



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](mailto:post@noeiendom.no)  
[www.noeiendom.no](http://www.noeiendom.no)

Finansdepartementet  
Postboks 8008 Dep

0030 Oslo

Deres ref: 14/5757 SL HSH/KR

Oslo, 27.03.15

## HØRING

### NOU 2014:13 KAPITALBESKATNING I EN INTERNASJONAL ØKONOMI

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

Det vises til Finansdepartementets høringsnotat datert 05.01.15.

Vi vil ikke være i posisjon til å kommentere alle forslag som er omtalt i NOU 2014:13. Vi vil konsentrere oss om de forhold som i særlig grad vil berøre ansvarlig steds- og byutvikling samt til de områder vi foreslår å kunne kompensere for redusert selskapsskatt.

#### 1. OPPSUMMERT

Vi er enig i at selskapsskatten må reduseres og at det er nødvendig å se på den samlede beskatning av næringseiendom i lys av dette. Vi vil på et senere stadium i utarbeidelse av skattereformen gjerne bidra til å kaste lys over det samlede skattetrykket for ulike kategorier av eiendomsaktører. Vår bransje ønsker å bidra til fellesskapet på en måte som både er verdiknende og nyttig for samfunnet, samtidig er det viktig at beskatningen oppleves rettferdig og ansvarlig samt stimulerer til verdiskaping i sektoren.

Vi mener at også boligbeskatningen må vurderes i det totale bildet. Bolig er underbeskattet i Norge i forhold til alle land vi kan sammenligne oss med. Når det nå argumenteres med at vi trenger et internasjonalt tilpasset skattesystem, blir det etter vårt syn feil å skjerme boligbeskatningen. Man kan vanskelig argumenter mot at den gunstige boligbeskatningen også virker prisdrivende på boligsektoren.

## 2. INNLEDENDE BEMERKNINGER

### a) Eiendom som verdiskapende element

Gode steder, byer og enkeltbygg er en vesentlig forutsetning for samfunnets verdiskapning og for innebyggerenes trivsel og velferd. Estetiske og funksjonelle næringsbygg bidrar til et kreativt og produktivt næringsliv. Det samme gjelder offentlige bygg som skoler, sykehjem og administrasjonsbygg. De er viktige faktorer for inspirert skoleungdom, verdig eldreomsorg og effektiv offentlig forvaltning. Tilstrekkelige investeringer i boliger og yrkesbygg legger til rette for den vekst som både er ønskelig og nødvendig for fortsatt velferd i vårt samfunn.

Eiendomsbransjen bidrar i vesentlig grad til steds- og byutvikling. Det offentlige legger til rette i form av planer og investering i overordnet infrastruktur. Og det er de private som tar initiativ, gjennomfører og bærer finansiell risiko og er ansvarlig for å levere på det kvalitetsnivå samfunnet forventer.

Årlige samlede investeringer i private og offentlige bygg og anlegg er ca 380 milliarder kroner. Dette er dermed den største investeringsarenaen i landet. I tillegg til den verdiskapning de ferdige byggene og anleggene representerer, genererer investeringene en enorm sysselsetning i byggebransjen.

#### **Vår vurdering:**

***Yrkesbygg (næringseiendom og offentlige bygg) er mer enn en aktivaklasse. Yrkesbygg er en vesentlig bidragsyter til samfunnets verdiskapning.***

### b) Overinvestering i eiendom

Det hevdes fra enkelte hold at det overinvesteres i eiendom. Så lenge befolkningsveksten er så sterk som den er, vil det være et stort behov for nyproduksjon og rehabilitering. Dersom det hadde vært korrekt at det overinvesteres i eiendom, ville boligprisene gått ned og ledigheten for yrkesbygg ville økt. Både de høye boligprisene og den lave ledigheten er klare indikatorer på at investeringsnivået ikke er for høyt.

En annen faktor i dette bildet er at vi stadig ser økt arealeffektivitet i yrkesbyggsektoren. Også denne faktoren bidrar til å kontrollere investeringsnivåene.

Mens næringslivet tidligere selv investerte i sine behov for lokaler, er det i dag slik at langt de fleste bedrifter leier sine lokaler, være seg kontorer, lager, industri, etc. Årsaken er bedriftenes behov for frigjøring av kapital. Mens bedriftene har frigjort kapital, har en ny bransje etablert seg og investert mye i eiendom. Det store investeringsnivået i eiendom er derfor ikke «overinvestering», men motsatsen til den kapitalfrigjøring som har vært nødvendig for norsk næringsliv har kunnet omstille seg i en internasjonal konkurranse. Økt beskatning av næringseiendom vil nødvendigvis føre til økte leier. Det er næringslivet som må betale økt leie. Økte beskatning på næringseiendom vil derfor ende opp som økte kostnader for norsk næringsliv.

