-

dre at anskaffelsessummen skal medregnes en gang til ved en evt. senere udstykning af en ubenyttet byggegrund eller ved fornyelse efter byforbedringslovens kapitel II.

De foreslåede regler i stk. 5 om kvoten for 1993 og 1994 skyldes at der efter gældende regler allerede efter ansøgning er uddelt kvote eller ved at blive uddelt kvote til en række institutioner. Forslaget sikrer, at disse ikke får en kvote efter de ny regler, der er anderledes end efter de gældende regler.

Kvoten er uddelt efter forholdet mellem den enkelte institutions aktiver og de samlede aktiver. Den værdi af de samlede aktiver, der er brugt for 1993 er på 455,4 milliarder kr. Det er også dette beløb, der skal lægges til grund ved beregning af 1993-kvoten for de, der ikke allerede har fået tildelt kvote.

Bilag

*I dette bilag er (med mindre skrift)
indsat den gældende formulering af de bestemmelser,
der berøres af lovforslaget*

1. §§ 3b og 3c affattes således:

§ 3b En institution, der er realrenteafgiftspligtig efter § 2, nr. 1-3 og 5-8, kan foretage investeringer, der er fritaget for realrenteafgift efter stk. 2 og 3, hvis udgifterne til investeringerne ikke overstiger den afgiftspligtiges kvote jf. § 3c, og når investeringerne foretages i

- 1) nybyggeri af erhvervsjendomme, der opføres af den afgiftspligtige,
- 2) ejendomme omfattet af en beslutning efter kapitel II i lov om byfornyelse og boligforbedring, når den realrenteafgiftspligtige institution afholder forbedringsudgifter, der medfører en værdiforøgelse på ejendommen på mindst 100 pct.,
- 3) nybyggeri, der opføres af den afgiftspligtige i områder, der er omfattet af en beslutning efter kapitel II i lov om byfornyelse og boligforbedring, eller
- 4) byfornyelse omfattet af lov om privat byfornyelse.

Stk. 2. I de tilfælde, der omfattes af stk. 1, nr. 1, 2 og 3, er alt afkast fra ejendommen undtaget fra afgift.

Stk. 3. I de tilfælde, der omfattes af stk. 1, nr. 4, er den lejeforhøjelse, der er aftalt efter § 5 i lov om privat byfornyelse, undtaget fra afgift. Den afgiftspligtige kan ikke fradrage de udgifter, der danner grundlag for den nævnte lejeforhøjelse.

Stk. 4. Den afgiftspligtige institution opgør sine årlige udgifter til investering i de i stk. 1 nævnte tilfælde efter § 3c, stk. 5 og 6. Hvis den afgiftspligtiges kvote overskrides, kan den afgiftspligtige selv vælge, til hvilke af årets udgifter på en eller flere af de i stk. 1, nr. 1, 2, 3 eller 4 nævnte ejendomme overskridelsen skal henføres. I det omfang overskridelsen henføres til udgifter på en af de i stk. 1, nr. 1, 2 eller 3, nævnte ejendomme, bortfalder realrenteaf-

giftsfritagelsen for den pågældende ejendom fra og med det år, hvori overskridelsen sker. I det omfang overskridelsen henføres til udgifter på en af de ejendomme, der omfattes af stk. 1, nr. 4, nedsættes det beløb, der efter stk. 3 er fritaget for afgift, efter forholdet mellem overskridelsen og den samlede udgift til byfornyelsen på den pågældende ejendom.

Stk. 5. En ejendom, som nævnt i stk. 1, nr. 1, 2 og 3, der i et afgiftsår ikke omfattes af fritagelsen, kan ikke inddrages under denne i et senere afgiftsår. Denne regel gælder fra og med det første år, hvor der afholdes byggeomkostninger.

Stk. 6. Hvis en byfornyelse efter lov om privat byfornyelse omfattes af stk. 1, nr. 4, skal alle udgifter til byfornyelsen afholdes indenfor den afgiftspligtiges kvote, medmindre den afgiftspligtiges samlede udgifter til investeringerne i stk. 1 overstiger kvoten, jf. stk. 4.

