

NYE FORDELAGTIGE

TIL FREMME AF PRIVAT UDLEJNINGSBYGGERI

Folketinget vedtog sidste år i december en række skatteregler, som gør det fordelagtigt for såvel selskaber som pensionsinstitutter at opføre private udlejningsboliger.

AF ADVOKAT, LL.M. ARNE MØLLIN OTTOSEN OG
ADVOKAT KARINA HEJLESEN, KROMANN REUMERT



Efter behandling gennem efteråret 2002 vedtog Folketinget den 10. december 2002 et lovforslag, der giver selskaber og pensionsinstitutter ret til at foretage fradrag for et beløb svarende til anskaffelsessummen for nybyggede udlejningsboliger ved opgørelsen af den skattepligtige indkomst.

De nye regler skal ses i sammenhæng med økonomi- og erhvervsministerens samtidige forslag om fremme af privat udlejningsbyggeri, der ligeledes blev vedtaget den 10. december 2002.

DEN FORDELAGTIGE SKATTEREGEL

De nye regler, der fremgår af ligningslovens § 8 R og pensionsafkastbeskatningslovens § 5 b, indebærer, at selskaber, herunder aktie- og anpartsselskaber, og pensionsinstitutter får adgang til at fradrage et beløb svarende til anskaffelsessummen for nybyggede udlejningsboliger, når en række betingelser er opfyldte.

Fysiske personer, herunder interessentskaber og kommanditselskaber, har ikke mulighed for at anvende de nye regler. Der er imidlertid ikke noget til hinder for, at fysiske personer går sammen om at stifte et aktie- eller anpartssel-

skab med henblik på at opføre privat udlejningsbyggeri med fradragsret.

Fradraget kan foretages i det indkomstår, hvor den faste ejendom tages i brug, hvorved forstås det tidspunkt:

- der i lejeaftalen er angivet som begyndelsen af lejeforholdet for den første lejer i byggeriet, og hvor
- der er opnået endelig ibrugtagningstilladelse efter bygge Lovgivningen.

Medfører fradraget, at den skattepligtige indkomst bliver negativ, kan underskuddet fremføres tidsubegrænset til modregning i overskud i efterfølgende indkomstår.

Med de nye regler ændres der ikke ved de almindelige regler, hvorefter selskaber er skattepligtige af indtægter fra fast ejendom, og pensionsinstitutter er pensionsafkastskattepligtige af formueafkast af fast ejendom. Ligeledes berøres adgangen til at afskrive på installationer i ejendommen ikke af fradragsretten, ligesom der fortsat ikke kan afskrives på fast ejendom, som anvendes til beboelsesformål.

Ved et senere salg af ejendommen vil en

sælger, der har fået fradrag efter de nye regler, ved opgørelse af fortjeneste og tab på ejendommen skulle anvende anskaffelsessummen for ejendommen opgjort efter de almindelige regler fratrukket skatteværdien af fradraget for det indkomstår, hvori fradraget er foretaget.

Er sælger et selskab, og udgør den kontantregnede anskaffelsessum efter ejendomsavancebeskatningsloven kr. 1.000.000, vil den anskaffelsessum, der skal anvendes ved avanceopgørelsen, således udgøre kr. 700.000 (kr. 1.000.000 – (0,3 X med kr. 1.000.000)).

Retten til fradrag for hele anskaffelsessummen forpligter ikke ejendommens ejer til at beholde ejendommen. Ejendommen kan godt sælges efter, at ejendommen er taget i brug og efter, at der er opnået ibrugtagningstilladelse efter bygge Lovgivningen.

I skatteretlig henseende er de nye regler derfor kun en fordel, såfremt ejendommens ejer vælger at beholde byggeriet i en årrække, idet han i så fald kan udnytte fradraget til at nedbringe sin skattepligtige indkomst enten i det indkomstår, hvor der er opnået ibrugtagningstilladelse eller i de følgende indkomstår.

