

forbedringer, medmindre lejen kræves forhøjet som følge af forbedringer, der er påbudt efter anden lov, der er indtrådt efter ibrugtagningen. Deklarationen skal tinglyses med prioritet forud for al pantegæld i ejendommen. Da byggeriet skal opføres i overensstemmelse med tilsagnet, er det en betingelse for fradragsret, at der er tinglyst en sådan deklaration på ejendommen.

Hvis byggeriet består af flere bygninger, er der først fradragsret, når den sidste bygning tages i brug, og der foreligger ibrugtagningstilladelse for samtlige bygninger.

I tilsagnet fra Økonomi- og Erhvervsministeriet angives, hvilke betingelser, der skal opfyldes efter nærværende forslag og økonomi- og erhvervsministerens forslag for at opretholde tilsagnet og opnå fradragsret. Når byggeriet er færdiggjort, er det tilsagnsmottageren, der over for skattemyndighederne skal kunne dokumentere, at betingelserne for at opnå fradrag er opfyldt, herunder at de beløbsgrænser, der er angivet i økonomi- og erhvervsministeriets lovforslag ikke er overskredet.

#### Stk. 2

Det foreslås, at livsforsikringselskaber m.fl., der er skattepligtige efter selskabsskatteloven såvel som pensionsafkastbeskatningsloven, alene opnår fradrag for anskaffelsessummen i pensionsafkastbeskatningsgrundlaget.

For disse skattepligtige svarer den foreslåede ordning således til ordningen med fritagelse for realrenteafgift af formueafkast af investering i fast ejendom, der gjaldt i perioden 1986 til 1998.

Herudover foreslås det, at aktieselskaber omfattet af selskabsskattelovens § 3 A – såkaldte ejendomsdaterselskaber – ikke omfattes af bestemmelsen i ligningslovens § 8 R. Der kan henvises til bemærkningerne til § 2, nr. 1.

#### Stk. 3

Det foreslås, at en skattepligtig, der har fået fradrag efter stk. 1, ved opgørelse af fortjeneste og tab på fast ejendom, skal anvende anskaffelsessummen for ejendommen opgjort efter de almindelige regler fratrukket skatteværdien af fradraget efter stk. 1.

Herefter vil en næringsdrivende med salg af fast ejendom ved et efterfølgende salg af ejendommen få nedsat den nominelle anskaffelsessum med skatteværdien af fradraget for anskaffelsessummen efter stk. 1.

Ved en avanceopgørelse efter ejendomsavancebeskatningsloven er det den kontantomregnede anskaffelsessum, der reguleres med skatteværdien af fradraget efter stk. 1. Udgør den kontantomregnede anskaf-

felsværdi 1.000.000 kr. ved et salg efter ejendomsavancebeskatningsloven vil anskaffelsessummen, der skal anvendes ved avanceopgørelsen udgøre 700.000 kr. (1.000.000 kr. – (0,3 ganget med 1.000.000 kr.)).

Ved salg af den faste ejendom vil der ikke blive tale om beskatning af genvundne afskrivninger, da der ikke er tale om en afskrivningsret.

#### Til § 2

##### Til nr. 1

##### Stk. 1

Det foreslås, at der efter pensionsafkastbeskatningslovens § 5 a indsættes en ny § 5 b. Efter bestemmelsen kan der ved opgørelsen af beskatningsgrundlaget fradrages et beløb svarende til anskaffelsessummen for nyopført fast ejendom, der udelukkende er bestemt til udlejning af helårsbeboelse, når visse nærmere betingelser er opfyldt. For en nærmere gennemgang af disse betingelser henvises der til bemærkningerne til lovforslagets § 1, nr. 1. Fradraget kan foretages for det indkomstår, hvor den faste ejendom tages i brug, efter der er opnået ibrugtagningstilladelse efter byggelovgivningen. Ved ibrugtagningstilladelse forstås den endelige ibrugtagningstilladelse. Ved ibrugtagning forstås det tidspunkt, der i lejeaftalen er angivet som begyndelsen af lejeforholdet for den første lejer i nybyggeriet. Medfører fradraget, at beskatningsgrundlaget bliver negativt, beregnes en negativ skat med pensionsafkastkattesatsen. Den negative skat kan fradrages i skat efter loven for efterfølgende indkomstår, jf. pensionsafkastbeskatningslovens § 18.

Ved bestemmelsen ændres der ikke ved de almindelige regler, hvorefter formueafkast af fast ejendom er pensionsafkastskattepligtigt. Formueafkast af fast ejendom er dels overskud eller underskud ved drift af ejendommen, opgjort efter skattelovgivningens almindelige regler bortset fra afskrivningsreglerne, dels indkomstårets værdistigning eller –fald på ejendommen opgjort på grundlag af ejendommens handelsværdi, jf. pensionsafkastbeskatningslovens § 13, stk. 2 og 3. Dog påvirkes anskaffelsessummen efter lagerprincippet af, at pensionsinstituttet har opnået fradragsret, jf. stk. 4.

I økonomi- og erhvervsministerens samtidigt fremsatte forslag til lov om fremme af privat udlejningsbyggeri gives pensionsinstitutterne mulighed for at opføre boligbyggeri, hvoraf indtil 50 pct. kan sælges som ejerlejligheder uden forudgående udlejning, jf. lovforslagets §§ 6 og 7. Det foreslås derfor i stk. 2, at det er den del af den faste ejendom, der ikke opføres med henblik på salg, som skal opfylde betingelserne i