§ 3c Den afgiftspligtiges kvote beregnes som en så stor del af en samlet årlig kvote, som svarer til forholdet mellem den afgiftspligtiges selvangivne aktiver ved udgangen af afgiftsåret to år før det år, som kvoten gælder for, og de selvangivne aktiver på samme tidspunkt hos alle realrenteafgiftspligtige som nævnt i § 2, nr. 1-3 og 5-8. Kvoten afrundes nedad til nærmeste kronebeløb, der kan deles med 1000.

Stk. 2. Den samlede årlige kvote udgør et grundbeløb på 1.530 mill. kr. Grundbeløbet reguleres efter personskattelovens § 20, dog således at det regulerede kronebeløb afrundes opad til nærmeste kronebeløb, der kan deles med en million.

Stk. 3. En afgiftspligtig kan overdrage uudnyttede andele af sin kvote efter stk. 1 til en anden afgiftspligtig. Overdragelsen skal ske senest den 15. juli i det følgende år.

Bilag til f. t. l. vedr. pensionskapitaler m.v.

Stk. 4. Den afgiftspligtige kan fremføre en uudnyttet del af kvoten efter evt. overdragelse efter stk.3, til det følgende år. Der kan dog højst overføres et beløb svarende til 50 pct. af kvoten efter stk. 1.

Stk. 5. Som udgift til investering regnes i de under § 3b, stk. 1, nr. 1, 2 og 3, omtalte tilfælde ejendommens handelsværdi i det afgiftsår, hvor de første byggeomkostninger afholdes. Allerede afholdte projekteringsomkostninger medregnes i dette år. Som udgift til investering i de enkelte afgiftsår regnes endvidere afholdte byggeomkostninger, herunder udgifter til forbedring og vedligeholdelse, samt afholdte projekteringsomkostninger. Udgifter til genopførelse eller genskaffelse af en skadelidt ejendom i det omfang, der er udbetalt en skadeserstatning eller en forsikringssum, medregnes dog ikke. Handelsværdi opgøres som kontantværdi.

Stk. 6. Som udgift til investering regnes i de under § 3b, stk. 1, nr. 4, omtalte tilfælde udgifter, der danner grundlag for den afgiftsfritagne lejeforhøjelse efter § 5 i lov om privat byfornyelse.

§ 3 b.²⁾ Inden for rammer, som skatteministeren fastsætter, kan afkast som nævnt i § 3, stk. 1, nr. 5, af følgende former for fast ejendom efter ansøgning undtages fra afgiften:^{b)}

- 1) erhvervsjendomme opført af den afgiftspligtige og ubbyggede grunde bestemt til erhvervsformål og
- 2) ejendomme omfattet af byfornyelseslovens kapitel 2, når den realrenteafgiftspligtige institution finansierer forbedringsudgifter, der medfører en værdiforøgelse på ejendommen på mindst 100 pct.

Stk. 2. Den i stk. 1 nævnte afgiftsfritagelse skal bl.a. betinges af, at investeringer i ejendomme til beboelse gennem ejendomsaktieselskaber (indirekte investeringer) foretages inden for de i samme tykke nævnte rammer. Ministeren fastsætter i øvrigt de nærmere vilkår for afgiftsfritagelsen.

§ 3 c. Finanstilsynet fører kontrol med, at de nærmere vilkår for afgiftsfritagelse efter § 3 b overholdes.

Stk. 2. Dækning af Finanstilsynets udgifter i forbindelse med den virksomhed, der er nævnt i stk. 1, sker efter reglerne i § 242 i lov om forsikringsvirksomhed, § 52 i lov om banker og sparekasser m.v., § 27 i lov om Arbejdsmarkedets Tillægspension og § 10 i lov om Lønmodtagernes Dyrtdsfond.

2. Efter § 4c indsættes:

§ 4d Hvis en ejendoms hele afkast, der tidligere var realrenteafgiftsfrit jf. § 3b, stk.1, nr.1, 2 og 3, bliver afgiftspligtigt, betragtes ejendommen som anskaffet for handelsværdien ved begyndelsen af det afgiftsår, hvori afgiftspligten indtræder.

