

Finansdepartementet

postmottak@fin.dep.no

Deres ref:
13/5555 SL HRu/KR

Oslo, 14. februar 2014

Høring - begrensning av fradrag for rentekostnader i interessefellesskap - utfyllende forskrift

Generelt

Vi viser til vårt brev til Stortingets finanskomité datert 12.11.2013 (se vedlegg). I dette brevet påpekte vi at de omfattende endringene i regelverket for fradrag for rentekostnader i interessefellesskaper som ble foreslått i Prop. 1 LS (2013-2014) kap 4 og Prop 1 LS Tillegg 1 (2013-2014) kap 6.1, ville fordyre og vanskeliggjøre realisering av boligprosjekter. Det var neppe hensikten at regelverket skulle ramme boligbyggingen, og vi ba derfor i brevet vårt om at selskaper hvis hovedvirksomhet er utvikling, bygging og salg av boliger, måtte unntas fra reglene ut fra boligforsyningsmessige hensyn. Dessverre er ikke dette blitt fulgt opp.

For øvrig har forslaget også svært uheldige virkninger med henhold til å utvikle og eie næringseiendom, og er etter vår oppfatning i strid med regjeringens uttalte ønske om et enklere og mer forutsigbart regelverk for næringslivet.

OBOS mener at nærstående garantier ikke må medføre at eksterne lån anses som interne lån

Det er reglene for omklassifisering av eksternt lån til internt lån som følge av sikkerhetsstillelse, som var ny i statsbudsjettet (sktl § 6-41 tredje ledd), som særlig har uheldige konsekvenser for OBOS. Garantibestemmelsene ble tatt inn av departementet fordi Skattedirektoratet i sin høringsuttalelse foreslo at nærstående garantier skulle medføre at eksterne lån anses som interne lån. Solberg-regjeringen vedgår at reglene går for langt på dette punktet, og det er positivt at regjeringen har lagt frem et forslag til oppmyking i forskriften for hvilke former for sikkerhetsstillelser som gjør at en ikke kommer inn under rentebegrensningsreglene. Forslaget er imidlertid ikke tilstrekkelig til å hindre de negative konsekvensene for eiendomsutviklerne.

I vårt brev datert 12.11.2013 viste vi til at morselskapenes/andre konsernselskapers bidrag til gjennomføringen av boligprosjekter kan være betydelig, enten i form av at man stiller til rådighet en betydelig kapital i form av direkte lån eller ved å stille nødvendig sikkerhet for ekstern finansiering i form av lov og garantier. Vår erfaring er at banken/långiver ofte stiller krav om morselskapsgaranti for lånet. Det gjelder også for utvikling og bygging av næringseiendom.

Hvorfor er garantibestemmelsen så uheldig?

- Skattebelastningen øker p.g.a. at mer av rentekostnadene vil bli definert som interne. Dette er kostnader som vil bli skjøvet over på boligkjøpere og leietakere i næringsbygg.
- Det blir både vanskeligere og dyrere å finansiere byggevirksomhet. Dette gjelder spesielt der utbygging skjer gjennom hel eller deleid selskap. Når man søker om byggelån, så krever banken pant i tomt samt garanti fra eierne om betaling av gjelden. Med de nye reglene vil byggelånet bli definert som internt lån. Hvis vi ikke stiller med garanti, så vil alternativet bli at vi ikke får lån eller at lånet blir dyrere. Det kan i ytterste tilfelle medføre at prosjekter ikke kommer i gang pga manglende lønnsomhet.
- I de tilfellene en ikke får byggelån eller lånet blir for dyrt, så kan et alternativ være å skyte inn egenkapital. Det vil imidlertid fordyre byggeprosjektene ved at egenkapitalfinansiering er dyrere enn lån. I tillegg vil økt bruk av egenkapital til å erstatte byggelån, bety at vi får bygget færre boliger og investert i færre tomter.
- Den er med på å komplisere regelverket og gjør det dermed mer ressurskrevende å etterleve regelverket.
- Den kan medføre en mindre kostnadseffektiv organisering av byggevirksomheten og dermed dyrere boliger enn under et regelverk der nærstående garantier ikke medfører at eksterne lån anses som interne lån. Selskaper vil bruke ressurser og kostnader på å tilpasse seg regelverket. Det vil bety at mer ressurser går med til ikke-produktiv virksomhet, hvilket vil være uheldig også sett fra et samfunnsøkonomisk ståsted.