Forudsættes det, at ejendommen sælges til et beløb mindst svarende til anskaffelsessummen, er der som udgangspunkt ikke nogen skatteretlig fordel forbundet med de nye regler. Fradraget vil i så fald blot forfalde til beskatning i forbindelse med overdragelsen, eftersom anskaffelsessummen for byggeriet reduceres med skatteværdien af fradraget.

BETINGELSERNE

Som allerede nævnt forudsætter fradrag efter de nye regler, at en række nærmere betingelser er opfyldte:

FRADRAGSREGLER

• Der skal være tale om nybyggeri, der udelukkende er bestemt til udlejning som helårsbeboelse. Blandede ejendomme er således ikke omfattet af de nye regler.

• Ejendommens ejer skal have fået tilsagn om andel i den for årene 2003 – 2007 fastsatte årlige investeringsramme på kr. 1,0 mia. og sørge for, at byggeriet opføres i overensstemmelse med tilsagnet, og at det holder sig inden for den tildelte andel af rammen. Tildeling inden for den årlige investeringsramme administreres af økonomi- og erhvervsministeren i henhold til den samtidig vedtagne lov om fremme af privat udlejningsbyggeri.

• Det kan i denne forbindelse fremhæves, at tilsagn om andel i investeringsrammen ikke kan overdrages, og at der som udgangspunkt kun kan opnås tilsagn:

- hvis det enkelte byggeri indeholder mindst 15 beboelseslejligheder,
 - størrelsen af lejlighedernes anskaffelsessum ikke overstiger en række geografisk differentierede beløbsgrænser, og
 - der tinglyses en deklaration på ejendommen, hvoraf fremgår, at ejendommen skal anvendes til udlejning som helårsbeboelse,

samt at der i 10 år fra første ibrugtagning som udgangspunkt ikke må opkræves lejeforhøjelser.

• Ejendommens ejer skal have opnået byggetilladelse til byggeriet senest 9 måneder efter modtagelsen af tilsagn om andel i investeringsrammen.

• Ibrugtagningstilladelse til byggeriet skal foreligge senest 4 år efter, at der er givet byggetilladelse.

SAMMENFATNING

Det private udlejningsbyggeri har i en længere årrække ligget på et meget lavt niveau, eftersom det ikke er muligt at få et acceptabelt afkast ved at bygge i en standard, der henvender sig til en bredere del af befolkningen. Dette søges nu afhjulpet med de nye regler.

Med de nye regler bliver opførelsen og udlejning af privat udlejningsbyggeri mere økonomisk rentabel, eftersom selskaber og pensionsinstitutter efter det særlige fradrag opnår et højere afkast efter skat.

Den nærmeste fremtid vil vise, hvorvidt ejendomssektoren tager udspillet til sig. Alt andet lige er der dog tale om en fordelagtig ordning, som bør indgå i overvejelserne ved opførelsen af nybyggeri til beboelse. ●

ANSØGNING VEDR. STRAKSFRADAG

Tirsdag den 11. februar 2003 indrykkede Erhvervs- og Boligstyrelsen annoncer i dagspressen vedrørende de nærmere ansøgningskrav, vilkår og tildelingskriterier.

Det fremgår heraf, at ansøgning skal fremsendes til Erhvervs- og Boligstyrelsen i perioden 5.-20. marts 2003 begge dage inkl. Tilsagn bliver tildelt i den rækkefølge, ansøgningerne modtages. Ansøgninger, der modtages samme dag, anses for modtaget samtidigt.

Ansøgningsfristen skal tages meget bogstaveligt. Ansøgninger, der modtages inden den 5. marts 2003 og efter den 20. marts 2003 vil ikke blive taget i betragtning.

Arne Møllin Ottosen og Karina Hejlesen er henholdsvis partner og advokat i Kromann Reumerts skatteafdeling. De træffes på ao@kromannreumert.com og khe@kromannreumert.com

SALGSKILTE ■ STREAMERS ■ JORDSPYD ■ BANNERE
BYGGEPLADS SKILTE
 DEKO DEKORATION ■ BROVEJ 4 ■ SLOTS BJERGBY ■ 4200 SLAGELSE ■ TLF. 58 58 41 00