Stk. 2. Hvis en ejendoms hele afkast, der tidligere var realrenteafgiftspligtigt, bliver afgiftsfrit, jf. § 3b, stk.1, nr. 1, 2 og 3, opgøres en avance efter § 4c ved udgangen af det sidste afgiftsår, hvori afgiftspligten består, som om ejendommen blev solgt for handelsværdien på dette tidspunkt.

3. I § 28, stk.1, nr.3, indsættes efter » og den afgiftspligtige del heraf«:

»herunder oplysninger vedrørende kvoten, jf. §§ 3b og 3c,«

§ 28. Skatteministeren kan fastsætte de nærmere regler om lovens administration, herunder:^{e)}

- 1) kravene til udskillelsen af de værdipapirer, der er nævnt i § 3, stk. 2, og § 3, stk. 3, nr. 9,
- 2) det regnskabsmæssige grundlag for udarbejdelsen af opgørelsen efter §§ 12-16,
- 3) forskrifter for, hvilke oplysninger der skal meddeles afgiftsmyndigheden til brug ved opgørelsen af afgiftsgrundlaget og den afgiftspligtige del heraf, samt den form, i hvilken disse oplysninger skal gives,

Bilag 2

Ministeriet for skatter og afgifters bekendtgørelse nr. 663 af 29. september 1986

Bekendtgørelse om fritagelse for realrenteafgift af afkast af visse former for fast ejendom og om kontantomregning af anskaffelses- og afståelsessummer efter realrenteafgiftsloven

I henhold til § 3 b og § 28, stk. 1, nr. 8, i lov om en realrenteafgift af visse pensionskapitaler m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 573 af 29. august 1986, bestemmes følgende:

Kapitel 1

Afgiftsfritagelse for fast ejendom

§ 1. Realrenteafgiftspligtige efter realrenteafgiftslovens § 2, stk. 1, nr. 1-4 og 6-9, kan efter ansøgning opnå afgiftsfritagelse for afkast af fast ejendom som nævnt i lovens § 3 b, stk. 1. Afgiftsfritagelsen bevilges af statsskattedirektoratet for et år ad gangen. Ansøgning om afgiftsfritagelse skal indgives til statsskattedirektoratet inden den 15. oktober i året to år før begyndelsen af det afgiftsår, for hvilket der ansøges om fritagelse.

Stk. 2. De perioder, for hvilke der kan ansøges om afgiftsfritagelse, følger kalenderårene.

Stk. 3. Statsskattedirektoratet kan imødekomme en ansøgning om afgiftsfritagelse, selv om den indgives efter den i stk. 1 nævnte frist, hvis direktoratet skønner, at særlige omstændigheder taler derfor.

Stk. 4. Ansøgningen skal indeholde oplysning om den realrenteafgiftspligtiges aktiver i regnskaberne ved udgangen af det afgiftsår, der går forud for det år, hvor ansøgningsfristen udløber.

§ 2. Ansøgerens samlede årlige direkte og indirekte investeringer i fast ejendom må ikke overskride et beløb (en kvote), der meddeles i bevillingen.

Stk. 2. Indirekte investeringer i fast ejendom er investeringer, som foretages af selskaber, hvis aktivitet hovedsagelig er at opføre, eje og drive fast ejendom, jf. § 6, stk. 3, i lov om forsikringsvirksomhed, når den realrenteafgifts-

pligtige eller en flerhed af afgiftspligtige som nævnt i § 1, stk. 1, direkte eller gennem andre selskaber m.v. kan udøve en bestemmende indflydelse som følge af besiddelse af kapitalandele, vedtægtsbestemmelser, aftaler eller fælles ledelse, eller hvori sådan indflydelse er fraskrevet ved en aktionæroverenskomst.

