

Udvikling og fornyelse af landsbyerne – rammevilkår og forslag til initiativer

Region Midtjylland • Regional Udvikling
Skottenborg 26 • DK-8800 Viborg
Tel. +45 8728 5000, www.regionmidtjylland.dk, e-mail kontakt@RM.dk

December 2007

Indholdsfortegnelse

1. Indledning	3
2. Planloven	5
2.1. Planlovens formål	5
2.2. Kommuneplanen	5
2.3. Landzonelokalplaner	6
2.4. Landzonetilladelse	6
2.5. Kommunal erhvervelse af ejendomme som led i landsbyfornyelse	6
2.6. Konklusion	7
3. Byfornyelse	7
3.1. Bygningsfornyelse	8
3.2. Områdefornyelse	8
4. Skat og Moms	10
4.1. Fradrag for udgifter til ombygning/vedligeholdelse af erhvervsmæssigt anvendte bygninger og blandet anvendte bygninger.	10
4.2. Afskrivning på bygninger	11
4.3. Nedrivningsfradrag på bygninger.	11
4.4. Driftsmidler – fradrag eller afskrivning	12
4.5. Udlejningsejendomme	12
4.6. Specielt om start af virksomhed	13
4.7. Generelt om virksomhedens indtægter og udgifter	13
4.8. Landbrug – og specielt om nedlagte landbrug	13
4.9. Underskudsgivende bivirksomheder	14
4.10. Tilskud til byfornyelse og lignende	15
4. 11. Fremme af fornyelse, nedrivning m.v. ved ændringer i skatte- og momsregler.	17
5. Sammenfatning og forslag til initiativer	17
5.1. Planloven	18
5.2. Byfornyelse	19
5.3. Skat og moms	20

1. Indledning

Denne redegørelse er udarbejdet som led i et større samarbejdsprojekt om Landsbyfornyelse, der indgår i Vækstforums Handlingsplan 2007-2008 og omfatter følgende hovedelementer:

To tværgående projekter:

- Arbejde for dannelse af en national landsbyfornyelsesfond.
- Beskrive rammevilkår og muligheder for initiativer, der kan udvikle og forny landsbyerne.

To konkrete modelprojekter for udvikling og fornyelse af landsbyer:

- Et med kulturmiljøet som det overordnede udgangspunkt.
- Et med vægt på udvikling af småerhverv.

De to modelprojekter kan omfatte en landsby med opland eller en klynge af landsbyer.

Modelprojekterne udbydes til gennemførelse af en eller flere Lokale Aktions Grupper (LAG'er) og kommuner i samarbejde med lokale aktører.

Det samlede projekt Landsbyfornyelse omfatter således en sammenhængende indsats for fornyelse og forskønnelse i landsbyer og på landet.

Der er nedsat en projektgruppe med deltagelse af tre repræsentanter fra kommunerne, fire fra de Lokale Aktions Grupper, der er dannet i medfør af Landdistriktsprogrammet 2007-2013, og tre repræsentanter fra Region Midtjylland.

Redegørelsen er udarbejdet af projektgruppen med bistand fra SKAT, kommuner m.fl.

Baggrund

Landdistrikterne har særlige udfordringer med faldende indbyggertal og et erhvervsliv under pres.

I Regionernes og vækstforaenes virke fokuseres der på styrkelse af udviklingen i landdistrikterne:

- Den regionale udviklingsplan skal indeholde en overordnet samlet vision for udviklingen i regionens landdistrikter.
- Landdistrikterne skal have høj prioritet i vækstforaenes arbejde.
- Vækstforum skal udvikle og prioritere initiativer til at forbedre vækstvilkårene og styrke udviklingen i landdistrikterne.

Region Midtjylland og Vækstforum gør således en markant indsats for at styrke udviklingen i landdistrikterne.

Baggrunden for denne redegørelse er det store og hastigt voksende behov for en betydelig forøgelse af indsatsen med sanering og fornyelse i landdistrikterne.

Formål

Formålet med redegørelsen er at:

- Beskrive de gældende rammer i planlovgivningen for udarbejdelse og virkeliggørelse af kommuneplaner og lokalplaner, planlægning og administration af det åbne land, for erhvervelse af ejendomme m.v.
- Beskrive rammerne i byfornyelseslovgivningen, herunder mulighederne for tilskud fra staten til sanering og fornyelse i landdistrikterne.
- Beskrive regler om skat og moms, der har betydning for udvikling, sanering og fornyelse i landdistrikterne.
- Fremlægge forslag til initiativer på planlovsområdet, byfornyelsesområdet og skatteområdet, der kan fremme sanering og fornyelse i landdistrikterne.

2. Planloven

Den følgende redegørelse om Planloven har til formål overordnet at belyse de bestemmelser i loven, der har særlig betydning for udvikling, sanering og fornyelse i landsbyerne og det åbne land.

2.1. Planlovens formål

Planloven fastlægger rammerne for den overordnede arealplanlægning og inddeler landet i tre zoner: byzoner, det åbne land og sommerhusområder. Lovens bestemmelser om det åbne land, omfatter både selve det åbne land og landsbyerne.

Hovedformålet med zoneinddelingen og landzonebestemmelserne er at modvirke spredning af bebyggelse ved at hindre uønskede og uplanlagte bebyggelser og anlæg i det åbne land og at sikre, at egentlig byudvikling sker, hvor der igennem planlægningen er åbnet mulighed for det.

Udgangspunktet er dermed, at det åbne land friholdes for bebyggelse, med undtagelse af byggeri, der er nødvendigt for driften af landbrug, skovbrug og fiskeri. Udviklingen skal derfor primært baseres på landsbyerne.

Et afgørende grundvilkår for, at udvikling, sanering og nybyggeri kan finde sted i landsbyerne, er dermed også, at den nødvendige kommuneplanlægning og lokalplanlægning gennemføres.

2.2. Kommuneplanen

Kommuneplanen er den sammenfattende plan for arealanvendelse og bebyggelsesforhold i en kommune. Med kommunalreformen er en række temaer, der omhandler beskyttelse og benyttelse af det åbne land blevet en del af kommuneplanen. Retningslinierne i regionplanerne for de tidligere amter er gældende som plandirektiver for det åbne land, indtil der er vedtaget nye samlede kommuneplaner.

Kommuneplanerne vil derfor fremover også indeholde rammer og retningslinier for arealanvendelse, bebyggelse og administrationen af det åbne land og landsbyer.