På denne bakgrunn mener vi følgende endringer i loven vil bidra til å begrense de uheldige effektene for eiendomsutviklerne:

Bestemmelsen om sikkerhetsstillelser tas ut av loven

Vi ber om at sikkerhetsstillelser ikke skal medføre at eksternt lån omklassifiseres til internt lån, jf. slik det først var tenkt. Bestemmelsen om at eksternt gjeld skal anses som intern gjeld i den grad en nærstående part har stilt sikkerhet for gjelden, innebærer i praksis at potensielt betydelige renter på eksternt gjeld kan bli ansett som ikke fradragsberettigede. Det vil være de minste aktørene som vil ha størst vansker med å tilpasse seg de uheldige sidene ved regelverket. Store og kapitalsterke aktører som OBOS vil ha sine utfordringer på kostnadssiden, men vil ha større mulighet til å tilpasse seg. De mindre aktørene har ikke denne fleksibiliteten. I tillegg vil mindre selskaper som allerede sliter med kapitaliseringen bli rammet. De mindre aktørene kan ha store resultatsvingninger – og de kan dermed også risikere å komme i skatteposisjon selv om de går med underskudd.

Terskelverdien heves fra 5 til f. eks. 8-10 millioner kroner

Et alternativ som både vil redusere de uheldige effektene for både utvikling av bolig- og næringseiendomsprosjekter, vil være å heve terskelverdien ytterligere – fra 5 til f. eks. 8-10 millioner kroner. Etter det vi er kjent med vil det være mer på nivå med hva terskelen er i våre naboland. De uheldige sidene ved garantibestemmelsen vil fortsatt gjelde, men med en høyere terskelverdi, så vil det først og fremst være de største aktørene som vil bli rammet av regelverket.

Boligutvikling og -bygging unntas fra reglene

OBOS vil gjenta anmodningen om at selskaper hvis hovedvirksomhet er utvikling, bygging og salg av boliger i alle tilfelle må unntas fra reglene. Det må være et viktig samfunnshensyn å sørge for ikke å legge ytterligere begrensninger på boligbyggingen med de konsekvenser det

vil ha for både sysselsetting, boligforsyning og samfunnsøkonomien generelt. Vi kan ikke se at et slikt unntak vil ha vesentlige provenyeffekter. Dessuten er det få aktører i denne bransjen som er innenfor primærkretsen av de som var ment å skulle rammes, nemlig internasjonale selskaper med base i lavskatteland.

Garantier gitt i tilknytning til bygge- og tomtelån til oppføring av boliger unntas fra reglene

Som nevnt foran stiller ofte långiver krav om morselskapsgaranti når utbygger ber om bygge- og tomtelån. For å unngå at man i disse tilfellene kommer inn under reglene om rentebegrensning og de uheldige sidene det har for boligforsyningen, så mener vi det vil være fornuftig å inkludere garantier som morselskapet gir i forbindelse med byggelån og tomtelån til boligoppføring, i unntaksforskriften. Å sørge for at denne formen for sikkerhetsstillelser ikke kommer inn under rentebegrensningsreglene vil være et mindre omfattende grep enn å ta ut bestemmelsen om sikkerhetsstillelser av loven, men vil like fullt være svært viktig for å skjerme boligbyggingen fra de mest negative konsekvensene. Et slikt unntak vil ha svært begrensede provenyeffekter, men vil medføre at både finansiering og organisering av boligbyggevirksomheten blir henholdsvis mindre kostbar og mindre ressurskrevende. I tillegg vil man med dette unntaket fortsatt ramme internasjonale selskaper som driver skatteplanlegging, hvilket var formålet med loven.

Vi mener et unntak for bygge- og tomtelån til boligoppføring enkelt bør la seg avgrense, og det bør også være mulig å få til det i de tilfellene reguleringsplanene krever oppføring av både boliger og næringsvirksomhet.

