

ger i fast ejendom sker indenfor den afgiftsfri kvote. Endvidere medfører forbedringsudgifter, som de pågældende afholder efter byfornyelsesloven, på tilsvarende vis at den pågældende ejendoms afkast fritages for realrenteafgift, hvis forbedringsudgifterne medfører en værdiforøgelse af ejendommen på mindst 100 %.

1. Det ene *forslag* til udvidelse går ud på, at den realrenteafgiftsfri byggekvote også skal kunne bruges til privat byfornyelse efter lov om privat byfornyelse.

Efter den pågældende lov kan boligministeren indtil udgangen af 1993 iværksætte forsøg med det formål at fremme privat byfornyelse. Arbejder og lejeforhøjelser, der er omfattet af loven, kan kun iværksættes, hvis ejeren og mindst 3/4 af de lejere, der bebøjer ejendommen, skriftligt akcepterer deres iværksættelse. Inden forbedringsarbejderne iværksættes, skal der ifølge lov om privat byfornyelse foreligge en aftale om, hvad forbedringerne skal gå ud på, hvor store udgifter, der må løbe på, og i konsekvens heraf også lejeforhøjelsernes størrelse.

Hvis de udgifter, der aftales (og den afgiftspligtiges øvrige udgifter til andre kvoteformål) ligger inden for den afgiftspligtiges kvote, foreslås det at gøre de lejeforhøjelser, der aftales, afgiftsfri. Det er kun lejeforhøjelserne, der omfattes af forslaget. Der skal fortsat betales realrenteafgift af den øvrige leje fra ejendommen.

Regeringen har fremsat forslag til ændring af lov om privat byfornyelse, der udvider dens anvendelsesområde, sætter kravet om lejetilslutning ned til 50 procent og forlænger lovens anvendelsesperiode med to år.

2. Det andet forslag til udvidelse går ud på, at nybyggeri i et område, der er omfattet af byfornyelsesbeslutning efter kap. II i lov om byfornyelse og boligforbedring fritages for realrenteafgift. Forslaget gælder både boligbyggeri, institutionsbyggeri og erhvervsbyggeri. Erhvervsbyggeri kan dog allerede være omfattet af de gældende regler om fritagelse i realrenteafgiftslovens § 3b, stk. 1, nr 1. Institutionsbyggeri er byggeri af hospitaler, børnehaver, skoler o.l.

Efter gældende regler kan en byfornyelsesbeslutning træffes for et område, der er utidssvarende. Ifølge § 2 i byfornyelsesloven er et område utidssvarende, hvis bygningernes indbyrdes placering eller bebyggelsestætheden hindrer rimelig adgang til lys, luft, opholds- eller friarealer eller bebyggelsen er belastet af væsentlige ulemper i form af røg, støj eller uhensigtsmæssige trafikforhold m.v. Det er ikke no-

get krav, at de enkelte bygninger også skal være utidssvarende, men det typiske vil være, at bebyggelsen i sådanne kvarterer også savner centralvarme, bad eller eget wc og iøvrigt trænger til vedligeholdelse eller opretning.

Beslutningen kan bl.a. indeholde bestemmelser om nedrivning af ejendomme i området og om forbedring af de ejendomme, som det er ønskeligt at bevare. Der kan f.eks. være tale om nedrivning af baghuse i en boligkarre og forbedring af de tilbageblevne forhuse. Der kan derimod ikke træffes byfornyelsesbeslutning om opførelse af nybyggeri. Forslaget om afgiftsfritagelse kan derfor ikke knyttes til indholdet af en byfornyelsesbeslutning, men alene til om der foreligger en byfornyelsesbeslutning for området. En byfornyelsesbeslutning træffes af kommunalbestyrelsen og medfører, at kommunen forpligtes til at deltage i afholdelsen af udgifter til beslutningens gennemførelse, herunder f.eks. erstatning, godtgørelser m.v.

Afgiftsfritagelsen begrundes især i hensynet til de tilfælde, hvor f.eks. enkelte forhuse i en gade nedrives efter en vurdering af deres kvalitet, således at der opstår huller i den eksisterende husrække, der skal udfyldes med nyt byggeri. I og med at forslaget alene knytter sig til, om der foreligger en byfornyelsesbeslutning for området, er afgiftsfritagelsen dog ikke begrænset til disse tilfælde.

Hvis udgifterne til nybyggeri i et byfornyelsesområde sammen med den afgiftspligtiges øvrige udgifter til andre kvoteformål ligger indenfor den afgiftspligtiges kvote, er hele afkastet fra ejendommen fritaget for realrenteafgift. Det svarer til, hvad der i dag er gældende ret ved nybyggeri af erhvervsbyggeri.

B. Ændringer i regler om overskridelse af kvoten

Der foreslås også ny regler om kvotens overskridelse.

1. Ved opgørelse af *om kvoten overskrides*, går *forslaget* ud på kun at tage hensyn til udgifterne på de investeringer, der fritages for realrenteafgift. De gældende regler om at man slet ikke må foretage investeringer i visse ejendomme, uden at man stilles, som om kvoten overskrides, bortfalder ligeledes efter forslaget.

Når man efter de *gældende regler* skal afgøre, om en institutions investering overstiger kvoten, medtager man flere ejendomsinvesteringer end dem, der er fritaget for realrenteafgift. Som udgangspunkt medtages alle den afgiftspligtiges investeringer i fast ejendom. Endvidere skal investeringer i ejendomme, der foretages gennem et ejendomsaktieselskab holdes indenfor kvoten.