Det er mulig at velstandsutviklingen, endrede familiestrukturer og et betydelig innslag av fritidsbebyggelse fører til økt arealbruk per capita. Dette skulle i så fall peke i retning av at skjerpet skatt på bolig og fritidsbolig bør vurderes for å hindre overinvestering i boligsektoren. En

økt beskatning på å eie og bruke boligeiendom vil kunne virke dempende prisutviklingen så lenge rentenivåene er så lave som de er.

**Vår vurdering:**

***Overinvestering i næringseiendom er en ubegrunnet påstand som dessuten ikke er en aktuell problemstilling i Norge.***

### 3. KOMMENTARER TIL ENKELTELEMENTER OMTALT I NOU 2014:13

#### a) Redusert selskapsskatt

Det argumenteres sterkt for at selskapsskatten må reduseres fra dagens 27% til nivå 20% for å sikre at investeringer og overskudd ikke flyttes til andre land der beskatningen er mer gunstig. Det argumentet er åpenbart verd å vektlegge.

Det er likevel grunn til å peke på at en selskapsskatt omkring 27% ikke oppleves urimelig for bedrifter som driver en normal virksomhet i Norge. Selskapsskatten kommer jo som kjent på verdier som faktisk er skapt etter at alle fradrag er håndtert.

Det synes som om hensynet til flytting av investering og overskudd fører til en stor skatteomlegging og en relativt stor reduksjon av selskapsskatten som det store flertallet av næringsdrivende i utgangspunktet ikke oppfattet som tyngende.

Næringseiendom er i alle hovedsak lokal og nasjonal virksomhet.

Norske eiendomsinvestorer eier en ikke ubetydelig eiendomsmasse i utlandet, der Statens pensjonsfond utland er den desidert største aktøren. Ordinære skattepliktige norske selskaper som eier eiendom i utlandet vil betale selskapsskatt til Norge som om virksomheten hadde vært drevet i Norge. I den grad eierskapet i utenlandske eiendommer organiseres som utenlandske aksjeselskaper, vil de norske eierne betale skatt i Norge som av enhver annen aksjeinvestering. Det er sannsynlig at eiendomsinvesteringer i utlandet vil skje i form av nasjonale aksjeselskaper. Dersom selskapsskatten i det landet eiendomsselskapet befinner seg har lavere selskapsskatt enn i Norge, vil – alt annet likt – det være mer lønnsomt for norske investorer å investere i eiendom i utlandet enn i Norge. Høyere selskapsskatt i Norge enn i de landene det vil være mest aktuelt for norske eiere å investere i, vil føre til at det – alt annet likt – vil være mer gunstig å investere i eiendom i utlandet.

Utenlandske investorer har den senere tid investert i norske eiendommer. I 2014 sto utenlandske selskaper bak ca 25% av alle transaksjoner med enkelteiendommer verd mer enn 50 millioner kroner. Av ulike årsaker er det i Norge mest vanlig at den enkelte eiendom er eid av et 'single purpose-selskap', som altså vil være et norsk selskap skattepliktig til Norge. En høyere selskapsskatt i Norge i forhold til andre land den samme investoren ville kjøpt eiendom i, vil føre til at det, alt annet likt, er mindre gunstig for utlendinger å investere i Norge.

Dersom den utenlandske investoren velger ikke å eie den norske eiendommen gjennom et norsk aksjeselskap, vil overskuddet i den norske eiendommen kommet til beskatning i Norge for deretter å få kreditert differansen i det landet investoren hører hjemme. Investoren vil med andre ord oppleve norsk skattenivå. Selv om selskapsskatten i dette landet er lavere enn i Norge,

vil den utenlandske investor som eier eiendom i Norge få samme selskapsskatt som en norsk investor som er skattepliktig til Norge.

Norsk Eiendom er positiv til at utlendinger investerer i norske eiendommer, men det forutsettes at norske investorer har mest mulig like skattemessige rammebetingelser som deres konkurrenter.