Med vennlig hilsen

 OBOS

Martin Mæland
Konsernsjef

**OBOS
Hovedkontor**

Besøksadresse
Hammersborg torg 1

Postadresse
Postboks 6666
St. Olavs plass
0129 Oslo

Telefon 02333

Foretaksregisteret
NO 937 052 766 MVA

Til: Finanskomiteen på Stortinget

Ved komiteleder Hans Olav Syversen

Oslo, 12.11.2013

Vedrørende begrensning av fradrag for rentekostnader i interessefelleskap – konsekvenser for boligbyggingen.

Vi viser til Prop. 1 LS (2013-2014) kap 4 og Prop 1 LS Tillegg 1 (2013-2014) kap 6.1 der det foreslås omfattende endringer i regelverket for fradrag for rentekostnader i interessefelleskaper.

Selv om regelverket har de beste intensjoner i et overordnet skattepolitisk perspektiv, har det vesentlige skjevvirksomheter i forhold til å fordyre og vanskeliggjøre realisering av boligprosjekter som ligger utenfor det lovgiver har ment å ramme ved regelverket. Det bør ut fra boligforsyningsmessige hensyn være mulig å gjøre unntak. Vi ber derfor Finanskomiteen gjøre de nødvendige endringer i regelverket slik at selskaper hvis hovedvirksomhet er utvikling, bygging og salg av boliger, kan unntas fra reglene.

Korte fakta om organisering av boligprosjekter og finansiering av disse

Innenfor boligutvikling er det mer regelen enn unntaket at utvikling, utbygging og salg av nye boliger skjer gjennom egne dedikerte selskaper. Disse selskapene driver enten kontinuerlig drift eller som single purpose selskaper på enkeltprosjektbasis. Organiseringen er bestemt ut fra følgende hensyn;

- Forretningsmessig ryddighet og transparens. Eksempelvis gjennomfører OBOS sin boligbyggevirksomhet gjennom datterselskapene OBOS Nye Hjem AS og OBOS Fornebulandet AS som igjen har en rekke datterselskaper og tilknyttede selskaper (selskaper med 50 % eierskap).
- Ønske om samarbeid med andre aktører for å dele risiko, kunne realisere større prosjekter og utnytte hverandres kompetanse. Eksempelvis har OBOS Nye Hjem AS flere samarbeidsprosjekter i 50-50 samarbeid med Veidekke Eiendom AS og andre anerkjente bransjeaktører som f. eks Block Watne, Eiendomsspar og Brødrene Ulveset.

Finansieringen av disse selskapene skjer gjennom følgende kilder

- Ordinær egenkapital i form av innskutt aksjekapital og opptjent egenkapital
- Ansvarlige lån fra morselskap/morselskaper
- Interne lån på ordinære markedsvilkår som følge av at finansiering i morselskap er mest gunstig og lettes tilgjengelig for realisering av prosjektet.

- Eksterne lån med eller uten pant i fast eiendom og sikkerhetsstillelse fra morselskap i form av betjeningsgarantier, kausjoner, kontantdepot eller pantstillelse.
- Garantier etter bustadoppføringslova - § 47 (forskudd) og § 12 (gjennomføring) er lovpålagte garantier. Disse stilles enten av banker eller forsikringselskaper mot at eierselskapene stiller nødvendige sikkerheter for datterselskapet forpliktelser, enten gjennom garantier eller kontantdepot.

Kort oppsummert kan morselskapenes/andre konsernselskapers bidrag til gjennomføringen av boligprosjekter være betydelig, enten i form av at man stiller til rådighet en betydelig kapital i form av direkte lån eller at man via en solid balanse som ikke nødvendigvis er likvid, stiller nødvendig sikkerhet for ekstern finansiering i form av lån og garantier. OBOS sin påstand er at slik finansiering via morselskaper er en grunnleggende bærebjelke i hele finansieringsopplegget i norsk boligbygging.