Landsbyafgrænsninger

Der kan i kommuneplanen foretages en afgrænsning af de eksisterende landsbyer i kommunen og fastsættes overordnede rammer ikke bare for lokalplanlægning, men også for enkeltstats administration efter planlovens zonebestemmelser.

Landsbyafgrænsninger kan dermed på den ene side sikre bevaring af værdifulde landskaber mod spredt bebyggelse og bevaring af værdifulde bygninger og landsbymiljøer, og på den anden side skabe de planlægningsmæssige forudsætninger for, at landsbyerne fortsat kan have udviklingsmuligheder for bosætning og i et vist omfang erhverv.

Ofte vil de konkrete arealer, hvor byggeri kan forventes tilladt indenfor landsbyafgrænsningen være udpeget.

Samtidig kan kommuneplanen på den måde synliggøre overfor interesserede tilflyttere og investorer, hvilke kvaliteter og hvilke muligheder for nybyggeri de enkelte afgrænsede landsbyer indeholder.

Hertil kommer, at Naturklagenævnets praksis for så vidt angår landzonetilladelser til opførelse af nye helårsbeboelser, i væsentligt omfang skeler til, hvorvidt byggeriet er placeret i en afgrænset landsby, og der dermed er forudsat mulighed for en vis udvikling, eller byggeriet er placeret udenfor landsbyafgrænsningen, hvor der som udgangspunkt ikke kan forventes nybyggeri.

Det varierer kraftigt fra kommune til kommune i hvor høj grad, der er gjort brug af landsbyafgrænsninger i kommuneplanen.

2.3. Landzonelokalplaner

Der kan indenfor de afgrænsede landsbyer lokalplanlægges. Dette kan være nødvendigt i det omfang et enkelt projekt i landsbyen er af et omfang, der ikke med rimelighed kan håndteres igennem en landzonetilladelse, og hvis projektets omfang kræver, at det kommer til kendskab i en bredere kreds (Se afsnit om landzonetilladelser).

Landzonelokalplaner kan tillægges såkaldt "bonusvirkning" som en særlig retsvirkning. Det forudsætter dog, at lokalplanen præcist angiver, hvad der kan tillades indenfor lokalplanområdet (udstyknings, bebyggelse, anvendelse). Lokalplanen skal beskrive disse forhold med samme præcision, som kræves ved en konkret landzonetilladelse til projektet. Der er begrænset mulighed for at lokalplanlægge udenfor de afgrænsede landsbyer, for arealer der er fastlagt til landbrug.

2.4. Landzonetilladelse

I landzone kræves der tilladelse efter Planloven til udstykning, byggeri og ændret anvendelse af bygninger eller ubebyggede arealer (landzonetilladelse).

Planloven indeholder samtidig en række undtagelser fra tilladelseskravet. Disse handler primært om driftsmæssigt begrundede udstykninger og byggeri i forbindelse med landbrug, men indeholder blandt andet også mulighed for udvidelse og ombygning af eksisterende helårsboliger.

Planloven åbner herudover mulighed for, uden landzonetilladelse, at ændre anvendelse af overflødiggjorte landbrugsbygninger til håndværk, industri, lager og kontorvirksomhed, mindre butikker samt etablering af en bolig. Formålet med bestemmelsen er, at lette muligheden for en vis erhvervsudvikling i landzonen og udnytte den bygningsressource, som de nedlagte landbrugsbygninger udgør.

2.5. Kommunal erhvervelse af ejendomme som led i landsbyfornyelse

Grundloven fastsætter, at ejendomsretten er ukrænkelig, og at ingen kan tilpligtes at afstå en ejendom, uden at almenvellet kræver det og kun mod fuld erstatning.

Efter reglerne om kommunalfuldmagt kan kommunerne kun erhverve fast ejendom til fastlagt formål.

Der skal således gennemføres en planlægning efter Planlovens regler som grundlag for erhvervelse.

Efter Planloven kan Kommunalbestyrelsen ekspropriere fast ejendom, eller rettigheder over fast ejendom, når ekspropriation er af væsentlig betydning for at sikre gennemførelsen af en byudvikling i overensstemmelse med kommuneplanen eller for virkeliggørelsen af en lokalplan eller en byplanvedtægt.

Ekspropriation gennemføres efter reglerne i lov om offentlige veje.

Beslutning om ekspropriation er omfattet af et nødvendighedskrav. Det betyder, at tvangsmæssig afståelse af en ejendom ikke kan gennemføres, hvis det, der tilsigtes med ekspropriationen, kan gennemføres på en for grundejeren mindre indgribende måde.

2.6. Konklusion

Overordnet må det konstateres, at Planloven i sig selv ikke stiller hindringer i vejen for udvikling, sanering og fornyelse i landsbyer og det åbne land, men stiller krav til planlægning af, hvor og hvordan det skal ske.

Planloven åbner således, igennem afgrænsning og/eller lokalplanlægning af landsbyerne, mulighed for en gennemtænkt udvikling på baggrund af det enkelte landsbysamfunds særlige karakteristika og styrkepositioner.

I en række kommuner er kommuneplanens landsbyafgrænsninger besluttet på baggrund af et tæt samarbejde med lokale landsbyråd eller lignende, hvor der eksempelvis forinden i et samarbejde mellem kommunen og landsbyen er udarbejdet perspektivplaner, der beskriver den enkelte landsbys særlige karakter og udviklingsmuligheder.

3. Byfornyelse

Rammerne for byfornyelse i landdistrikterne er fastlagt i til Lov om byfornyelse og udvikling af byer (Socialministeriets Lovbekendtgørelse nr. 1083 af 3. nov. 2006), jf. nedenstående uddrag af loven.

”Kapitel 1

Den kommunale indsats vedrørende byfornyelse og udvikling af byer

§ 1. Det påhviler kommunalbestyrelsen efter bestemmelserne i denne lov at medvirke til:

- 1) at igangsætte udvikling og omdannelse af problemramte byer og byområder, der gør dem attraktive for bosætning og privat investering,
- 2) at styrke grundlaget for private investeringer i problemramte byområder gennem en koordineret og integreret indsats, som skal rette sig mod hele området gennem boligsociale og områdemæssige foranstaltninger og gennem istandsættelse af boliger og bygninger samt etablering og forbedring af friarealer, og

3) at skabe velfungerende boliger og boligområder beliggende uden for de i nr. 2 nævnte byområder gennem istandsættelse og ombygning af boliger, der er væsentligt nedslidte, samt etablering og forbedring af friarealer.