§ 3. Den i § 2, stk. 1, nævnte kvote beregnes som en andel af en samlet årlig kvote, svarende til den andel som ansøgerens aktiver udgør af de samlede aktiver for afgiftspligtige som nævnt i § 1, stk. 1. Beregningen foretages på grundlag af de afgiftspligtiges aktiver ved udgangen af det afgiftsår, der går forud for det år, hvor ansøgning om afgiftsfritagelse skal indgives.

§ 4. Ved opgørelsen af, hvilke udgifter der skal afholdes inden for den kvote, der er nævnt i § 2, stk. 1, medregnes alle udgifter til direkte og indirekte investeringer i fast ejendom, der ikke er undtaget efter stk. 6, herunder:

- 1) den kontantomregnede anskaffelsessum ved køb af fast ejendom,
- 2) afholdte udgifter til opførelse af bygninger og
- 3) afholdte udgifter til forbedring og vedligeholdelse af fast ejendom.

Stk. 2. Når en bevillingshaver alene eller sammen med andre realrenteafgiftspligtige har en bestemmende indflydelse i et selskab som nævnt i § 2, stk. 2, skal investeringer som nævnt i stk. 1 medregnes forholdsmæssigt efter bevillingshaverens besiddelse af kapitalandele i selskabet.

Stk. 3. For det år, hvor en bevillingshaver alene eller sammen med andre realrenteafgiftspligtige opnår en bestemmende indflydelse i et selskab som nævnt i § 2, stk. 2, skal selskabets

faste ejendomme medregnes forholdsmæssigt efter bevillingshaverens besiddelse af kapitalandele i selskabet. Selskabets faste ejendomme opgøres til den kontantomregnede anskaffelsessum, jf. kapitel 2. Den senest ansatte ejendomsværdi eller den seneste årsregulering anvendes dog, såfremt denne værdi overstiger anskaffelsessummen.

Stk. 4. De i stk. 1, nr. 2 og 3, nævnte udgifter opgøres inklusive moms.

Stk. 5. Ved byggeri, der strækker sig over flere kalenderår, fordeles de samlede byggeomkostninger på grundlag af de i de enkelte år afholdte byggeomkostninger.

Stk. 6. Følgende udgifter kan afholdes uden for kvoten:

- 1) udgifter til køb af fast ejendom fra anden bevillingshaver, når køberen betaler realrenteafgift af afkastet,
- 2) udgifter til genopførelse eller genanskaffelse af en skadelidt ejendom, i det omfang bevillingshaveren eller et selskab som nævnt i § 2, stk. 2, har modtaget en forsikrings- eller erstatningssum til dækning af udgifterne,
- 3) udgifter til udbedring af fejl og mangler på fast ejendom, når disse udgifter ikke afholdes af bevillingshaveren eller et selskab som nævnt i § 2, stk. 2, og
- 4) udgifter ved overtagelse af fast ejendom på tvangsauktion som ufyldestgjort panthaver, når der betales realrenteafgift af afkastet af ejendommen.

§ 5. For ejendomme, der kun delvis er opført eller erhvervet i år, hvor der er meddelt bevilling som nævnt i § 1, nedsættes afgiftsgrundlaget forholdsmæssigt, således at der kun betales realrenteafgift af den del, som er afholdt i de år, hvor der ikke er meddelt bevilling.

§ 6. Bevillingshaveren skal overholde følgende vilkår:

- 1) bevillingshaveren må ikke foretage direkte og indirekte investeringer i institutionsejendomme, såsom plejehjem, skoler, hospitaler, børnehaver og idrætshaller, samt direkte investeringer i boligejendomme, som ikke er omfattet af byfornyelsesloven som

nævnt i realrenteafgiftslovens § 3 b, jf. dog § 4, stk. 6, og

- 2) bevillingshaveren må ikke indgå aftaler om udleje af fast ejendom til en tidligere ejer (lease back).

