



NORSK EIENDOM

Bransjeforening for ledende eiendomsaktører

Norsk Eiendom

Middelthuns gate 27
Postboks 7185 Majorstuen, 0307 Oslo
Telefon: +47 23 08 80 00

e-post: post@noeiendom.no
www.noeiendom.no

Finansdepartementet
Postboks 8008 Dep

0030 Oslo

Deres ref: 13/1689 SL BBE/KR

Oslo, 24.06.13

HØRING TIL "FORSLAG OM BEGRENSNING AV FRADRAG FOR RENTEKOSTNADER I INTERESSEFELLESKAP"

Det vises til Finansdepartementets høringsnotat datert 11.04.13.

1. SAMMENDRAG

Norsk Eiendom er en bransjeorganisasjon for ledende eiendomsaktører. Våre medlemmer utvikler, eier og forvalter ca 30% av landets næringsseiendommer og står for en betydelig del av norsk boligbygging. Norsk Eiendom bidrar til ansvarlig steds- og byutvikling og representerer de private eiendomsaktørene i Norge. Norsk Eiendom er tilsluttet NHO.

Vi stiller oss bak de generelle synspunkter og resonnementer som NHO har anført i sitt høringsnotat av 24.06.13. Siden eiendomsbransjen vil rammes i særlig grad av forslaget, vil Norsk Eiendom gjennom denne høringsuttalelsen påpeke flere uheldige konsekvenser forslaget vil ha for eiendomsbransjen.

Utgangspunktet for forslaget er at man ønsker en regel som forhindrer skattetilpasninger. Forslaget vil på en uheldig måte også ramme konsern med ren norsk finansiering, for eksempel via konsernkonto, og som ikke har noen skattefordeler av sin konsernfinansieringsordning.

I eiendomsbransjen er det normalt med mange år uten inntekter og tilhørende utfordringer med tradisjonell finansiering. Dette gjelder særlig ved utvikling av boligprosjekter. Det er da vanlig og nødvendig at morselskapet finansierer datterselskaper som forestår prosjektutviklingen. Bare reguleringsprosessene kan gå over 5 – 10 år. Salg og utbygging vil strekke seg over en tilsvarende periode. Dersom prosjektene ikke får skattefradrag for rentekostnadene, vil dette gi økte boligpriser og redusert boligbygging.

Norsk Eiendom advarer på det sterkeste mot forhastede regelendringer med uante konsekvenser for helnorske konsern som ivaretar sentrale samfunnsoppgaver med så vel boligbygging som utbygging av næringsarealer.

2. EIENDOMSBRANSJENS ROLLE I SAMFUNNSUTVIKLINGEN

Eiendomsbransjen har gradvis vokst frem som egen profesjon. Denne utviklingen i Norge skjøt fart i etterkant av bankkrisen på slutten av 80 tallet. Dette har ført til at så vel deler av offentlig virksomhet som det meste av all næringsvirksomhet kan konsentrere seg om sin kjernevirksomhet, mens eierskap til bygg, kapitalbinding og driftsoppgaver knyttet til lokaler for en stor del er profesjonalisert gjennom eiendomsbransjen. Det meste av boligutviklingen – særlig i byene – ivaretas av eiendomsbransjen. All steds- og byutvikling i Norge kontrolleres av kommunen som planmyndighet. I praksis gjennomføres likevel all steds- og byutvikling av privat og offentlig eiendomsbransje gjennom planinitiativ, utforming og gjennomføring av så vel enkeltbygg som hele bydeler.

Samfunnets behov for boliger, arbeidsplasser, utdanning, helsevesen, kulturtilbud og alt annet som skal skje i det bygde miljø, er avhengig av en velfungerende eiendomsbransje.

3. DAGENS FINANSSITUASJON

Eiendomsvirksomhet er kapitalintensiv og et velfungerende eiendomsmarked er avhengig av god tilgang på egenkapital og et velfungerende finansmarked. I kjølvannet av finanskrisen har nasjonale og overnasjonale myndigheter funnet det nødvendig å innføre en rekke reguleringer for finansnæringen. Vi ser det som riktig og nødvendig at finansbransjen på ulike måter reguleres for både å oppnå finansiell stabilitet og for at private og i særlig grad uprofesjonelle investorer beskyttes. Det er i den forbindelse antagelig også riktig at bankene styrker sin egenkapital selv om vi er av den oppfatning at det særlig er en oppgave for bankenes eiere selv å styrke sin egenkapital.

Som følge av alle disse og en rekke andre hendelser som har oppstått i kjølvannet av finanskrisen, opplever eiendomsbransjen en begrenset tilgang på så vel egenkapital som fremmedkapital. Særlig opplever man økte kostnader for finansiering i form av stigende rentemarginer og høye etableringskostnader både i bankmarkedet og i obligasjonsmarkedet.

I følge en undersøkelse vi nylig har gjennomført blant våre medlemmer, opplever ca 50 % av våre medlemmer at tilgang på kapital er begrensende for deres virksomhet og ca 70 % opplever kapital har blitt vesentlig dyrere siste år.

Forslaget om begrenset fradragrett for renter i konsernforhold vil være en ytterligere forverring av finanssituasjonen for eiendomsbransjen.

4. SELSKAPSSTRUKTURER I PRIVAT EIENDOMSBRANSJE

Svært mange boligprosjekter og langt de fleste enkelteiendommer for løpende drift, er organisert som separate og selvstendig aksjeselskap – benevnt som "single purposeselskaper". Disse selskapene eies ofte helt eller delvis i en konsernmodell. Begrunnelsen for en slik oppdeling i enkeltelskaper har en rekke årsaker. Ikke minst innebærer eierskap i et aksjeselskap funksjonelle regler for styring, eierdeling, risikoavlastning, kjøp og salg og transaksjonskostnader. En av flere årsaker til at hver eiendom eller hvert prosjekt organiseres som et eget aksjeselskap allerede i en tidlig fase, henger sammen med gjeldende MVA-regler. Utviklingen har på en transparent måte pågått gjennom flere år tilpasset gjeldende lover, forskrifter og forretningspraksis.