§ 2. Til opfyldelse af § 1 kan kommunalbestyrelsen udpege områder til gennemførelse af beslutninger om **områdefornyelse** efter kapitel 2.

Stk. 2. Til opfyldelse af § 1 kan kommunalbestyrelsen endvidere beslutte at udpege områder eller konkrete ejendomme, hvor kommunalbestyrelsen vil tilskynde ejere til at gennemføre **bygningsfornyelse** efter kapitel 3-6.

Stk. 3. Kommunalbestyrelsen kan fastsætte kriterier for prioriteringen af ansøgninger om støtte til bygningsfornyelse.

Stk. 4. Lovens bestemmelser kan anvendes, når der foreligger det fornødne plangrundlag i henhold til lov om planlægning.”

Der arbejdes således efter loven med 2 forskellige indsatsområder og støttemuligheder til byfornyelse: **Bygningsfornyelse** og **Områdefornyelse**, som begge er nærmere beskrevet nedenfor.

3.1. Bygningsfornyelse

Økonomi- og erhvervsministeren meddeler i det enkelte finansår en vejledende udgiftsramme til bygningsfornyelse i de kommuner, som forinden har anmodet om at få del i den statslige udgiftsramme. D.v.s. at den enkelte kommune får et tilbud om at få reserveret et af ministeriet fastlagt beløb til bygningsfornyelse og forbedringer af friarealer.

Denne ramme er specielt rettet mod gennemførelse af **renovering af enkeltbygninger** efter ønske fra ejeren – evt. efter opfordring fra kommunen. Staten giver et tilskud på 50 % af udgifterne.

Den tildelte ramme kan kun overføres til næste år, hvis kommunen har vedtaget et projekt. Det er muligt for kommunen at aftale lån/bytte af rammer f.eks. med en nabokommune, som ikke udnytter sin ramme.

En klar forudsætning for hele tiden at være på forkant med udnyttelsen af rammerne er, at kommunen i sin planlægning udpeger områder og enkeltbygninger med behov for byfornyelse. Samtidigt med at man i kommunens budget afsætter penge til byfornyelse, således at det er muligt at udnytte de statslige rammer.

I anvendelsen af midler til bygningsfornyelse vægter ministeriet, at byrådet prioriterer de ejendomme, der er beliggende i områder omfattet af områdefornyelse.

3.2. Områdefornyelse

Områdefornyelse vil typisk kunne anvendes til løsning af en række problemstillinger i en landsby af en vis størrelse, f.eks. multikulturhus/forsamlingshus, museum, anvendelige pladser, forbedrede rekreative arealer, bedre trafikale forhold, forskønnelse o.lign.

Staten har afsat et årligt beløb på 50 mil. kr. til områdefornyelse. Heraf er 10 mil. kr. specielt afsat til de mindre byer.

Staten støtter med max. 1/3 af udgifterne, kommunen finansierer 2/3. Supplerende støtte fra anden side, f.eks. sponsorer, institutioner, LAG, virksomheder m.v. er velkommen.

Herudover er der i Fødevareministeriet afsat en speciel pulje EU-midler og statsmidler til støtte til områdefornyelse i landdistrikterne. Støtten er ca. 10 mio. kr. for 2007. En forudsætning for støtte er, at den lokale aktionsgruppe – LAG-en, der er etableret efter Landdistriktsprogrammet 2007-2013, anbefaler projektet.

I modsætning til de af staten fastlagte udgiftsrammer til bygningsfornyelse for hver enkelt kommune, skal kommunerne ansøge om at få del i midlerne til Områdefornyelse. D.v.s., at Kommunen, året før ønsket opstart, skal forberede en konkret sag. Ansøgningsfristen for f.eks. områdefornyelse 2008 er 7. jan. 2008.

Ansøgningen om reservation af midler skal definere et område og beskrive en flerhed af problemer, som kommunen ønsker løst. Senere skal der udarbejdes et egentligt Byfornyelsesprogram – med borgerinddragelse allerede fra starten, etablering af forsamlingshus, byrumsplan, forbedring af de trafikale forhold, evt. arkitektkonkurrence for aktivitetshus m.v., ligesom der ofte skal laves kommuneplantillæg samt lokalplan f.eks. med fastlæggelse af bevaringsinteresser i landsbyen.

Ved tilsagn om tilskud prioriteres områdefornyelse i landsbyer, der stadig har et vist udbud af service, så som f.eks. skole, købmand, småerhverv m.v.

Hvem har initiativet?

Som nævnt i loven er det kommunerne, der skal være den udfarende kraft i byfornyelsessager, specielt i sager med områdefornyelse, men også med oplæg til bygningsfornyelse for trængende ejendomme.

Bygningsfornyelse kan også startes på initiativ af private bygningsejere.

Kommunen bør i forbindelse med kommuneplanlægningen få afklaret det samlede behov for områdefornyelse og bygningsfornyelse rundt omkring i kommunen, hvorefter Byrådet kan indarbejde udgifterne hertil i budgettet.

I forbindelse med udvælgelse af landsbyer til områdefornyelse er det vigtigt, at kommunen internt koordinerer nye byfornyelsestiltag med driftsafdelingen, så renovering af veje, fortove og pladser, anlæg af nye stier samt f.eks. nye ledningsanlæg så som kloak, vandledninger m.v. bliver afvejet i forhold til, hvor det er hensigtsmæssigt at gennemføre områdefornyelse. Derved kan kommunen få mest muligt ud af egne midler.

Problemet med faldefærdige boliger på landet!

Reglerne i lovgivningen om byfornyelse er ret bureaukratiske og langsommelige og derfor ikke umiddelbart egnet til løsning af problemerne med faldefærdige huse på landet.

Lovens intention er klart at forberede nedslidte boliger i et samarbejde med ejeren og nedrivning af enkeltejendomme på landet falder således ikke umiddelbart ind under loven.

I forbindelse med en områdefornyelse eller en forbedring af friarealer kan der foretages nedrivninger.

Byrådet kan overalt nedlægge forbud mod, at en kondemnabel bygning anvendes til bolig.

Der er stort behov for ændring af lovgivningen for at få en enkel og hurtig indsats for istandsættelse og nedrivning af huse på landet.

