

kommer til at afhænge af tredjemands dispositioner, som den skattepligtige i nogle tilfælde ikke har kendskab til eller kan få oplyst.

For det tredje er anvendelsesområdet for reglerne efterhånden blevet begrænset. Det skyldes dels den måde, som anpartsprojekterne vedrørende fast ejendom i dag udbydes på, dels udviklingen i administrativ praksis og retspraksis.

For så vidt angår administrationsbegrebet i relation til udlejningen, jf. § 4, stk. 1, nr. 12, 1. pkt., kan der efter praksis ske en opdeling af den samlede administration i den del, der vedrører *selskabets virksomhed*, og den del, der vedrører *ejernes udlejning* af ejendommen. Det er alene ejendomsadministration, der kan føre til, at ejerne af den udlejede faste ejendom bliver omfattet af anpartsreglerne. Administrationen vedrørende selskabet har ingen betydning for den skattemæssige behandling af investorerne, dvs. denne administration kan varetages af en virksomhed fælles for flere end 10 personer uden skattemæssige konsekvenser for ejerne af ejendommen. Området for de opgaver, der efter praksis kan henføres til administration af udlejningen, er derfor indsnævret.

Mange lejekontrakter, særligt vedrørende store ejendomme og udenlandske ejendomme, indgås med en løbetid på 10 – 15 år og indeholder bestemmelser om, at det er lejer, der har ansvaret for både indvendig og udvendig vedligeholdelse. I disse situationer er det alene en meget begrænset del af den samlede administration, der kan henføres til administration af udlejningen af ejendommen.

Konsekvenserne af de nævnte forhold er, at det er muligt at etablere anpartsprojekter med udlejning af fast ejendom på en måde, så ejerne ikke kan anses for at få en anden virksomhed til at stå for administration af udlejningen.

Bestemmelsen om, at en anden virksomhed ikke må formidle udlejning for flere end 10 personer har vist sig også at have begrænset rækkevidde. Det er der to grunde til.

For det første er ejerne kun omfattet i det indkomstår, hvori ejendommen formidles udlejet. For det andet er de udbudte anpartsprojekter vedrørende fast ejendom normalt udformet på den måde, at udbyderen af projektet har indgået lejeaftaler vedrørende ejendommen, før investorerne køber anparterne, dvs. ejendommen allerede er udlejet på det tidspunkt, hvor investorerne køber ejendommen.

Er ejendommen udlejet på langtidskontrakt, har reglen kun betydning for det år, hvor formidlingen sker. Kun i det tilfælde, hvor ejerne senere skal finde

en ny lejer til ejendommen, kan ejerne blive omfattet af anpartsreglerne.

Bestemmelsen i personskattelovens § 4, stk. 1, nr. 12, 2. pkt., har ligeledes ret begrænset betydning. Formålet med reglen er at imødegå den omgåelse af reglen i § 4, stk. 1, nr. 12, 1. pkt., der består i, at ejendomsinvestorerne i stedet for at få en tredjemand til at varetage formidlingen og/eller administrationen af udlejningen for sig, selv varetager såvel formidlingen som administrationen af udlejningen.

Det fremgår af forarbejderne til bestemmelsen, at den omfatter f.eks. »et samlet udlejningsprojekt« og, at der normalt vil foreligge organiseret eller fælles udlejning, når der til en bred kreds af investorer »på samme tid« udbydes aktiver til salg, der »samlet« udlejes.

Der kan ikke angives en bestemt grænse for, hvor lang tid der kan være mellem udbuddene, men ud fra en sædvanlig ordlydsfortolkning sætter betingelsen »på samme tid« ret snævre grænser for, hvor lang perioden kan være.

Skattemyndighederne har søgt at anvende bestemmelsen i tilfælde, hvor der har været en vis tidsmæssig forskydning mellem udbud af flere projekter til passive investorer.

Det har imidlertid vist sig, at der ved det organiserede, fælles udbud til en bred kreds af investorer skal være en forholdsvis snæver tidsmæssig sammenhæng mellem udbuddet af de pågældende projekter for, at de kan anses for at indgå i »fælles udlejning« i »et samlet udlejningsprojekt« for flere end 10 personer til samme lejer.

Kravet om samtidighed kan foranledige udbyderne ved udbud af flere 10-mandsprojekter til at forskyde disse tidsmæssigt i forhold til hinanden. Udbud af projekterne kan derfor forholdsvis nemt tilrettelægges således, at de ved at være tidsmæssigt forskudt i forhold til hinanden, falder uden for reglerne.

Konsekvensen af ophævelsen af reglerne i personskattelovens § 4, stk. 1, nr. 12, er, at personer, der udlejer fast ejendom, fuldt ud skal behandles efter de samme regler, som gælder for selvstændigt erhvervsdrivende. Op til 10 personer kan herefter anskaffe og udleje afskrivningsberettiget fast ejendom uden at skulle bruge anpartsreglerne.

Forslaget medfører således, at overskud fra en virksomhed med 1 – 10 ejere, der udlejer afskrivningsberettiget fast ejendom, beskattes som personlig indkomst i stedet for som kapitalindkomst. Forslaget medfører endvidere, at et underskud fra virksomheden indgår ved opgørelsen af den samlede personlige indkomst hos anpartsinvestoren, idet der ikke længere gælder underskudsgrænser. Endelig indebærer