**Vår vurdering:**

***Etter en samlet vurdering av selskapsskatten isolert sett, synes det nødvendig også foreiendomsbransjen at selskapsskatten reduseres til et nivå som ikke avviker for mye fra omverdenen. Vi kan imidlertid ikke se at det er noe i veien for at selskapsskatten ligger et par prosent over de landene vi har størst investeringsmessig interaksjon med.***

### **b) Likebehandling av gjeld og egenkapital**

De fleste eiendomsporteføljer er i dag egenkapitalfinansiert/lånefinansiert i forholdet 30/70. Tidligere hadde man full skattemessig fradagsrett for renter enten de var lånt av eksterne långivere eller av nærstående långivere. Da man historisk har hatt betydelig høyere rente enn hva man har i dag og at man tidligere kunne føre alle renter til skattemessig fradrag, har ført til at rentefradrag har vært et vesentlig forhold i eiendomsselskapenes skatteregnskap. Med de nye begrensningen man nylig fikk når det gjelder fradrag i renter mellom nærstående, har rentefradraget fått redusert skattemessig betydning.

Dagens ordning har ført til at egenkapitalen er den mest kostbare del av finansieringen av et selskap. Det samme gjelder for eiendomsinvesteringer. Dette har ført til høy belåningsgrad som igjen gir god avkastning på egenkapitalen (gearing). Det er ofte stor risiko knyttet gearede investeringer da egenkapitalen er den som innbetales først ved provosert og uønsket realisasjon av investeringen. Derfor er det også rimelig at egenkapital skal gi bedre avkastning enn fremmedkapitalen som har høy grad av sikkerhet gjennom pant i fast eiendom eller i andre mer likvide aktiva.

Når det nå foreslås at man skal gis fradrag tilsvarende en normalavkastning på egenkapitalen, vil man ikke lenger ha de samme skattemessige incentivene til høy belåningsgrad. Ser man dette i sammenheng med at selskapsskatten reduseres til nivå 20% samtidig som man bare får fradrag på egenkapitalen tilsvarende risikofri markedsrente (som alltid vil ligge lavere enn renten på fremmedkapitalen), vil de skattemessige fradragene reduseres betydelig.

Effekten av å likebehandle gjeld og egenkapital vil over tid føre til redusert belåningsgrad i prosjektene. For eiendomsbransjen vil det innebære at det kreves mer egenkapital for å foreta de samme investeringene. Når man i tillegg ser at egenkapitalen gir lavere avkastning enn tidligere, vil det medfører redusert egenkapitaltilgang til eiendomsinvesteringer. Uten egenkapitalfinansiering – ingen investering.

Når vi tidligere har hevdet at det ikke er betydelig fare for overinvestering i eiendom fordi etterspørselen styrer investeringene, vil begrenset tilgang på egenkapital føre til underinvestering i forhold til å møte behovet fra befolkningsveksten.

**Vår vurdering:**

**Skattemessige endringer som motiverer til redusert lånefinansiering av eiendomsinvesteringer vil sett i sammenheng med en betydelig reduksjon av selskapsskatten, føre til begrenset tilgang til egenkapital og dermed et lavere nivå på eiendomsinvesteringer. Vi mener derfor at man ikke kan innføre en ACE-modell, langt mindre en ACC-modell, samtidig som man innfører en betydelig reduksjon av selskapsskatten fordi dette gir reduserte skattefradrag. Skattemessig likestilling av egenkapital og gjeld vil få større negative konsekvenser i distriktene enn i sentrale strøk. Dette fordi kostnadene ved oppføring av bygg er relativt lik mellom by og land, mens leienivåene i distriktene er vesentlig lavere. Dette fører til relativt høyere egenkapitalbehov i distriktene i forhold til i byene.**

### **c) Ytterligere begrensninger i rentefradrag**

Det ble i statsbudsjettet innført begrensninger i skattemessig fradrag for renter mellom nærstående. Med en terskelverdi på 5 MNOK, ble de negative konsekvensene noe redusert. Ordningen fikk likevel store konsekvenser for eiendomsbransjen fordi mange prosjekter ikke lar seg finansiere over egen balanse og at fremmedkapital derfor må gis gjennom lån fra nærstående. Når det nå foreslås ytterligere begrensninger i skattemessig rentefradrag mellom nærstående, vil de uheldige konsekvensene øke.

På et eller annet tidspunkt vil rentene og dermed rentekostnadene stige og raskt komme over terskelverdiene. Siden fradragsberettigelsen slår inn fra første krone så snart terskelverdiene er overskredet, vil begrensninger i skattefradraget for renter kunne bli et stort problem for svært mange selskaper.

