

stk. 5. Efter de gældende regler kan der for disse bygninger kun fratrækkes en forholdsmæssig del af et fuldt års afskrivning i begyndelsesåret og ophørsåret (pro rata afskrivning).

Afskrivningsgrundlaget er det hidtidige, dvs. forbedringsudgiften eller anskaffelsessummen (inkl. omkostninger ved erhvervelsen, dog ikke prioriteringsomkostninger).

Hvis der ved lejemålets ophør ydes erstatning for bygningerne med et på forhånd fastsat beløb, skal dette beløb fratrækkes i afskrivningsgrundlaget, således at der alene afskrives på det resterende beløb.

Reglerne i stk. 1 skal ifølge stk. 2 også finde anvendelse for fast ejendom, hvorpå der hviler en nedlæggelses- eller nedrivningsklausul. Nedrivningsklausuler pålægges i visse tilfælde, hvor der gives dispensation fra lokalplan, byggelov eller lignende. Nedlæggelsesdeklarationer forekommer ofte i forbindelse med tidsbegrænsede tilladelser til at indrette loftsetagen i en beboelsesejendom til lejligheder. I disse tilfælde kan der også i dag afskrives efter samme regler, som gælder for bygninger på lejet grund.

I stk. 3 foreslås det, at for fast ejendom, hvorpå der hviler en hjemfaldsforpligtelse eller anden forpligtelse af lignende art, kan der afskrives over antallet af år indtil det tidspunkt, hvor hjemfaldsretten kan gøres gældende. Som det er tilfældet for bygninger på lejet grund m.v., kan der heller ikke afskrives på fast ejendom, der anvendes til beboelse eller ikke-erhvervsmæssige formål.

Såfremt bygningerne på ejendommen opfylder betingelserne for afskrivning i § 14, skal de afskrives efter denne bestemmelse. Bortset fra denne fjernelse af valgfriheden med hensyn til regelsættet for bygninger tilsigtes der ikke ændringer i forhold til gældende praksis.

Det foreslås således, at afskrivningen sker efter en progressivt stigende skala, der fastsættes af Ligningsrådet. Det er hensigten, at skalaen skal være den samme som i dag, således som den er beskrevet i ligningsvejledningen (LV 1996, afsnit E.C.7). Det nuværende afskrivningsprincip skal ses ud fra en antagelse om, at hjemfaldsbyrden kun vil øve ringe indflydelse på ejendommens værdi ved periodens begyndelse, men til gengæld være stigende, efterhånden som hjemfaldstidspunktet nærmer sig.

Afskrivningsgrundlaget vil som hidtil være forskellen mellem ejerens anskaffelsessum for ejendommen (købesum + byggesum) og det beløb, der tilbagebetales ved hjemfald, eller et eventuelt erstatningsbeløb, der er fastsat på forhånd.

Ifølge stk. 4 kan der, såfremt en væsentlig del af en bygning eller ejendom omfattet af stk. 1, 2 eller 3 anvendes erhvervsmæssigt til andre formål end be-

boelse, afskrives på en forholdsmæssig del af anskaffelsessummen. Hvornår der foreligger en væsentlig del afgøres efter en konkret vurdering, idet der typisk vil være tale om mindst 25 pct. af ejendommens areal. Den gældende § 29 C, stk. 3, vedrørende delvis erhvervsmæssig benyttelse af sommer- og fritidshuse foreslås ikke videreført.

Svarende til, hvad der efter forslaget skal gælde for installationer i bygninger, der er afskrivningsberettigede efter § 14, jf. § 15, stk. 1, foreslås det i stk. 5, at installationer, der udelukkende tjener bygninger, hvorpå der kan afskrives efter de ovennævnte regler, behandles og afskrives ligesom bygningerne. For øvrige installationer foreslås de almindelige regler at skulle finde anvendelse, jf. den foreslåede § 15.

Det foreslås i stk. 6, at der ikke kan afskrives i det indkomstår, hvori lejemålet ophører, eller nedlæggelsen eller nedrivningen sker, svarende til, hvad der i øvrigt skal gælde i loven. Ligeledes kan der efter forslaget ikke afskrives i det år, hvori bygningen eller ejendommen afhændes.

Den afskrivning, der kan foretages efter forslaget, tilsigter at dække det tab, der opstår for f.eks. en bygnings ejer ved, at den pågældende ikke kan råde over bygningen ud over lejeperioden. Efter det foreslåede stk. 7 kan der derfor ikke afskrives, hvis der ydes erstatning efter vurdering for bygninger eller ejendom, eller hvis lejeren har en køberet til den lejede grund. Det er dog en betingelse, at der er tale om en køberet på vilkår, herunder til en pris, der afviger fra sædvanlige markedsvilkår. Er der tale om en køberet på helt sædvanlige markedsvilkår, har køberetten ingen indflydelse på lejers mulighed for at afskrive efter reglerne i § 25. Det er en betingelse, at ejendommen overtages på de markedsvilkår, der er gældende på det tidspunkt, hvor køberetten udnyttes. Ligeledes kan der ikke afskrives, hvis der som følge af, at den ene part har bestemmende indflydelse på den anden part, ikke er nogen reel opsigelsesrisiko. Bestemmelsen er særligt tænkt anvendt i tilfælde, hvor der på grund af nær økonomisk forbindelse mellem ejer og lejer ikke er en reel risiko for opsigelse af lejemålet, f.eks. når en hovedaktionær udlejer grunden til det af denne dominerede selskab. Dette svarer til gældende praksis. Der kan desuden ikke afskrives på fast ejendom, hvorpå der hviler en nedlæggelses- eller nedrivningsklausul, hvis der ikke er en reel risiko for, at denne klausul vil blive gjort gældende.

Til § 26

I bestemmelsens stk. 1 foreslås det i overensstemmelse med gældende praksis, at et eventuelt tab i