Finansieringsstrukturen av eiendomsselskapene og utbygningsprosjekter er nært knyttet til eierstrukturen. Ofte vil det være morselskapene som har enklere tilgang til kredit og på den måten fungerer som en intern bank i selskapsgruppen. Det enkelte datterselskap – særlig i de tilfeller der man driver utvikling eller er i en byggefase - vil i en periode i seg selv ikke være kredittverdig. Man er dermed avhengig av å låne av sitt morselskap som vil kredittvurdere sitt datterselskap annerledes enn en ekstern finansieringskilde.

5. KONSEKVENSER AV FORSLAGET

Forslaget til regelendring vil få konsekvenser for administrative oppgaver i form av likviditetsstyring og krevende refinansiering. Det vil også medføre økt egenkapitalbehov og høyere skattebelastning. Disse forhold vil i sin tur føre til at boliger og yrkesbygg blir dyrere å bygge og drive. I en situasjon der særlig boligprisene fra før er meget ekspansive, er kostnadsdrivende regelendringer svært uheldige.

Forslaget til regelendring vil få ulike konsekvenser avhengig av selskapets inntjening. Vi beskriver her nærmere de ulike situasjonene:

a) Selskap med normal drift og overskudd

Selskap som drives med overskudd og er finansiert med en soliditet på 40-50 %, vil normalt sett ha nok alminnelig inntekt til at fradragsrammen overstiger de faktiske rentekostnadene, slik at begrensingsregelen ikke vil slå inn. Fradragsrammen vil imidlertid redusere mulighetene til å benytte konsernbidrag til å begrense betalbar skatt i konsernet, fordi avgitt konsernbidrag vil redusere alminnelig inntekt og dermed også fradragsrammen. Overskuddene må derfor i større grad bli liggende igjen i de selskapene de oppstår, og vil føre til høyere betalbar skatt.

Selskaper med normal drift og overskudd vil vanligvis ha alminnelig inntekt på kr. 0, etter avgitt konsernbidrag (så fremt konsernet som helhet har fremførbart underskudd). Fradragsrammen vil da være begrenset til 25 % av skattemessige avskrivninger og rentekostnader. Det vil kreve betydelig administrasjon å tilpasse gjeldsgraden i forhold til dette. For et eiendomsselskap med normal drift vil dette etter våre beregninger tilsvare omtrent 90 % egenkapitalfinansiering.

b) Selskap med underskudd

Selskap uten inntekt og med f. eks. bygg under oppføring, vil verken ha alminnelig inntekt eller skattemessige saldoavskrivninger til å bygge opp en fradragsramme, og vil få en kraftig begrensning av skattefradraget ved intern finansiering. Selskap som drives med underskudd vil normalt ha negativ alminnelig inntekt, og dermed også begrenset mulighet til å betjene gjeld uten å få fradragsbegrensning. Fremføring av tidligere års underskudd vil redusere alminnelig inntekt ytterligere. Dette kunne vært delvis motvirket ved konsernbidrag, men det vil være et betydelig lavere totalt konsernbidrag tilgjengelig i konsernet på grunn av de nye reglene. Selskaper med underskudd og/eller fremførbart underskudd vil i praksis ikke kunne ha konsernintern gjeld. Dersom man egenkapitalfinansierer alle slike datterselskaper så vil dette føre til at disse selskapene får positivt beløp på konsernkontoordningen, og morselskapet får negativ saldo. Dersom morselskapet har fremførbart underskudd, så vil dette selskapet ikke få noen fradragsramme og følgelig ikke få fradrag for alle rentekostnadene.

6. FORSLAG TIL SAKSBEHANDLING OG INNHOLD

I likhet med hva som fremgår av høringsuttalelsen fra NHO, finner vi det svært uheldig at det nå innføres en skattemessig regelendring som ikke er vurdert og sett i en helhetlig sammenheng slik Scheel-utvalget er bedt om å gjøre. Enten regelendringen gjennomføres nå, eller rentespørsmålet i konsernforhold tas inn i Scheel-utvalgets arbeid, vil vi fremføre følgende momenter som avgjørende viktig for vår bransje:

- Det må opprettholdes ubegrenset fremføringsadgang på samme måte som for fremførbare underskudd
- Prosentandelen for fradragsrammen må økes vesentlig i forhold til forslaget
- Det må etableres en sikkerhetsventil der skatteyter må dokumentere armlengdes avstand på intern gjeld (jf. regelverket i Finland)
- Det bør innføres et krav om symmetri i interne rentekostnader/inntekter på alle sider av konsernforholdet
- Det må innføres romslige overgangsregler der man eksempelvis innfører høyere grense for fradrag første årene slik at man får tid til å tilpasse seg deler av historisk underskudd til fremføring utbetalt etc.

7. OPPSUMMERT

Forslag til begrenset fradrag for rentekostnader i konsernforhold er motivert ut fra å hindre feilaktig skatteplanlegging – særlig på tvers av landegrensene. Som det her fremgår, vil forslaget til regelendring på en utilsiktet måte ramme en hel bransje som har legitime og forretningsmessige grunner til å låne fra og låne til nærstående selskaper. Vi ber derfor om at forslaget trekkes tilbake eller modifiseres i en slik grad at vår bransje ikke rammes.

Med vennlig hilsen

NORSK EIENDOM

Thor Olaf Askjer
Administrerende direktør