Konklusion

Samlet er der stort behov for betydeligt flere midler til indsatsen for fornyelse i landdistrikterne og tilpasning af lovgivningen om byfornyelse til en betydelig større og mere enkel indsats for landdistrikterne.

4. Skat og Moms

Nedenfor redegøres for skatte- og momsmæssige problemstillinger, som er centrale ved vedligeholdelse og fornyelse af bygningsmassen i landsbyer og på landet.

Redegørelsen er udformet til overblik og belysning af området og er ikke egnet som detaljeret information til borgere og virksomheder.

4.1. Fradrag for udgifter til ombygning/vedligeholdelse af erhvervsmæssigt anvendte bygninger og blandet anvendte bygninger.

Grundlæggende skal man altid ved ombygning på en erhvervsmæssig anvendt ejendom foretage opdeling af udgiften i forbedring og vedligeholdelse

En udgift afholdt til forbedring af en erhvervsmæssig anvendt bygning kan som udgangspunkt ikke fratrækkes ved opgørelse af virksomhedens resultat i det år, udgiften afholdes. Anvendes bygningen til afskrivningsberettiget formål kan udgiften afskrives – se afsnittet nedenfor.

Der er ved ombygning mulighed for et såkaldt *straksfradrag* på en udgift på op til 5 % af bygningens afskrivningsberettigede anskaffelsessum. Er en bygnings anskaffelsessum eksempelvis 2.000.000 kr. kan der maksimalt straksfradrages 100.000 kr. Det vil sige, at de første 100.000 kr. af ombygningsudgiften kan fratrækkes direkte ved opgørelse af virksomhedens resultat. Da dette straksfradrag ikke skal genbeskattes som genvundne afskrivninger ved senere salg, anvendes reglen altid, når der er mulighed herfor.

Selvom reglerne for straksfradrag og afskrivning på en forbedringsudgift bruges optimalt, vil der således gå en længere årrække, inden udgiften er fratrasket.

Modsætningsvis kan udgifter til vedligeholdelse fratrækkes direkte ved opgørelse af virksomhedens resultat. Det er derfor vigtigt at kende forskel på vedligeholdelse og forbedring. Der kan dog alene fratrækkes udgifter til vedligeholdelse på ejendomme, som anvendes til erhvervsmæssige formål. Det er ikke her en betingelse, at bygningen er afskrivningsberettiget.

Vedligeholdelse bedømmes i forhold til ejendommens tilstand på det tidspunkt, hvor man overtog den. Vedligeholdelsesudgifter, som kan trække fra, er udgifter, der er en følge af almindelig slid og ælde i den tid, man har ejet ejendommen. Det kan være udgifter til f.eks. malerarbejde og anden form for udbedring som følge af slitage. Udskiftning af vinduer efter f.eks. 30 års ejertid/erhvervsmæssig anvendelse vil blive anset som vedligeholdelse, uanset at der skiftes til termoglas eller energiruder. Udskiftning af tag efter f.eks. 40 års ejertid vil ligeledes blive anset som vedligeholdelse.

Det er vigtigt at bemærke sig, at der på blandet benyttede ejendomme – f.eks. en ejendom med både bolig og butik skal ske en opdeling af udgifterne, således at alene den udgift, der afholdes på erhvervsdelen kan afskrives eller fratrækkes som vedligeholdelse.

Der kan således aldrig foretages fradrag for vedligeholdelsesudgifter på ejerens bolig – det være sig parcelhuse, stuehuse på landbrugsejendomme eller lejede boliger.

Fratrukne udgifter til vedligeholdelse genbeskattes ikke ved senere salg af bygningen.

4.2. Afskrivning på bygninger

En erhvervsdrivende, der anvender en bygning erhvervsmæssigt, kan som udgangspunkt foretage skattemæssige afskrivninger på denne. Det betyder, at en procentdel af den afskrivningsberettigede del af ejendommens købspris kan fratrækkes årligt ved opgørelse af virksomhedens resultat.

Afskrivningsloven opremser dog en række bygninger, som der – uanset anvendelse i virksomhed – ikke kan foretages afskrivning på. Her skal f.eks. nævnes kontorlokaler, bygninger anvendt til beboelse eller andre private formål, lægeklinikker, tandlægeklinikker, klinikker for fysioterapi, bygninger til ejendomsrådgivningsvirksomhed og rejsebureauvirksomhed.

Det er ikke en betingelse for afskrivning, at det er ejeren, der benytter ejendommen. Ejendommen kan således godt være udlejet, og ejeren kan stadig afskrive på ejendommen.

Det er den *aktuelle benyttelse* af bygningen, der er bestemmende for, om bygningen kan afskrives.. Hvis f.eks. en tidligere købmand udlejer sin butik til en person, der bruger bygningen til kontorlokale eller private formål, bortfalder afskrivningsretten.

Afskrivningen er frivillig og kan tidligst påbegyndes i anskaffelsesåret eller ved nyopførte bygninger i det år bygningen fuldføres og tages i brug til afskrivningsberettiget formål.

Ophører den afskrivningsberettigede anvendelse stopper afskrivningsretten i ophørsåret. Tages bygningen senere i brug til et afskrivningsberettiget formål, kan afskrivningen genoptages.

Foretagne afskrivninger på en bygning vil typisk blive genbeskattet ved efterfølgende salg af bygningen. Forudsat at salgssummen er større end den nedskrevne værdi. Den eventuelle genbeskatning sker altså ved salg af bygningen – og ikke ved eventuelt virksomhedsophør.

Bygninger kan normalt afskrives med 5 % af anskaffelssummen pr. år til og med 2007. I 2008 nedsættes satsen til 4 %.

4.3. Nedrivningsfradrag på bygninger.

Når en afskrivningsberettiget bygning nedrives, kan den uafskrevne del af anskaffelssummen, nedsat med eventuel salgssum for materialer, fradrages. Det kræver ikke, at der rent faktisk har været afskrevet på bygningen. Selve nedrivningsudgiften kan ikke fratrækkes, men skal anses som en del af udgiften til opførelse af en eventuel bygning.

Det er dog en betingelse for nedrivningsfradrag, at bygningen har været anvendt til afskrivningsberettiget formål i *mindst 5 år* i den nuværende ejers ejertid. Nedrives en blandet benyttet ejendom vil der alene kunne tages et forholdsmæssigt nedrivningsfradrag.

