

Svar (14/ 8 98)

Justitsministeren (Frank Jensen):

I begrundelsen for spørgsmålet henvises der til indenrigsministerens talepapir til brug ved et samråd i Folketingets Kommunaludvalg den 23. juli 1998. Samrådet vedrørte bl.a. spørgsmålet om, hvordan borgerne vil være stillet i en situation, hvor et amt eller en kommune har solgt en skole eller et sygehus, og den nye ejer går konkurs. I det pågældende talepapir er der redegjort for konkurslovens regler om konkursboers adgang til at opsigse lejeaftaler.

Justitsministeriet går på denne baggrund ud fra, at den ret for kommunen (amtet), der tænkes på, er en lejeret.

Lejerettigheder er efter reglerne i lejeloven og tinglysningsloven som hovedregel gyldige mod enhver uden tinglysning. Visse rettigheder, f.eks. om uopsigelighed i videre omfang end efter lejelovens bestemmelser, skal dog tinglyses for at opnå beskyttelse mod ekstinktion efter tinglysningslovens regler.

Efter konkurslovens § 61 kan et bo, selv om længere varsel eller uopsigelighed er aftalt, opsiges en aftale om lejeforhold med sædvanligt eller rimeligt varsel. Når særlige grunde taler derfor, kan det pålægges boet at betale erstatning for opsigelsen. Retten til at opsiges en sådan lejeaftale med sædvanligt eller rimeligt varsel gælder dog ikke, hvis et længere varsel er sikret mod udlejerens kreditorer ved tinglysning.

Manglende tinglysning af et vilkår om længere opsigelsesvarsel end efter lejeloven medfører således, at udlejers konkursbo kan opsiges lejeaftalen med sædvanligt eller rimeligt varsel.

Der henvises i øvrigt til besvarelsen af spørgsmål nr. S 987 fra samme spørger.

Spm. nr. S 1002

Til skatteministeren (31/7 98) af:

Kristen Touborg (SF):

»Vil det være i strid med gældende regler, hvis en skattemyndighed godkender afskrivninger i forbindelse med amter og kommuners salg af ejendomme, når der i salgsbetingelserne er indgået aftale om tilbagekøbspligt?«

Begrundelse

I Børsen den 27. juli 1998 fremgår det, at Farum-modellen skydes i sænk af skatteekspert, Tommy V. Christiansen.

Han siger, at skattemyndighederne normalt ikke vil godkende afskrivninger, hvor der er en tilbagekøbspligt, hvilket ifølge skatteeksperten er tilfældet ved Farum Kommunes salg af deres rensningsanlæg.

Svar (17/ 8 98)

Skatteministeren (Ole Stavad):

Jeg forstår det stillede spørgsmål således, at det ønskes oplyst, hvorvidt en erhverver af et aktiv kan foretage skattemæssige afskrivninger på dette aktiv, hvis det mellem sælgeren og erhververen er aftalt, at sælgeren af det pågældende aktiv har en tilbagekøbspligt.

Helt generelt kan jeg oplyse, at det er en betingelse for at foretage skattemæssige afskrivninger, at der er tale om et reelt ejerskab til det afskrivningsberettigede aktiv. Er der derimod tale om en konstruktion, hvor ejendomsretten ikke overdrages men forbliver hos sælgeren, dvs. amtet eller kommunen, kan erhververen ikke foretage skattemæssige afskrivninger på det pågældende aktiv.

Spørgsmålet om der er sket overdragelse af ejendomsretten vil være genstand for en konkret ligningsmæssig afgørelse fra de lignende myndigheders side, hvori vil indgå bl.a. en vurdering af kontraktgrundlaget mellem den sælgende kommune og den private erhverver, herunder også eventuelle aftaler om tilbagekøb for sælgeren.

Såfremt ligningsmyndighederne i deres ligningsarbejde måtte finde en sale-and-lease back aftale, hvori der er aftalt tilbagekøbspligt, vil dette blive tillagt afgørende betydning ved ligningen. Er der tale om en formel tilbagekøbspligt for sælgeren af aktivet vil aftalen kunne tilsidesættes efter de skatteretlige såvel som de civile regler. Ligeledes vil en aftale om en tilbagekøbsret i sale-and-lease back arrangementer blive undersøgt nærmere med henblik på at fastslå om en sådan tilbagekøbsret reelt er en ret, eller den som følge af særligt bebyrdende aftalevilkår i virkeligheden er en tilbagekøbspligt.

Det er ligeledes klart, at det vil være et væsentligt incitament til at undersøge, om der