

Det er en yderligere betingelse for realrenteafgiftsfrihed, at den afgiftspligtige, hverken direkte eller igennem andre selskaber må foretage investeringer i institutionsbyggeri såsom hospital, børnehave m.v. Den afgiftspligtige må heller ikke foretage direkte investeringer i boligsektoren eller indgå aftaler om udlejning af fast ejendom til en tidligere ejer (lease back).

Det er alle disse regler, der afløses af forslaget regel om, at man kun skal tage hensyn til, om udgifterne til de afgiftsfri investeringer overstiger kvoten.

Ved erhvervsbyggeri, ved forbedring efter kap. II i lov om byfornyelse og boligforbedring, ved nybyggeri i byfornylesområder (d.v.s. alle de tilfælde, der omhandles i forslaget til realrenteafgiftslovens § 3b, stk. 1 nr. 1, 2 og 3) er de udgifter, der efter forslaget skal holdes indenfor kvoten, anskaffelsesudgifterne vedrørende den afgiftsfritagne faste ejendom. Som anskaffelsesudgift bruges værdien af ejendommen, når byggeriet begynder, nærmere betegnet, når de første udgifter til byggeriet afholdes. Endvidere medregnes alle udgifter til opførelse af bygninger og alle senere udgifter til vedligeholdelse eller forbedring af den afgiftsfritagne ejendom. Disse udgifter medregnes i det år, hvor de afholdes.

Ved privat byfornyelse regnes med de udgifter, der danner grundlag for den lejeforhøjelse, der er aftalt i anledning af byfornylelsen, og som efter lov om privat byfornyelse skal kunne dokumenteres, for at lejeforhøjelsen kan gennemføres.

2. Endvidere foreslås en lempelse af *sanktionerne*, hvis kvoten overskrides.

Efter *gældende regler* er virkningen af, at kvoten overskrides, betydelige. Det samme gælder, hvis der foretages investeringer i ejendomme, der ikke må investeres i. Fra og med det år, hvor overskridelsen sker, udgår alle ejendomme af ordningen og bliver realrenteafgiftspligtige.

Efter *forslaget* skal alle udgifter til de afgiftsfri investeringer afholdes indenfor kvoten, for så vidt der er plads. Hvis kvoten overskrides, bestemmer den afgiftspligtige selv, til hvilke udgifter overskridelsen skal henføres og dermed også, hvad den vedrører. Hvis overskridelsen vedrører et erhvervsnybyggeri, en ejendom, der forbedres efter byfornylesloven, således at der sker en værdistigning på over 100%, eller et nybyggeri i et byfornylesområde medfører overskridelsen, at hele afkastet af ejendommen bliver realrenteafgiftspligtigt fra og med det år, hvori overskridelsen sker. Er ejendommen først blevet realrenteafgiftspligtig, kan den ikke senere igen blive afgiftsfri.

Hvis overskridelsen vedrører privat byfornyelse nedsættes det afgiftsfritagne beløb forholdsmæssigt. Nedsættelsen sker efter forholdet mellem overskridelsen og de samlede udgifter, der danner grundlag for den aftalte lejeforhøjelse.

Nedsættelsen betyder, at en del af den ellers fritagne lejeforhøjelse bliver afgiftspligtig. Hvis de samlede udgifter f.eks. er 100, og overskridelsen er 10, bliver en tiendedel af den ellers afgiftsfri husleje afgiftspligtig.

### C. Forslag af teknisk karakter

Der stilles endvidere en række forslag af mere teknisk karakter.

1. Det foreslås, at størrelsen af den samlede kvote direkte skal fremgå af realrenteafgiftsloven.

Efter *gældende regler* fastsættes kvoten af ministeren i henhold til en bemyndigelse i loven.

Efter *forslaget* bemyndiges ministeren ikke længe til at fastsætte kvoten. I stedet bestemmes den samlede kvote i lovteksten, hvor der foreslås et grundbeløb, der efter regulering betyder, at den samlede kvote for 1994 udgør 1,9 milliarder kr. Det er nøjagtig samme størrelse, som følger af *gældende regler*.

2. Det foreslås ligeledes, at den enkelte institutions andel af den samlede kvote kommer til at fremgå af lovteksten.

Efter *gældende regler* skal den enkelte institution ansøge om at få tildelt kvote. Den enkelte institution kan få tildelt så stor en del af den samlede kvote, som svarer til størrelsen af den pågældende institutions aktiver sat i forhold til størrelsen af alle de berettigede institutioners aktiver. Det gælder, uanset hvor mange af disse, der har søgt om en andel af kvoten.

Reglerne fremgår af en bekendtgørelse, der er udstedt med hjemmel i realrenteafgiftsloven.

Efter *forslaget* får hver enkelt institution umiddelbart i henhold til lovteksten tildelt en kvote, uden at ansøgning er nødvendig. Kvoten opgøres efter samme regler som de gældende alene med den forskel, at kvoten beregnes ud fra de selvangivne oplysninger ved udgangen af året to år og ikke tre år forud for afgiftsfritagelsesåret. Det betyder, at de enkelte institutioner først kender deres kvote helt præcist et år senere end efter *gældende regler*. Efter *gældende regler* kendes de omkring et år forud for afgiftsåret. Efter *forslaget* kendes de først umiddelbart forud for afgiftsåret, men dette må også antages at være tidligt nok, især i betragtning af at sanktionerne for overtrædelse af kvoten foreslås lempet.