**Vår vurdering:**

**Norske eiendommer som eies av norske selskaper må gis fullt skattemessig fradrag for renter både fra eksterne og interne långivere.**

### **d) Eiendom som formuesobjekt – formuebeskatning og eiendomsskatt**

Selv om de to siste årenes endringer har ført til en betydelig skjerpelse i skattemessig formuesgrunnlag for næringseiendom, er det i en større sammenheng rimelig at ulike formuesverdier skattlegges likt. Vi mener også at dagens ordning med kommunal eiendomsskatt er uforutsigbar og til dels kontraproduktiv da eiendomsskatt ofte er innført i kommuner der det fra før er vanskelig å drive næringsvirksomhet. En form for statlig eiendomsskatt bør derfor utredes. Det er imidlertid nødvendig å verdijusterte eiendomsskatten ut fra den kontantstrøm som genereres. Dette innebærer at man ikke kan kreve eiendomsskatt for tomme lokaler og ei heller for lokaler der næringsvirksomheten ikke gir positiv kontantstrøm.

**Vår vurdering:**

**Eie og bruk av eiendom bør skattemessig verdsettes med samme rabatt som andre formuesobjekter. Det bør utredes en statlig eiendomsskatt for alle type eiendom. All form for eiendomsskatt må verdisjusteres ut fra den kontantstrøm som følger av virksomheten i eiendommen. For boligeiendom fastsettes en teoretisk kontantstrøm tilsvarende markedsleie i det aktuelle området.**

### e) Høyere beskatning av eierinntekter

Som en kompensasjon for provenyrtapet som følge av redusert selskapsskatt, må det være rimelig med høyere eierskatt. Vi har ikke tatt stilling til enkelthetene i flertallets og mindretallets forslag.

#### **Vår vurdering:**

**Eierinntekten bør øke for å kompensere provenyrtapet som følge av redusert selskapsskatt.**

### f) Dokumentavgift knyttet til tinglysning av eiendomsoverdragelse

Dokumentavgiften er en ren fiskal avgift som oftest omtalt som "flytteskatt". Dokumentavgiften innkreves kun dersom en hjemmelsoverføring tinglyses, men har som utvalget påpeker ingen sammenheng med kostnadene knyttet til tinglysingen av eiendom. Kostnadene dekkes gjennom tinglysingsgebyret. Dokumentavgiften blir følgelig opplevd som en skatt som skaper unødig beskrankning for en bedriftsøkonomisk og samfunnsøkonomisk optimal flytting av virksomheter og bosteder.

Innen næringseiendom praktiseres i stor grad å organisere hver enkelt eiendom som et selvstendig aksjeselskap. Dette gjøres blant annet for å slippe dokumentavgift ved eiendomsoverdragelse. En fjerning av dokumentavgiften vil redusere behovet for ulike skattemotiverte selskapskonstruksjoner noe som er en forenkling både for myndigheter og eiendomsselskaper.

#### **Vår vurdering:**

**Dokumentavgiften bør fjernes og sees i sammenheng med øvrig beskatning på bolig- og næringseiendom.**

### g) Avskrivningssatser og utgiftsføring av utskifting av gammel teknologi

Utvalget foreslår at avskrivningssatsen for hoteller settes til samme sats som forretningsbygg, hvilket innebærer en reduksjon fra 4% til 2%.

Krav fra myndigheter og brukere av næringseiendommer – herunder hoteller - øker stadig hva gjelder standarden til klima, miljø, energi, tilgjengelighet, modernitet, design etc. Videre utgjør tekniske anlegg omkring 40% av byggenes verdi. Levetiden på tekniske anlegg er kortere enn resten av bygget. Dette gjør at levetiden på byggene samlet og deres komponenter blir kortere fordi behovet, omfanget og hyppigheten for omfattende rehabiliteringer øker.

Samtidig opplever vi at skattemyndighetene praktiserer strengere krav til hva som kan utgiftsføres, slik at mer av vedlikehold og rehabilitering nå faktisk må aktiveres.

I sum innebærer det at gjeldende avskrivningssatser ikke er i takt med komponentenes reelle levetid.

Bygg står for 40% av stasjonær energibruk i Norge. For å bidra til økte investeringer i energieffektive nybygg og rehabilitering av eksisterende bygningsmasse, må utskifting av mindre energieffektive komponenter i større grad kunne kostnadsføres.

**Vår vurdering:**

**Avskrivningssatsene må ikke reduseres og reglene for aktivering og kostnadsføring må vurderes i en større sammenheng sett opp mot byggenes energiytelse og reelle levetid.**

Med vennlig hilsen

**NORSK EIENDOM**



**Thor Olaf Askjer**

Administrerende direktør