4.4. Driftsmidler – fradrag eller afskrivning

Det er ejeren, der kan foretage afskrivning. Afgørende for, om et aktiv skal afskrives efter reglerne om udelukkende – 100 % - erhvervsmæssigt benyttede driftsmidler eller reglerne om delvist erhvervsmæssigt (*blandet*) benyttede driftsmidler, er den brug, ejeren selv gør af aktivet.

Hvis ejeren bruger driftsmidlet både i virksomheden og privat, kan driftsmidlet kun afskrives efter reglerne om delvist erhvervsmæssigt benyttede driftsmidler. Denne problemstilling ses ofte i mindre virksomheder, hvor bilen ofte anvendes både privat og erhvervsmæssigt.

Afskrivning kan højst udgøre 25 pct. af den afskrivningsberettigede salдовærdi. Afskrivning kan ske med en sats mellem 0 og 25 pct. og behøver ikke at ske med hele procenter. Ved privat brug skal der ske fordeling af de beregnede afskrivninger.

Hvis et driftsmiddel i 2007 koster mindre end 11.600 kr., kan man vælge at fratrække udgiften straks i stedet for at afskrive.

4.5. Udlejningsejendomme

Lejeindtægter er skattepligtige.

De udgifter, der kan trækkes fra i lejeindtægten, er f.eks.:

- ejendomsskatter og udgifter til forsikring
- eventuelle vedligeholdelsesudgifter
- vand-, kloak- og renovationsafgifter og udgifter til skorstensfejer, snerydning og fejning
- kontingent til grundejerforening

Renteudgifter vedrørende ejendommen, som f.eks. prioritetsrenter og renter af vej- og kloakgæld, kan fratrækkes.

Der kan ikke fratrækkes udgifter til forbedring af udlejningsejendommen. Det er derfor vigtigt at kende forskel på vedligeholdelse og forbedring.

Vedligeholdelse bedømmes i forhold til ejendommens tilstand på det tidspunkt, hvor man overtog den. Vedligeholdelsesudgifter, som man kan trække fra, er udgifter, der er en følge af almindelig slid og ælde i den tid, man har ejet ejendommen.

Udgifter til reparation af skader, der opstår på grund af vejret, som fx frostsprængninger og fugtskader, kan trækkes fra i det omfang, de ikke er dækket af en forsikrings- eller erstatningssum. Det er en forudsætning, at skaden er sket efter, at man har overtaget ejendommen, og at ejendommen ikke forbedres i forhold til tilstanden umiddelbart før, skaden er sket.

Udgifter til istandsættelse eller genopførelse efter en skade (brand, vandskade mv.) kan derimod ikke trækkes fra som vedligeholdelsesudgift.

Forbedringsudgifter er udgifter, der bringer ejendommen i bedre stand, end den var, da man overtog den. Forbedringer er f.eks. indlæggelse af centralvarme og badeværelse.

Der er en grænse for, hvor store udgifter man kan fradrage som vedligeholdelse i de første 3 ejerår. Normalt vil SKAT anerkende fradrag inden for 35 pct. af den årlige lejeindtægt (eksklusive evt. varmebidrag) for udlejede en- og tofamiliehuse og 25 pct. for udlejningsejendomme med mere end 2 lejemål.

4.6. Specielt om start af virksomhed

Sædvanlige startudgifter er normalt fradragsberettigede. Afholdte udgifter til husleje inden åbning af f.eks. en butik vil være fradragsberettigede. Det samme vil gælde f.eks. lønninger til ansatte. Der er dog modsat nægtet fradrag for et vognmandskursus krævet af direktoratet for vejtransport.

Sammenfattende kan man sige, at udgifter, der har karakter af sædvanlige driftsudgifter, og som afholdes i tiden umiddelbart forud for starten af virksomheden, er fradragsberettigede. Det være sig f.eks. udgifter til annoncer og trykning af materiale m.v. i forbindelse med åbning.

Ofte ser man at håndværkere ved etablering af egen virksomhed tager privat indkøbt værktøj m.v. over i virksomheden. Her vil der være fradrag for værktøjets værdi i handel og vandel – altså værdien på etableringstidspunktet. Samme princip gælder f.eks. også, hvis en privat bil overgår til brug i virksomheden. Her vil en vurdering fra en autoriseret autoforhandler kunne danne grundlag for værdiansættelsen.

4.7. Generelt om virksomhedens indtægter og udgifter

Som hovedregel skal alle de indtægter, der erhverves som led i selvstændig virksomhed, medregnes til den skattepligtige indkomst.

Det betyder, at virksomhedens løbende indtægter ved salg af varer og tjenesteydelser altid skal medregnes. Hvis der som led i virksomhed modtages tilskud fra det offentlige, vil disse også som udgangspunkt skulle medregnes. Skal tilskud ikke direkte beskattes, vil disse som hovedregel reducere et eventuelt skattefradrag eller mindske et eventuelt afskrivningsgrundlag.

Virksomheden kan løbende trække udgifter fra, som vedrører driften af virksomheden. Her skal nævnes nogle eksempler

- Udgifter til køb af varer, der sælges eller forbruges i virksomheden
- Husleje for virksomheden
- El og varme til virksomheden
- Reparation og vedligeholdelse af virksomhedens bygninger eller lejede lokaler
- Køb af inventar til virksomheden (fradraget for større udgifter skal fordeles over flere år - afskrives)
- Drift og vedligeholdelse af f.eks. varebil. Hvis bilen også bruges privat gælder særlige regler.
- Udgifter til telefon brugt i virksomheden.

Der er ikke fradrag for varer, som tages ud af virksomheden til privat brug.

4.8. Landbrug – og specielt om nedlagte landbrug

Landbrugere skal opgøre indkomsten efter samme regler som andre erhvervsdrivende.

Indehavere af landbrug kan som andre erhvervsdrivende komme ind i problematikkerne omkring *underskudsgivende bierhverv*, jfr. beskrivelsen nedenfor.

Landbrugets stuehuse sidestilles skattemæssigt med parcelhuse. Der beregnes en ejendomsværdiskat, og der er ikke fradrag for forsikringsudgifter, ejendomsskat og udgifter til vedligeholdelse.

Udlejes et stuehus er reglerne fuldstændig de samme som ved udlejning af en- og tofamilieejendomme som beskrevet ovenfor.

