



Skattedirektoratet

Saksbehandler
Cecilie Bjøre

Deres dato
19.04.2010

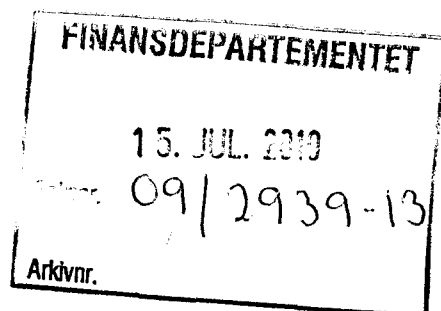
Vår dato
12.07.2010

Telefon
22 07 70 89

Deres referanse
09/2939 SL MP/KR

Vår referanse
2010/435024

Finansdepartementet
Postboks 8008 Dep
0030 OSLO



Høring – forskriftsregler om formuesverdsetting av ikke-utleid næringseiendom

Vi viser til Finansdepartementets høringsbrev datert 19. april 2010 med vedlagt høringsnotat.

Høringsnotatet er utarbeidet forut for den varslede endringen som vil medføre at boliger som leies ut i næringsvirksomhet verdsettes som sekundærboliger og ikke som næringseiendom fom inntektsåret 2010, jf. Prop 126 LS (2009-2010) kap 9. Dette vil naturlig medføre ytterligere endringer i FSFIN § 4-10-2 flg. som ikke er omtalt i høringsnotatet. Direktoratet er positive til den varslede endringen, siden grensedragningen mellom når bolig skulle anses som næringseiendom eller ikke bød på mange utfordringer, også særlig systemmessige.

Vi har enkelte merknader til høringsnotatet:

Pkt. 2.2 -2.4 Beregnet kvadratmeterleie

Etter forslaget skal ikke-utleid næringseiendom verdsettes etter en sjablonmetode, basert på innrapporterte utleiepriser på utleid næringseiendom. I høringsnotatet punkt 2.2 til 2.4 omtales begrepet beregnet kvadratmeterleie, og det gis eksempel på hvordan kvadratmeterleien blir beregnet. Etter direktoratets oppfatning er den delen av metoden som gjelder beregnet kvadratmeterleie komplisert, og hovedtyngden av skattyterne som skal beregne formuesverdien vil være avhengig av en hjelpekalkulator for å kunne gjennomføre beregningen. Det vil også være vanskelig for skattyter å kunne ettergå og kontrollere beregningen av formuesverdien. På prinsipielt grunnlag mener Skattedirektoratet det er uheldig at skattereglene gis en slik utforming.

Pkt 2.3 Variablene i sjablonmetoden

Areal

Siden areal blir en sentral faktor for formuesverdiens størrelse er det viktig at arealbegrepet er entydig angitt. Departementet foreslår i høringsnotatet at begrepet BRA (bruksareal), dvs. bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger, benyttes ved beregningen av formuesverdien. Departementet viser i høringsnotatet til at matrikkelen inneholder opplysninger om eiendommens bruksareal (BRA). Et alternativ er å benytte BTA, dvs. bruttoareal inklusiv yttervegger. Direktoratets inntrykk er at dette er det sentrale arealbegrepet ved utleie av næringseiendom, og det vil muligens være lettere tilgjengelig for skattyterne enn å undersøke hva som fremgår av matrikkelen. Direktoratet har imidlertid ingen bestemt oppfatning av hvilket arealbegrep som



velges, men vil påpeke at det er viktig at alle forholder seg til samme begrep og at det er enkelt for skattyter å finne frem til.

Pkt 3.1 Prinsipper for valg av verdsettingsmetode

I annet avsnitt fremgår at *"Næringseiendommens reelle status ved utgangen av inntektsåret avgjør hvilken verdsettingsmetode som skal benyttes for det aktuelle inntektsåret. Dette innebærer at sjablonmetoden i utgangspunktet kommer til anvendelse på næringseiendom som ikke er utleid per 31. desember i inntektsåret. Dersom eiendommen er utleid per 31. desember, skal verdsettingen bygge på eiers utleieinntekter etter gjeldende regler i FSFIN § 4-10-2 flg."*

Vi har i dialog med departementet oppfattet det slik at dersom eiendommen f.eks. har vært utleid frem til oktober og så stått tom pga. svakt utleiemarked, skal eiendommen fortsatt verdsettes etter reglene om utleid næringseiendom såfremt eier ikke selv har tatt eiendommen i bruk per 31.12. Etter vår oppfatning bør dette presiseres.

Pkt. 3.2 Klassifisering av eiendomstype ved verdsetting av ikke-utleid næringseiendom mv.

Det fremgår her at dersom en ikke-utleid næringseiendom består av en butikkdel og en lagerdel, skal verdsettingen foretas med bruk av kvadratmetersatsen for den kategori som representerer eiendommen i hovedsak benyttes til. Hele eiendommen skal således verdsettes ved bruk av samme kvadratmetersats, og ikke splittes opp. Etter vår oppfatning er det mulig å forstå dette på to måter: det ene er å ta utgangspunkt i areal og si at den delen som utgjør størst areal legges til grunn som eiendomstype. Alternativt kan det tenkes at man kan se hen til markedsverdien av de enkelte delene, og vurdere eiendomstype ut fra dette. Vi foreslår at det presiseres hva man skal se hen til ved vurderingen, og nevner at det i rettleiingen til RF-1098 for inntektsåret 2009 ble angitt at man skulle se hen til hvilken eiendomstype som utgjorde størst areal, når man krysser av hva eiendommen i hovedsak ble benyttet til.

Pkt 5.2 Enkelte merknader til forskriften

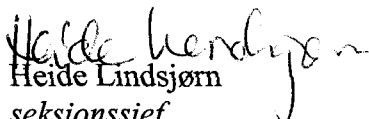
Det fremgår at utkastets § 4-10-4 (3) tredje punktum at *"Kvadratmeterleien etter første punktum differensieres med hensyn til eiendomstype og geografisk beliggenhet, og fastsettes årlig av Skattedirektoratet på grunnlag av beregninger fra Statistisk sentralbyrå."*

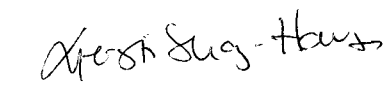
Skattedirektoratet reiser spørsmål ved formuleringen om at kvadratmeterleien *"fastsettes årlig av Skattedirektoratet"*. Vi kan ikke se at det er aktuelt med noen fastsettelse av verdien fra direktoratets side. Kvadratmeterleien beregnes individuelt for hver enkelt eiendom ved hjelp av modellen som er utarbeidet av Statistisk sentralbyrå. Skattedirektoratet vil legge til rette for at skattyter kan finne frem til kvadratmeterleien som gjelder for vedkommendes eiendom ved å publisere en hjelpekalkulator på skattenett. Skattyter fyller selv inn de aktuelle verdiene for eiendommen og kvadratmeterleien beregnes i SSB sin modell. Bruk av kalkulatoren kan imidlertid ikke innebære noen *fastsettelse* av kvadratmeterleien for den enkelte eiendom. De verdier skattyter fyller ut vil ikke bli lagret noe sted, og resultatet vil ikke knyttes til noen konkret skattyter. Skattyter fyller selv verdiene inn i skjemaet RF-1098 som leveres som vedlegg til selvangivelsen.



Direktoratet anmoder om at forskriftsteksten endres på dette punkt.

Med hilsen


Heide Lindsjørn
seksjonssjef
Rettsavdelingen, foretaksskatt
Skattedirektoratet


for Cecilie Bjøre