Konsekvenser av forslaget

Finanskostnadene i et typisk større boligprosjekt utgjør mellom 2500-3500 kr pr m² (ca 5-7 % av prosjektets kostnader), beroende på størrelse og varighet på byggeprosjektet. I mange tilfeller vil de totale finanskostnadene også overstige 30 % av EBITDA i prosjektene. Grensen for fradrag går sannsynligvis ved en EBITDA-margin i prosjektene/selskapet på ca 17 %. Dersom lønnsomheten i prosjektet blir dårligere enn dette, vil man derfor miste deler av fradraget. Paradoksal nok straffes man her altså skattemessig desto **lavere** margin og fortjeneste man har i prosjektet.

For de rene utbyggingsselskapene slik som OBOS Nye Hjem AS, USBL Utbygging mfl som driver kontinuerlig bygging, innebærer forslaget til regelendring at man i år med lavere lønnsomhet og brems i boligbyggingen, vil kunne miste store deler av fradraget, og dermed store beløp likviditetsmessig. Det er viktig å huske at mange av disse selskapene har tatt opp betydelige gjeldsforpliktelser eksternt i tiltro til eksisterende regelverk bla til kjøp av tomter. Vi ser nå et tegn til oppbremsing i nyboligbyggingen og disse tomtene blir liggende lengre i tomtebanken med økte finanskostnader og lave resultater som konsekvens. Dersom fradragsretten skulle bli avskåret for hele eller deler av beløpet som følge av at det er snakk om interne lån eller sikkerhetsstillelser vil dette kunne ha følgende konsekvenser;

- Prosjekter kommer ikke i gang som følge av lav lønnsomhet i prosjektene eller at man ikke får den nødvendige finansiering til å gjennomføre byggingen.
- Kapitalkostnadene stiger som følger av at man ikke lenger kan stille sikkerhet fra morselskap eller interne lån som egenkapital i prosjektene.
- Økte kostnader dyttes over på boligkjøperne
- De kontinuerlige boligbyggerne som har organisert sin byggevirksomhet i egne selskaper finansiert og sikret gjennom morselskapet tappes for egenkapital og likviditet i motgangstider.
- Kapital bindes opp i prosjekter over lenger tid med den konsekvens at det er mindre kapital tilgjengelig til å starte nye prosjekter, f.eks i form av nye tomtekjøp eller som egenkapital til bygging.
- Ordningen med 50-50 partnerskap for å kunne løfte større prosjekter og realisere flere boliger svekkes radikalt – større prosjekter blir utelukkende forbeholdt enten de sterkeste aktørene eller man tvinges til å splitte eierskapet vesentlig opp.

Vi tror spesielt forslaget vil ramme mindre selskaper som allerede i dag sliter med kapitaliseringen. Større kapitalsterke aktører som OBOS vil ha sine utfordringer på kostnadssiden, men vil ha mulighet til å tilpasse seg. De mindre aktørene har ikke denne fleksibiliteten.

Vårt forslag

OBOS foreslår derfor at det tas inn følgende begrensning i det nye forslaget.

Det gjøres unntak for regelverket om begrensning i fradrag for rentekostnader i interessentfelleskap for selskaper/innretninger der et gjennomsnitt på minst 95 % av selskapets omsetning de siste 5 år knytter seg til utvikling, bygging og salg av boliger.

Subsidiært bør det gjøres unntak for avskjæring av rentefradrag for eksterne lån/garantier med sikkerhet for morselskap. Det foreslås da at følgende formulering tas inn i komiteens arbeid og legges til grunn for den senere forskriftsutforming;

For selskaper/innretninger der minst 95 % av selskapets/innretningens omsetning de siste 5 årene har knyttet seg til utvikling, bygging og salg av boliger, skal likevel eksterne renter og andre eksterne finanskostnader som morselskapet har stilt sikkerhet for, ses på som eksterne kostnader med full fradragrett.

Skulle det være ytterligere spørsmål eller behov for informasjon, kan dere ta kontakt med konserndirektør for boligutvikling i OBOS, Daniel Kjørberg Siraj på tlf 91 38 27 77 eller e-post: sirdan@obos.no



Martin Mæland
Konsernsjef OBOS



Daniel Kjørberg Siraj
Konserndirektør boligutvikling OBOS