Nedlagte landbrug, hvor hovedparten af jorden er solgt fra, og der stort set kun er den jord tilbage, som de tidligere driftsbygninger lå på, vil oftest være vurderet som enfamiliehuse. Her gælder igen fuldstændig de samme regler som for parcelhuse.

Drives der virksomhed i driftsbygningerne – det være sig landbrug eller andet erhverv – gælder de almindelige regler for afskrivninger og fradrag for f.eks. vedligeholdelse.

Udlejes driftsbygninger og jord på nedlagte landbrug vil lejeindtægten være skattepligtig indkomst.

4.9. Underskudsgivende bivirksomheder

De virksomheder, jeg beskriver i dette afsnit, er typisk enkeltmandsejede virksomheder, som drives sammen er en lønindtægt, pension, ægtefælles indkomst eller indtægt ved større virksomhed.

Kendetegnende for disse såkaldte bivirksomheder er, at de selv efter flere år drift vedvarende giver underskud. Det underskud, der tales om i denne forbindelse, er resultatet før renteudgifter men efter fradrag af afskrivninger.

De skattemæssige regler:

Virksomheder kan skattemæssigt deles op i

- Erhvervsmæssige virksomheder
- Ikke erhvervsmæssige virksomheder

I begge virksomhedstyper skal overskud/nettoindtægt beskattes, jfr. statsskattelovens § 4, mens der alene, hvis der er tale om en erhvervsmæssig virksomhed, vil være fradrag for virksomhedens underskud i anden indkomst.

Sondringen mellem, om der er tale om en erhvervsmæssig virksomhed og en ikke-erhvervsmæssig virksomhed, er således især relevant, hvis virksomheden giver underskud.

Bedømmelsen af, om en virksomhed er erhvervsmæssigt drevet, foretages ud fra en samlet konkret vurdering af virksomheden, hvori alle relevante forhold skal inddrages.

Erhvervsmæssig virksomhed vil – i modsætning til ikke-erhvervsmæssig virksomhed – være indrettet på systematisk indtægtserhvervelse, dvs. at det afgørende formål er den fortjeneste, der opnås.

De relevante forhold, der har været lagt vægt på i praksis, har bl.a. været om

- der er udsigt til, at virksomheden før eller siden vil give overskud (er rentabel)
- virksomhedens underskud er forbigående, f.eks. indkøringsvanskeligheder, eller forudsætter driften konstant kapitaltilførsel til neutralisering af underskud

- der forud for virksomhedens start har været foretaget undersøgelser af lønsomheden/udsigterne til rentabel drift
- virksomheden har den fornødne intensitet og seriøsitet
- ejeren har faglige forudsætninger for driften, og har virksomheden en naturlig sammenhæng med ejers øvrige indtægtsgivende erhverv
- virksomhedens omfang og varighed er af en vis størrelse
- driftsformen er sædvanlig for virksomheder af den pågældende art
- virksomhedens trods hidtidigt underskud kan sælges til tredjemand, dvs. om den trods hidtidigt underskud i tredjemands øjne måtte have potentiel indtjeningsværdi

De momsmæssige regler:

Momspligtige personer er personer, der driver selvstændig økonomisk virksomhed.

Økonomisk virksomhed omfatter alle former for virksomhed som producent, handlende eller leverandør af ydelser samt virksomheder indenfor liberale erhverv, uanset formålet med eller resultatet af virksomheden. Formålet vil dog oftest være at opnå økonomisk gevinst.

Den omstændighed, at et gode er egnet til en udelukkende økonomisk udnyttelse, er i almindelighed tilstrækkelig til, at dets ejer må anses for at udnytte det til brug for økonomisk virksomhed og følgelig med henblik på at tilvejebringe indtægter af en vis varig karakter. Såfremt godet derimod kan anvendes såvel til erhvervsmæssig som privat brug, må der foretages en vurdering af samtlige omstændigheder vedrørende dets udnyttelse.

Ved vurderingen af om virksomheden er en økonomisk virksomhed inddrages de omstændigheder, hvorunder godet er benyttet, og på den anden side de omstændigheder, hvorunder en tilsvarende økonomisk virksomhed normalt udøves.

Den periode, hvor godet faktisk udnyttes, kundekredsens omfang og indtægternes størrelse kan ligeledes sammen med andre konkrete omstændigheder, tages i betragtning ved vurderingen.

4.10. Tilskud til byfornyelse og lignende

Generelt gælder, at tilskud i almindelighed er indkomstskattepligtige, medmindre andet udtrykkeligt er hjemlet i lovgivningen.

Konkret har man hjemlet skattefrihed for nærmere angivne tilskud i ligningsloven (LL):

LL § 7 E, stk. 1, om tilskud til bygningsarbejder på fredede og bevaringsværdige bygninger ydet efter § 16, stk. 1, i lov om bygningsfredning og bevaring af bygninger og bymiljøer m.v. samt andre offentlige tilskud, der ydes til samme formål.

LL § 7 F, stk. 1, om, støtte ydet efter § 37, stk. 1, 2 og 4, § 40, stk. 1 og 2, § 44, stk. 2, § 44 a, stk. 2, § 45, stk. 1, § 47, stk. 1, § 62, stk. 2 og 3, og § 74 a i lov om byfornyelse og boligforbedring og § 62, § 134, stk. 1, § 145, stk. 3, §§ 148-150, § 151, stk. 2 og 5, § 153, stk. 1 og 3, § 154, stk. 1, § 161, stk. 1, § 168, stk. 4 og 5, § 169, stk. 1, og § 174, stk. 4, i lov om byfornyelse,

Efter LL § 7 F, stk. 2, kan udgifter i det omfang, de er dækket ved tilskud m.v., der er skattefri efter LL § 7 F, stk. 1, ikke fradrages ved indkomstopgørelsen eller medregnes ved opgørelsen af grundlaget for skattemæssige afskrivninger og kan ikke medregnes til anskaffelsessummen ved opgørelsen af skattepligtig fortjeneste eller tab ved afståelse af fast ejendom.

I medfør af byfornyelseslovens § 59, jf. § 62, stk. 1, 1. pkt., var der opnået støtte til forbedringsarbejder på en ejendom. Støtten udgjorde 10.083.692 kr. og dækkede de lejeretlige vedligeholdelsesudgifter. Da støttebeløbet var skattefrit i medfør af LL § 7 F, stk. 1, nr. 2, og da de skatteretlige vedligeholdelsesudgifter udgjorde 2.409.773 kr., kunne ingen del af de skatteretlige vedligeholdelsesudgifter fratrækkes.