Stk. 2. Stk. 1, nr. 2, finder også anvendelse, selv om ejendommen udlejes til en tidligere ejer af en anden end ejeren (fremleje). Reglen gælder også, når ejendommen udlejes til en anden end en tidligere ejer, hvis den tidligere ejer direkte eller gennem andre selskaber m.v. kan udøve en bestemmende indflydelse på lejerens handlemåde som følge af besiddelse af kapitalandele, vedtægtsbestemmelser, aftaler eller fælles ledelse. Det samme gælder, hvis lejereren har en tilsvarende indflydelse på en tidligere ejers handlemåde.

§ 7. Bevillingshaveren har adgang til at overføre den uudnyttede del af en kvote til det efterfølgende år. Overførslen kan dog højst udgøre et beløb svarende til 50 pct. af den kvote, der i henholdt til § 3 er tildelt bevillingshaveren.

Stk. 2. Bevillingshaveren kan overdrage den uudnyttede del af en kvote til anden bevillingshaver. Overdragelsen skal finde sted i det år, der følger efter det år, som kvoten vedrører.

§ 8. Bevillingshaveren skal senest den 1. marts i året efter det år, som bevillingen vedrører, til forsikringstilsynet oplyse:

- 1) omfanget og arten af de i bevillingsåret foretagne ejendomsinvesteringer,
- 2) omfanget af de i henhold til § 7, stk. 2, foretagne overdragelser til og fra anden bevillingshaver og
- 3) omfanget af den i henhold til § 7, stk. 1, ønskede overførsel til det efterfølgende år.

Stk. 2. Oplysningerne indgives på særlige skemaer, der udarbejdes af forsikringstilsynet. Forsikringstilsynet kan dog tillade, at oplysningerne indgives på EDB-medium. Vilkårene herfor fastsættes af forsikringstilsynet.

Stk. 3. De i stk. 1 nævnte oplysninger skal ledsages af en statsautoriseret eller registreret revisors erklæring om oplysningernes rigtighed.

§ 9. Forsikringstilsynet kan pålægge bevillingshaveren inden en nærmere angiven frist at give de oplysninger, som tilsynet har brug for ved kontrollen med overholdelsen af vilkårene for bevillingen.

Stk. 2. Modtager forsikringstilsynet ikke oplysninger som nævnt i stk. 1 inden for den angivne frist, kan tilsynet træffe afgørelse om, at vilkårene for bevillingen er overtrådt.

§ 10. Forsikringstilsynet afgør, om den tildelte kvote er overskredet, og om vilkårene for bevillingen er overtrådt.

§ 11. Afgørelser truffet af forsikringstilsynet i henhold til § 9, stk. 2, og § 10 kan indbringes for ministeren for skatter og afgifter.

§ 12. Såfremt en bevillingshaver overskrider den tildelte kvote eller ikke overholder vilkårene for bevillingen, indtræder der pligt til at betale realrenteafgift af afkast af fast ejendom, jf. dog stk. 4.

Stk. 2. Afgift efter stk. 1 betales fra og med det år, hvor bevillingen er overtrådt.

Stk. 3. Allerede meddelte bevillinger bortfalder i tilfælde af, at der indtræder afgiftspligt efter stk. 1 og 2.

Stk. 4. Såfremt kvoteoverskridelsen skyldes, at bevillingshaveren som følge af andre realrenteafgiftspligtiges dispositioner skal medregne indirekte investering som nævnt i § 2, stk. 2, indtræder der ikke afgiftspligt, såfremt bevillingshaveren inden for en af forsikringstilsynet fastsat frist afhænder sin kapitalandel i det pågældende selskab.

§ 13. Statsskattedirektoratet kan efter ansøgning tillade en bevillingshaver at overskride kvoten efter § 3, hvis der foreligger særlige omstændigheder. Merbevillingen fragår i kvoten for det efterfølgende år.

§ 14. Statsskattedirektoratet kan kun imødekomme en ansøgning om afgiftsfritagelse for tidligere bevillingshavere, såfremt særlige omstændigheder taler derfor.

§ 15. Bevillingshaveren kan udtræde af kvoteordningen uden at blive pålagt realrenteafgift efter § 12 ved senest den 31. december i året forud for det afgiftsår, som kvoten vedrører, at meddele statsskattedirektoratet, at udtræden af ordningen ønskes.

