

ningsberettiget fast ejendom foreslås helt undtaget fra bestemmelserne.

Både etablering (formidling) og den efterfølgende drift (administration) af udlejning er omfattet af den foreslåede bestemmelse i § 4, stk. 1, nr. 12. Foretages kun formidlingen af udlejningen, men ikke administrationen af udlejningen, gennem en anden virksomhed, er indkomsten fra udlejningen kun omfattet af reglerne for det indkomstår, hvori formidlingen sker.

Om der foreligger fælles udlejning beror på flere momenter, der enkeltvis ikke er afgørende. Afgørelsen af, om der foreligger fælles udlejning, vil bero på en samlet vurdering af de konkrete forhold.

Der foreligger som hovedregel ikke organiseret eller fælles udlejning efter nr. 12, når f.eks. en ejendomsmægler på samme tid formidler udlejning af eksempelvis afskrivningsberettigede bygninger for flere end 10 af hinanden uafhængige personer, der hver ejer en ejendom. Der foreligger heller ikke administration af udlejning efter den foreslåede affattelse af nr. 12, når f.eks. en advokat administrerer ejendomsudlejning for flere end 10 af hinanden uafhængige personer, der hver ejer en afskrivningsberettiget bygning. Hvis bygningerne udlejes til samme lejer, kan der dog afhængig af omstændighederne foreligge en organiseret eller fælles udlejning efter nr. 13. Der foreligger endelig ikke organiseret eller fælles udlejning, når flere end 10 personer uafhængigt af hinanden på samme tid udlejer f.eks. forretningslokaler til samme lejer.

10 personer, der i fællesskab ejer og udlejer f.eks. en afskrivningsberettiget bygning, bliver heller ikke omfattet af det foreslåede nr. 12, når administrationen af udlejningen ikke udgør en del af en fælles administration sammen med andre personer. De 10 ejere af ejendommen bliver således ikke omfattet, blot fordi den samme advokat administrerer udlejning af en anden ejendom, der ejes af andre personer, medmindre det sker som led i en fælles udlejning. Derimod vil flere end 10 enkeltpersoner, der hver ejer og udlejer en ejendom, blive omfattet af reglerne, når udlejningen udgør en del af en samlet udlejning for flere end 10 personer.

Organiseret eller fælles udlejning vil der normalt foreligge, når der til en bred kreds af investorer på samme tid udbydes aktiver til salg, der samlet formidles udlejet, eller udlejningen administreres fælles, jf. § 4, stk. 1, nr. 12, eller når en lejer lejer aktiver af flere af hinanden uafhængige personer i et fælles projekt, jf. § 4, stk. 1, nr. 13. Annoncering i dagblade, fagblade o.lign. for konkrete investeringsprojekter med udlejning af aktiver vil således som hovedregel indebære, at der foreligger fælles udlejning. Fælles udlejning af aktiver kan også foreligge uden forudgående annon-

cering, når f.eks. udbydere af konkrete investeringsprojekter henvender sig personligt eller skriftligt til en række potentielle investorer, eller disse ved henvendelse til et investeringsselskab, advokat, udlejningsbureau el.lign. anskaffer aktiver, der formidles udlejet eller udlejningen administreret af den pågældende virksomhed, jf. nr. 12, eller som udlejes til samme lejer, jf. nr. 13.

Fælles udlejning vil foreligge, når flere end 10 skattepligtige samarbejder om deres udlejning eller administration af deres udlejning i form af f.eks. fælles henvendelse til en formidler, administrator eller lejer.

At flere end 10 personer uafhængigt af hinanden og på forskellige tidspunkter henvender sig til en formidlings- eller administrationsvirksomhed, jf. § 4, stk. 1, nr. 12, eller samme lejer, jf. § 4, stk. 1, nr. 13, udelukker imidlertid ikke, at der kan foreligge fælles udlejning.

Ved afgørelsen af, om der foreligger fælles udlejning for flere end 10 personer, kan der også lægges vægt på, om lejekontrakter for konkrete investeringsprojekter med udlejning af aktiver eller aftaler om administration af udlejning af aktiver i et fælles projekt er ensartede med hensyn til de fastsatte levevilkår eller vilkår for administration af udlejningen.

Udlejning omfatter også fremleje. Sker udlejning til en virksomhed, der alene etableres med det formål at foretage den videre udlejning til den endelige lejer, jf. § 4, stk. 1, nr. 13, anses sidstnævnte for lejer efter bestemmelsen.

Afgørelsen af, hvem der er lejer efter bestemmelsen i nr. 13, må bero på, hvem der i lejekontrakten eller lignende er angivet som lejer af det pågældende aktiv.

Ved afgørelsen af, om arbejdsindsatsen er væsentlig, forudsættes den praksis, der anvendes ved afgørelse af, om investeringsfondshenlæggelser eller etableringskontoinnskud kan anvendes til forlods afskrivning, tilsvarende at skulle anvendes.

I forbindelse med frigivelse af midler efter bestemmelserne i ovennævnte to love anvendes som en vejledende norm for en væsentlig arbejdsindsats en personlig arbejdsindsats på mindst 50 timer månedligt.

Med de foreslåede bestemmelser opnås, at den skattepligtige både ved udlejningens start og i den senere udlejning vil være klar over, om vedkommende er omfattet af reglerne.

Til nr. 2.

Som en konsekvens af, at kravet til den skattepligtige arbejdsindsats i virksomheden foreslås indsat i § 4, stk. 1, nr. 13, foreslås, at § 4, stk. 5, 2. pkt., der vedrører samme betingelse, udgår.