Hvor der ydes tilskud til arbejder, der efter de normale regler både er vedligeholdelse og forbedring, fordeles tilskuddet forholdsmæssigt på vedligeholdelses- og forbedringsudgifterne, således at den del af vedligeholdelsesudgifterne, der dækkes af skattefrit tilskud, ikke kan fratrækkes. Ydes tilskud alene til forbedringsudgifter, berøres et eventuelt fradrag for vedligeholdelsesudgifter ikke af tilskuddet.

I henhold til lovbekendtgørelse nr. 820 af 15. september 1994 om byfornyelse og boligforbedring kan det offentlige yde tilskud og lån til ejere til dækning af tab ved gennemførelse af saneringsplaner. Det saneringstab, hvortil der kan ydes tilskud, er summen af:

1. Anskaffelsessum for ejendommen.
2. Udgifter til nedrivning eller delvis nedrivning.
3. Udbetaling af diverse erstatninger.
4. Driftstab, dvs. tab ved, at en del af ejendommen i en periode står ubenyttet, inden saneringen iværksættes.
5. Rentetab.

Den del af tilskuddet, som dækker skattemæssige driftstab (punkt 4) og rentetab (punkt 5), medregnes ved indkomstopgørelsen.

Ejeren kan ikke fradrage eller afskrive erstatninger, der er ydet til lejere for fraflytning i »utide«, i den udstrækning erstatningen er dækket af saneringstilskud (punkt 3). Erstatninger herudover ydet for ophævelse af lejemål til privat beboelse kan ikke afskrives (eller fradrages).

Den del af tilskuddet, der dækker anskaffelsessummen for ejendommen (punkt 1), er ikke indkomstskattepligtig.

Da nedrivningsudgiften (punkt 2) kan indgå i afskrivningsgrundlaget for den bygning, der genopføres, kan den del af nedrivningsudgiften, der ikke er dækket af tilskud, afskrives sammen med anskaffelsessummen for den nye bygning.

Saneringstilskud, der bliver udbetalt til ejeren eller for hans regning anvist til håndværkere eller erstatningsberettigede lejere, skal i henseende til ejerens indkomstopgørelse og/eller afskrivningsgrundlag fordeles forholdsmæssigt på de under punkterne 1-5 anførte poster, idet udgiftsbeløbene under punkt 1-5 benyttes som forholdstal.

Der gælder ikke særlige skatteretlige regler for saneringslån, men disse behandles skattemæssigt som ethvert andet lån.

Erstatning for saneringstab i medfør af saneringslovens § 21, stk. 4, er skattefri.

Det er fastslået, at der ikke er fradrag for afholdte vedligeholdelsesudgifter dækket af erstatning udbetalt i medfør af saneringslovens § 21, stk. 4.

Ved opgørelsen af fradragsberettigede udgifter skulle der ske modregning med beløb (indekslån), der var modtaget som skattefrit statstilskud efter byfornyelsesloven, jf. LL § 7 F, stk. 2.

4. 11. Fremme af fornyelse, nedrivning m.v. ved ændringer i skatte- og momsregler.

Skattesystemet, som det foreligger i dag, bygger grundlæggende på statsskatteloven fra 1922.

Politikerne tog her i § 4 stilling til hvilke indtægter, der skal med som skattepligtig indkomst. I § 5 hvilke indtægter der ikke skal med som skattepligtig indkomst, mens man i § 6 tog stilling til hvilke udgifter, der kan fratrækkes i den skattepligtige indkomst.

Statsskatteloven er siden suppleret med en stor mængde speciallovgivning.

For eksempel har man i afskrivningsloven taget stilling til, hvilke anskaffelser, der kan afskrives og med hvilken procent. I ejendomsavancebeskatningsloven har man taget stilling til beskatning af ejendomme ved salg.

Som anført ovenfor har man i ligningsloven besluttet skattefrihed for visse nærmere angivne tilskud.

Politisk har man gennem årene henholdsvis skærpet eller lempet beskatning af indtægter generelt eller de enkelte arter af indtægter. Det samme gælder fradrag eller mangel på samme for udgifter. Formålene har fra politisk side være mangeartede – det være sig fremme af investeringer i erhvervslivet eller forenklinger af regelsæt – blot for at nævne et par af formålene.

Teoretisk set er der således mange muligheder for at justere lovgivningen lige netop i forhold til landsbyfornyelse. Dette kræver blot det fornødne politiske flertal herfor.

5. Sammenfatning og forslag til initiativer

Der er behov for en betydelig forøgelse af indsatsen for sanering og fornyelse i landsbyerne og på landet, for at løfte de store udfordringer, der er med et hastigt voksende antal nedslidte huse i landsbyer, huse på landet og nedlagte landbrug.

Lovgivningen om byfornyelse og mulighederne for statstilskud til sanering og fornyelse er, sammen med Planlovens bestemmelser om landsbyer og det åbne land, centrale for indsatsen.

Statslige myndigheder er således centrale initiativtagere til en forstærket indsats for sanering og fornyelse af bygningsmassen i landdistrikterne, som anført nedenfor.

Myndigheder

Staten er med lovgivning og ministerier overordnet ansvarlig for indsatsen for sanering og fornyelse af bygningsmassen i landdistrikterne. Det er herunder staten, der på finansloven og i ministeriernes budgetter må afsætte betydeligt flere midler til indsatsen for sanering og fornyelse i landdistrikterne.

Det er Velfærdsministeriet, der har ansvaret for byfornyelsesområdet. Miljøministeriet har ansvaret for planlovens område, landsplanlægningen m.v. Fødevarerministeriet har ansvaret for landdistriktsprogrammet.

Kommunerne er de centrale aktører i planlægningen og den praktiske gennemførelse af indsatsen. Desuden bidrager kommunerne til finansiering af indsatsen.

Regionerne, vækstforaene, foreninger, erhvervslivet, Lokale Aktions Grupper (LAG-er) nedsat efter landdistriktsprogrammet m.fl. bidrager i arbejdet med sanering og fornyelse og er væsentlige aktører i den samlede indsats for udvikling i landdistrikterne.

I det følgende er en kort sammenfatning af hovedproblemstillinger og deraf afledte forslag til initiativer indenfor de centrale områder. Det er planlovens område, byfornyelsesområdet og skatteområdet.

