

Bemærkninger til lovforslaget

1. Lovens formål

Lovforslaget går ud på at ophæve afgiftsfritagelsen efter realrenteafgiftsloven for afkast af fast ejendom.

Forsikringsselskabernes, pensionskassernes og de øvrige realrenteafgiftspligtige institutioners investeringer i nybyggeri og ejendomserhvervelser har i de seneste år været stærkt stigende. Samtidig er der indtruffet væsentlige prisstigninger på ejendomsmarkedet, herunder især på forretningsejendomme.

Regeringen har derfor fundet det nødvendigt at dæmpe de realrenteafgiftspligtige institutioners investeringer i fast ejendom og samtidig dæmpe prisstigningerne på ejendomsmarkedet. Til dette formål fremsættes lovforslaget om en ophævelse af realrenteafgiftslovens bestemmelse om afgiftsfritagelse for afkast af fast ejendom.

2. De gældende regler om realrenteafgift af fast ejendom

Efter realrenteafgiftsloven skal der betales afgift af formueafkast af pensionskapitaler, medmindre det i loven er bestemt, at afkastet ikke skal medregnes ved opgørelsen af afgiftsgrundlaget.

Denne afgiftsfritagelse gælder for afkastet af de realrenteafgiftspligtige institutioners investeringer i fast ejendom. Renteudgifter vedrørende fast ejendom (prioritetsrenter) kan dog fradrages i afgiftsgrundlaget. Foruden fast ejendom omfatter afgiftsfritagelsen afkastet af aktier, anpartar og andelsbeviser, visse certifikater og indeksobligationer.

Efter reglerne for anbringelse af pensionsmidler har institutionerne på pensionsområdet mulighed for at investere pensionsmidler i fast ejendom. Pensionsmidler i pengeinstitutter kan derimod ikke

placeres i fast ejendom. Pengeinstitutordningerne berøres derfor ikke af det foreliggende lovforslag.

3. Forslagets indhold

Efter forslaget inddrages alle former for afkast af fast ejendom under realrenteafgiften.

Afkast af fast ejendom omfatter løbende overskud eller underskud, stigning eller fald i værdien af fast ejendom samt fortjeneste eller tab ved afhændelse af fast ejendom.

Overskud eller underskud opgøres uden fradrag for afskrivninger, men i øvrigt efter de gældende regler i skattelovgivningen om opgørelse af ejendomsoverskud eller -underskud.

De stigninger eller fald i værdien af fast ejendom, der indgår i afgiftsgrundlaget, opgøres på grundlag af ændringer i den ansatte ejendomsværdi eller årsreguleringen for den enkelte ejendom. Anskaffelsessummen reguleres årligt med de afgiftspligtige ændringer. Ombygnings- eller forbedringsudgifter fratrækkes i afgiftsgrundlaget for afgiftsåret efter det år, hvori udgiften er afholdt. Det skyldes, at værdistigninger som følge af foretagne ombygninger eller forbedringer indgår i forskellen mellem de to ejendomsvurderinger, henholdsvis årsreguleringer, der ligger til grund for beregningen af den afgiftspligtige ændring. Udgifter til opførelse af nye bygninger behandles derimod som anskaffelsessummen ved køb af fast ejendom.

Fortjeneste eller tab ved afståelse af fast ejendom opgøres som salgssummen omregnet til kontantværdi med fradrag af den regulerede anskaffelsessum opgjort som nævnt ovenfor. Forbedringsudgifter, der er afholdt i afhændelsesåret, lægges til den regulerede anskaffelsessum.

Ovenstående kan belyses med følgende taleksempel

Forudsætninger:

Afgiftsår 1. Købesum	1,2 mill. kr. kontant
Afgiftsår 3. Forbedringsudgifter	0,4 mill. kr. kontant