

på ca. 25 mill. kr. i 1986 og ca. 90 mill. kr. i 1987. Det er herved forudsat, at institutionerne vælger at placere i traditionelle obligationer til en effektiv rente på 11 pct. i stedet for i fast ejendom. Provenugevinsten vil i de kommende år vokse med ca. 50 mill. kr. pr. år. Slutvirkningen kendes ikke, da det er uvist, hvilken andel fast ejendom på lidt længere sigt ville udgøre af den samlede portefølje, hvis afkast af fast ejendom fortsat var fritaget for afgift.

Ovennævnte provenugevinster reduceres, hvis institutionerne forøger deres investeringer i de øvrige afgiftsfritagne aktiver.

5. Ikrafttrædelse

Det er foreslået, at loven får virkning for al fast ejendom, som er erhvervet den 6. december 1985 eller senere. Er der før lovforslagets fremsættelse indgået en skriftlig aftale eller afgivet et bindende tilbud om køb af ejendom eller kontrakt om opførelse af byggeri, friholdes afkastet af ejendommen for afgiften.

Byggeri, som efter fremsættelsen af lovforslaget opføres på en grund, der er erhvervet før dette tidspunkt, er omfattet af afgiftspligten.

Lov om en realrenteafgift af visse pensionskapitaler m.v. er gennemført ved lov nr. 222 af 3. juni 1983, jfr. Folketingstidende 1982-83, sp. 9036, 9735, 12214, 12371; tillæg A sp. 3819; tillæg B sp. 1785; tillæg C sp. 553.

Bemærkninger til de enkelte bestemmelser

Til § 1

Til nr. 1

Bestemmelsen indeholder reglerne om det afgiftspligtige afkast af fast ejendom. Efter lovforslaget skal afgiftspligten omfatte følgende afkast af de realrenteafgiftspligtige institutioners investeringer i fast ejendom:

- 1) Løbende overskud eller underskud af fast ejendom.
- 2) Stigning eller fald i værdien af fast ejendom.
- 3) Fortjeneste eller tab ved afhændelse af fast ejendom.

Afgiftspligten omfatter afkastet af alle kategorier af fast ejendom, som de afgiftspligtige institutioner investerer i.

Til nr. 2

Der er tale om en konsekvensændring.

Til nr. 3

Bestemmelsen fastsætter de nærmere regler for opgørelsen af afgiftsgrundlaget for fast ejendom.

Overskud eller underskud i afgiftsåret ved drift af fast ejendom skal efter den foreslåede § 4 a opgøres efter skattelovgivningens almindelige regler. Til indtægterne medregnes bl.a. leje- og forpagtningsindtægter, der er erhvervet i afgiftsåret, samt lejeværdi af egne lokaler, medens de fradragsberettigede udgifter bl.a. omfatter forfaldne ejendomsskatter og udgifter til vedligeholdelse. Der gælder den undtagelse, at der ikke kan foretages fradrag for afskrivninger. Denne undtagelse er indsat som følge af, at stigninger og fald i værdien af fast ejendom opgøres på grundlag af ændringerne i den ansatte kontantejendomsværdi for den enkelte ejendom. Såfremt en ejendom er fysisk nedslidt eller teknisk forældet, vil det give sig udtryk i den ansatte ejendomsværdi med deraf følgende konsekvens for afgiftsgrundlaget.

Prioritetsrenter kan ikke fratrækkes ved opgørelsen af overskud eller underskud ved ejendommens drift. Samtlige renteudgifter, herunder prioritetsrenter, kan dog allerede efter de gældende regler fradrages i afgiftsgrundlaget i medfør af lovens § 5, stk. 1.

Stigning eller fald i værdien af fast ejendom, der efter forslaget skal indgå i afgiftsgrundlaget, opgøres ifølge § 4 b særskilt for hver enkelt faste ejendom. Efter forslaget beregnes disse ændringer ud fra den faktiske anskaffelsessum omregnet til kontantværdi. Denne reguleres hvert år med et tillæg eller fradrag, der beregnes som forskellen mellem den senest ansatte kontantejendomsværdi (eller årsregulering) i afgiftsåret og den senest ansatte kontantejendomsværdi (eller årsregulering) i året før afgiftsåret.

For at undgå at ovennævnte regulering foretages på grundlag af ejendomsvurderinger eller årsreguleringer, som er foretaget før den afgiftspligtiges erhvervelse af ejendommen, foreslås det, at værdiændringerne først medregnes i afgiftsgrundlaget fra og med det andet afgiftsår efter anskaffelsesåret.

Værdistigninger, der er en følge af afholdte ombygnings- eller forbedringsudgifter, skal ikke indgå i afgiftsgrundlaget. Der er derfor adgang til fuldt ud at fratække de i afgiftsåret afholdte ombygnings- eller forbedringsudgifter i afgiftsgrundlaget. Fradraget skal foretages i afgiftsgrundlaget for det efterfølgende afgiftsår.

Når fradraget først gives i det efterfølgende afgiftsår, skyldes det, at værdiændringer som følge af ombygnings- eller forbedringsudgifter først ind-