§ 16. Den første periode, for hvilken der kan ansøges om afgiftsfritagelse, omfatter tiden 12. marts 1986 til 31. december 1986. Fra denne første periode til det efterfølgende år kan bevillingshaveren overføre hele den uudnyttede del af den i henhold til § 3 tildelte kvote.

Stk. 2. Ansøgning om afgiftsfritagelse for de første tre år skal indgives til statsskattedirektoratet senest den 15. oktober 1986.

Stk. 3. Kvoterne for de første tre år beregnes på grundlag af de afgiftspligtiges aktiver ved udgangen af afgiftsåret 1984.

Kapitel 2

Kontantomregning

§ 17. Anskaffelses- og afståelsessummer for fast ejendom omregnes til kontantværdi. Dette sker ved at lægge den kontante del af anskaffelses- eller afståelsessummen sammen med kursværdien af ejendommens gældsposter.

§ 18. Omregningen efter § 17 foretages efter kursværdierne på overdragelsestidspunktet (anskaffelses- og afståelsestidspunktet). Den ikke kontante del af anskaffelses- og afståelsessummer omregnes til kursværdi efter reglerne i §§ 19-22.

§ 19. Lån, der er ydet i form af børsnoterede obligationer, ansættes til børskurs.

Stk. 2. Kontantlån ansættes til børskursen for de underliggende obligationer.

Stk. 3. Indeks lån ansættes til børskursen for de underliggende obligationer gange den på overdragelsestidspunktet gældende indeksfaktor.

Stk. 4. Anslåede realkreditlån, der senere udbetales kontant, ansættes til den børskurs, der er gældende den dag, de underliggende obligationer sælges. Anslåede realkreditlån, der senere overføres til låntagerens konto i

værdipapircentralen, ansættes til den kurs, der er gældende den dag, obligationerne overføres.

Stk. 5. Den børskurs, der skal anvendes efter reglerne i stk. 1-4, er den seneste køberkurs, der er noteret på Københavns Fondsbørs på det i § 18, jf. dog stk. 4, nævnte tidspunkt.

§ 20. Pantsikrede lån, som ikke er omfattet af § 19, og som forrentes med en fast procentdel af den til enhver tid gældende restgæld, og hvor restgælden nedbringes over en på forhånd fastsat årrække med lige store eller stigende afdrag, skal kursansættes efter et offentliggjort tabelmateriale. Dette udarbejdes kvartalsvis af statsskattedirektoratet på grundlag af kursforholdene ved udgangen af kvartalet. Tabelmaterialet kan rekvireres hos den kommunale ligningsmyndighed.

Stk. 2. Udlandslån med statslig kurssikring (K-lån) med en fastsat lav rente i en periode, hvorefter restgælden refinansieres ved optagelsen af et obligationslån, kursansættes i den før-

ste periode efter det i stk. 1 nævnte tabelmateriale. Ved afståelse af ejendommen efter den fastsatte periode anvendes reglerne i § 19.

Stk. 3. Andre lån, der skal omregnes til kursværdien, ansættes ligeledes efter det i stk. 1 nævnte tabelmateriale, idet der dog skal tages hensyn til eventuelle særlige vilkår.

§ 21. For lån, der kan indfries til pari, kan der ikke anvendes en kurs over 100.

§ 22. Forpligtelser til at udrede brugs-, rente- og indtægtsnydelser medtages til den kapitaliserede værdi, opgjort efter bekendtgørelse nr. 505 af 20. oktober 1983 om arve- og gaveafgift.

Stk. 2. Ved videreoverdragelse af en ejendom, hvorpå der hviler en forpligtelse som nævnt i stk. 1, opgøres kapitalværdien efter ydelsens årlige værdi og kapitaliseringsfaktorerne på overdragelsestidspunktet.

§ 23. Bekendtgørelsen træder i kraft dagen efter offentliggørelsen i Lovtidende.

Ministeriet for skatter og afgifter, den 29. september 1986

Isi Foighel

/ Hanne Søgaard Hansen