

Til § 11

Til nr. 1

Det foreslås at ophæve personskatteovens § 4, stk. 1, nr. 12. Bestemmelsen omfatter visse mindre virksomheder med 10 eller færre passive deltagere, der ejer og udlejer afskrivningsberettiget fast ejendom.

Personskattelovens § 4, stk. 1, nr. 12, 1. pkt., omfatter virksomheder med udlejning af afskrivningsberettiget fast ejendom og inventar heri, når formidling eller administration af udlejningen varetages af en virksomhed, der formidler eller administrerer udlejning for flere end 10 personer. Til bestemmelsen knytter der sig en dispensationsadgang i personskatteovens § 4, stk. 6. Efter denne bestemmelse kan Ligningsrådet tillade, at reglen i § 4, stk. 1, nr. 12, 1. pkt., ikke skal anvendes, når det efter rådets skøn må anses som godtgjort, at udlejningen ikke udgør en del af en fælles udlejning for ejerne, og omstændighederne i øvrigt taler derfor.

Det vil sige, at reglen dermed (medmindre Ligningsrådet har givet dispensation) omfatter de tilfælde, hvor op til 10 personer, der ejer og udlejer en afskrivningsberettiget fast ejendom, får en anden virksomhed til at varetage formidlingen eller administrationen af den udlejede ejendom på en sådan måde, at den pågældende virksomhed varetager formidling eller administration af udlejning *fælles* for flere end 10 personer i alt.

Personskattelovens § 4, stk. 1, nr. 12, 2. pkt., omfatter virksomheder med udlejning af afskrivningsberettiget fast ejendom, når flere end 10 personer som led i en fælles udlejning udlejer fast ejendom til samme lejer.

Det vil sige, at reglen omfatter de tilfælde, hvor op til 10 personer sammen ejer og udlejer en afskrivningsberettiget fast ejendom på en sådan måde, at de pågældende personers udlejning er fælles med andre personers udlejning af afskrivningsberettiget fast ejendom for flere end 10 personer i alt, og udlejningen af den faste ejendom for alle de pågældende personer sker til samme lejer.

Flere forhold begrunder, at reglerne foreslås ophævet.

For det første har det vist sig, at reglerne i personskatteovens § 4, stk. 1, nr. 12, er vanskelige at anvende for såvel skattemyndighederne som for de skattepligtige. Det skyldes, at der indgår en række vanskelige kriterier ved afgørelsen af, om en given udlejning af fast ejendom er omfattet.

For så vidt angår personskatteovens § 4, stk. 1, nr. 12, 1. pkt., skal der i de konkrete tilfælde af udlej-

ning tages stilling til, hvad der forstås ved »formidling« af udlejning, »administration« af udlejning og »fælles« udlejning. Det kan i praksis volde vanskeligheder for såvel skattemyndigheder som anpartsinvestorer.

For så vidt angår personskatteovens § 4, stk. 1, nr. 12, 2. pkt., skal der ligesom efter bestemmelsen i nr. 12, 1. pkt., konkret tages stilling til, om ejernes udlejning er fælles for flere end 10 personer. Er det tilfældet, skal der tages stilling til, om den anden betingelse er opfyldt, nemlig om ejendommene udlejes til samme lejer. Det kan i praksis også volde vanskeligheder.

For det andet medfører betingelsen om fælles administration i personskatteovens § 4, stk. 1, nr. 12, 1. pkt., at rationel og professionel administration af udlejningsejendomme hindres. Dette skyldes, at investorerne for at undgå at blive omfattet af reglen skal finde en formidler/administrator, der kun formidler henholdsvis administrerer udlejning af afskrivningsberettiget fast ejendom for maksimalt 10 personer.

Det er vanskeligt at opbygge en tilstrækkelig høj kompetence ved en så beskeden administration af udlejet fast ejendom, som tilfældet er, når administrationen kun kan ske for maksimalt 10 ejere uden skattemæssige konsekvenser for disse. Udnyttelse af stor-driftsfordele og opnåelse af ekspertise i en virksomhed, der administrerer udlejet fast ejendom, er i nogen grad knyttet til antallet af ejendomme og dermed indirekte til antallet af personer, der administreres udlejning for. Tilsvarende vanskeligheder kan opstå vedrørende formidling af udlejning af fast ejendom.

Konsekvensen af reglen er, at ejerne indgår aftaler med en ejendomsadministrator, hvis ydelser kan have en ringere kvalitet eller have en højere pris end de ydelser, som store og professionelle ejendomsadministratorer kan tilbyde.

Det findes ikke hensigtsmæssigt, at skatteyderne på grund af skattereglerne tvinges til at finde formidlere af udlejning af fast ejendom og administratorer af udlejet fast ejendom, der i samme indkomstår ikke kan formidle henholdsvis administrere udlejet fast ejendom fælles for flere end 10 personer uden skattemæssige konsekvenser for ejerne.

Ejerne af udlejet fast ejendom har som udgangspunkt i øvrigt ikke indflydelse på, og er ofte heller ikke klar over, om en administrator påtager sig administration af udlejet fast ejendom for andre således, at administratoren administrerer udlejning fælles for flere end 10 personer. Tilsvarende vanskeligheder kan opstå vedrørende formidling af udlejning af fast ejendom.

Det er således heller ikke hensigtsmæssigt, at skattereglerne medfører, at den skattemæssige behandling