

Finansdepartementet

postmottak@fin.dep.no

Deres ref.:
09/2939 SL MP/KR

Vår ref.:
fs 1015/kh

Dato:
8. juli 2010

HØRING – FORSKRIFTSREGLER OM FORMUESVERDSETTING AV IKKE-UTLEID NÆRINGSEIENDOM

Vi viser til Finansdepartementets høringsbrev av 19. april d.å. vedrørende ovennevnte.

Saken er behandlet av NARFs fagutvalg.

Syv geografiske soner

Det legges i forslaget opp til at kommunene skal deles inn i syv geografiske soner.

Det er nødvendig å utarbeide et regelverk som relativt enkelt lar seg praktisere. Vi har også merket oss at departementet mener SSBs modell viser god statistisk "forklaringskraft", dekker alle eiendomstyper og skal være enkel å operasjonalisere. Vi stiller likevel spørsmål ved om ikke variasjoner innad i en kommune er så store at vi kommer til å oppleve urimelige forskjeller. Et sentrumsnært bygg vil etter hva vi forstår verdsettes ut fra samme kriterier som et avsidesliggende bygg. Dette vil lede til at eiere av sentrumsnære bygg, som vanligvis har betydelig høyere reell verdi enn avsidesliggende bygg, kommer gunstig ut, mens eiere av bygg i mindre attraktive områder kommer dårlig ut.

Forholdet til standard

Modellen tar etter hva vi kan se ikke hensyn til standard.

I forbindelse med vurdering av hvorvidt en utgift er påkostning eller vedlikehold bygger man skattemessig på om standarden er lav, middels eller høy. Tilsvarende vurderinger benyttes i noen grad i forbindelse med verdivurdering av eiendommer. Vi ser ikke bort fra at modellen

med fordel kunne inneholdt tilsvarende kriterium, men ser også at forenklingssyns taler for det motsatte.

Eiendomstyper

Eiendommene foreslås fordelt på nærmere angitte eiendomstyper, tilsvarende det som gjelder for utleide eiendommer, jf fordeling inntatt i ligningsskjemaet RF-1098. Dette støttes, da det må være samsvar mellom kategoritypene eiendommene imellom.

Det foreslås videre at der hvor eiendom består av flere kategorier eiendomstyper, er det den kategori som representerer det eiendommen i hovedsak benyttes til som er styrende. Ved å spesifisere leieinntekter pr kategori vil man kunne oppnå mer presis formuesverdi både for utleide og ikke-utleide eiendommer. I og med at type kategori ikke endres hyppig og dataverktøy benyttes som støtte for å følge opp formuesverdiene, tror vi det på sikt er en fordel å spesifisere hver enkelt kategori. Vi foreslår derfor at dette vurderes nærmere.

Innrapportering

Departementet legger til grunn at det skal utarbeides en nettbasert hjelpekalkulator som skal beregne formuesverdien. Dette er fornuftig.

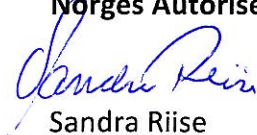
Vi anmoder om at denne hjelpekalkulatoren blir tilgjengelig fra de aktuelle selvangivelsesposter, både i Altinn og fra årsoppgjørssystemer. Kalkulatoren må således utarbeides slik at andre systemer får mulighet til å integrere denne. I tillegg bør den være allment tilgjengelig, f eks som foreslått på skatteetaten.no.

Valg av verdsettingsmetode

I høringsnotatet foreslås det at næringseiendommenes reelle status ved utgangen av året skal avgjøre hvorvidt reglene for utleid eller ikke-utleid næringseiendom skal benyttes. Dette er praktiserbart, og synes formålstjenelig.

Med vennlig hilsen

Norges Autoriserte Regnskapsføreres Forening



Sandra Riise
Daglig leder

Dagfinn Søvik (sign.)
Leder fagutvalget