5.1. Planloven

Lovgivningsmæssige rammer

Planloven fastlægger de overordnede rammer for arealanvendelsen og for udarbejdelse og virkeliggørelse af kommuneplaner og lokalplaner.

Det er således i kommuneplaner og lokalplaner, at de konkrete rammer for udvikling og fornyelse i landsbyerne, herunder for kommunernes erhvervelse af fast ejendom fastlægges.

Efter Planloven kan Kommunalbestyrelsen ekspropriere fast ejendom, eller rettigheder over fast ejendom, når ekspropriation er af væsentlig betydning for at sikre gennemførelsen af en byudvikling i overensstemmelse med kommuneplanen eller for virkeliggørelsen af en lokalplan eller en byplanvedtægt.

Efter reglerne om kommunalfuldmagt kan kommunerne kun erhverve fast ejendom til fastlagt formål.

Der skal således gennemføres en planlægning efter Planlovens regler som grundlag for erhvervelse af fast ejendom.

Kommunen kan ikke erhverve et saneringsmodent hus – f.eks. i konkurrence med spekulanter, der opkøber til udlejning til socialt svage – med mindre det er i overensstemmelse med kommuneplanen eller til virkeliggørelse af lokalplan eller bygningsvedtægt.

Forslag til initiativer på planområdet

For at fremme kommunernes muligheder for at erhverve nedslidte bygninger med henblik på sanering og fornyelse i landsbyerne, vil en udvidelse af mulighederne for erhvervelse af fast ejendom være nødvendig. Følgende initiativer foreslås:

- Udvidelse af planlovens bestemmelser om kommunernes muligheder for erhvervelse af fast ejendom med henblik på sanering og fornyelse.
- Kommunerne tillægges de samme muligheder for erhvervelse af fast ejendom i landsbyer uden lokalplan og i det åbne land, som for landsbyer med lokalplan.
- De udvidede muligheder udmøntes gennem kommuneplanerne. Kommunerne pålægges at udarbejde et tillæg til kommuneplanen om sanering og fornyelse samt erhvervelse indenfor en kort frist for at fremme indsatsen.

Krav om lokalplan for landsbyerne for en udvidet indsats findes ikke hensigtsmæssig. Kommunerne kan selvfølgelig tage initiativ til, eller pålægges, at sætte fart i lokalplanlægningen for landsbyerne. Men der vil under alle omstændigheder gå en længere årrække, inden der er udarbejdet lokalplaner for alle landsbyer og det findes

for omstændeligt, at udarbejde lokalplaner for de mindre landsbyer. Dertil kommer behovet for sanering og fornyelse af huse i det åbne land og nedlagte landbrug, der ikke omfattes af lokalplan.

5.2. Byfornyelse

Lovgivningsmæssige rammer

I Byfornylesesloven skelnes der mellem Bygningsfornyelse og Områdefornyelse (inkl. friarealforbedringer).

Bygningsfornyelse

Staten betaler 50 % af udgifterne.

Den enkelte kommune skal hvert år anmode staten om at få reserveret midler fra den statslige ramme. Kommunen skal forud have udpeget relevante områder og enkeltbygninger og afsat tilstrækkelige midler til medfinansiering. Ejendomme beliggende i områder, der indgår i områdefornyelse prioriteres normalt.

Områdefornyelse

Staten betaler 1/3 af udgifterne. Tilskuddet gives til konkrete projekter for områdefornyelse. Landsbyer med et vist serviceniveau prioriteres oftest højest.

Der er reserveret ca. 10 mio. kr. årligt til mindre byer. Kommunerne skal selv ansøge om at få del i midlerne.

Herudover har Fødevareministeriet afsat en pulje på 10 mio. kr. for 2007. Projekter som skal i betragtning til denne pulje skal anbefales af de Lokale Aktions Grupper (LAG-erne), der nedsættes efter Landdistriktsprogrammet.

Forslag til initiativer byfornylesesområdet

For at imødegå udfordringerne med de mange nedslidte huse i landsbyerne og på landet og fremme indsatsen for sanering og fornyelse er der både behov for betydeligt flere midler og et meget kraftigere fokus på indsatsen. Følgende initiativer foreslås:

- Staten må forøge midlerne til fornyelse i landsbyerne og på landet betydeligt for at imødekomme de store udfordringer på området.
- Staten må forøge sin andel af finansieringen af de enkelte projekter.
- Der oprettes en særlig landsbyfornylesesfond.
- Reglerne om byfornyelse udbygges, således at de mindre landsbyer, huse på landet og nedlagte landbrug bliver omfattet.
- Fjernelse af de nugældende regler om at byfornylesesmidlerne prioriteres til landsbyer af en vis størrelse med skole og anden offentlig service, dagligvareforsyning, erhverv etc.

- En skrotningsordning for nedslidte huse med en præmie/et beløb til ejeren for nedrivning eller et købstilbud fra kommunen.
- Reglerne om sanering og fornyelse må samlet ændres og udbygges til en betydeligt større og bredere indsats samt en mere enkel administration.

5.3. Skat og moms

Lovgivningsmæssige rammer

På skatteområdet er det særligt reglerne om virksomheders fradrag for udgifter til vedligeholdelse/ombygning, afskrivning og nedrivningsfradrag ved erhvervsbygninger, der har betydning for de økonomiske vilkår i forbindelse med sanering og fornyelse af bygninger.

Tilskud til byfornyelse og bygningsarbejder på fredede bygninger er skattefrie.

Ved bygninger, der anvendes erhvervsmæssigt, kan den betalte moms i forbindelse med vedligeholdelse/ombygning fradrages i den moms virksomheden har opkrævet ved salg af varer og ydelser og skal indbetale til Skat.

Forslag til initiativer på skatteområdet etc.

Teoretisk er der muligheder for at forbedre muligheder for fradrag for vedligeholdelse, ombygning nedrivning m.v.

Men det vurderes generelt, at der vil være vanskeligheder ved at indføre og administrere særligt gunstige skatteregler for virksomheder i landdistrikter. Bedre fradragsmuligheder vil typisk komme alle virksomheder til gavn og samlet medføre væsentligt mindre skattebetaling.

Samlet set vurderes det, at tilskudsordninger generelt vil være en mere direkte målrettet og håndterbar model for økonomisk styrkelse af indsatsen for sanering og fornyelse i landdistrikterne.