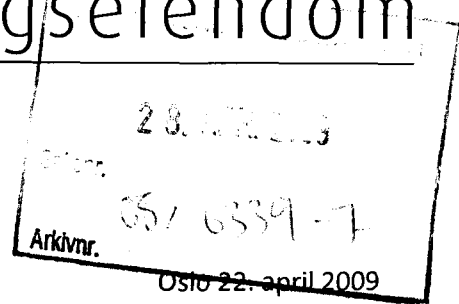


foreningen Næringseiendom

Finansdepartementet
Akersgata 40
Postboks 8008 Dep
0030 Oslo



Utskillelse av faste tekniske installasjoner i egen saldogruppe – forslaget til overgangsregler

1. Innledning – bemerkninger til de nye saldoreglene

Foreningen Næringseiendom vil innledningsvis først få bemerke at de nye saldoreglene i sktl. § 14-41 og 14-43, er et fornuftig skritt for å motivere til utskifting av faste tekniske installasjoner i bygg. Men selv om vi nå har fått 10 % avskrivningssats på nye installasjoner, er det samtidig viktig for eiere av næringseiendom å få avklart at utgifter til nødvendige reparasjoner og utbedringer, herunder til dels omfattende utskiftninger av deler på varmeanlegg og andre installasjoner kan kreves fradragsført fullt ut i året dette blir pådratt. Det er uheldig hvis de nye reglene vil kunne føre til en innstramning. Vi forstår at det kan være vanskelig å opprettholde en praksis med fradragsrett for de fullstendige utskiftningene nå som vi har fått et system med egen saldogruppe, men det er samtidig viktig å få fastslått at vedlikehold som hovedregel gir full fradragsrett. Vi vil dog anta at den nye 10 % avskrivningsregelen for alle nye installasjoner, vil kunne føre til at enda flere faste tekniske installasjoner vil bli skiftet ut.

Generelt mener vi ellers at det er viktig at man har mest mulig like skatteregler for hva som kan utgiftsføres, og hva som må aktiveres. Ved f. eks nødvendig utskifting av deler av installasjoner på fast eiendom utenfor næring, eller på anlegg, vil tidligere ligningspraksis for skillet mellom vedlikehold og påkostninger bestå. Det vil være uheldig og kompliserende at man i forbindelse med innføring av nye avskrivningsregler skulle få et annet skille for de som er omfattet av den nye regelen.

FIN anmodes derfor om å avgi en fortolkningsuttalelse der det presiseres at vedlikehold av faste tekniske installasjoner fortsatt gir rett til fradrag i påkostningsåret – uansett om det gjelder et bygg, eller et anlegg, eller om et bygg benyttes i eller utenfor næring.

2. Bemerkninger til forslaget til overgangsregler

Når det gjelder forslaget til overgangsregler slik disse er beskrevet i FINs høringsnotat av 31.1.09, har Foreningen Næringseiendom også noen bemerkninger.

Særlig for overgangsregler som skal gjelde i en begrenset periode, er det viktig at reglene blir enkle å forstå og ikke minst praktisere. Dette gjelder av hensyn til både skattytere og skatteetaten. Skatteregler bør ellers være mest mulig nøytrale slik at skattytere beskattes mest mulig likt.

FINs forslag om å benytte en sjablonregel for å etablere den nye saldoen for eldre bygg som fra før 2009 bare har en samlesaldo, er fornuftig. Forslaget om at 40 % av den opprinnelige saldo skal henføres til den nye saldo for faste tekniske anlegg synes også være rimelig. Selv om fordelingen mellom hva som utgjør kostpris for tekniske installasjoner, og den øvrige delen av bygget, vil kunne variere relativt mye, er det viktig at man velger en sats som kan representere et gjennomsnitt.

Men, Foreningen Næringseiendom mener det er uheldig at det bare skal være noen som skal kunne få benytte sjablonregelen, mens andre skal måtte fordele etter faktisk kostpris – herunder senere påkostninger.

Det er uheldig fordi et slikt skille vil skape skattemessige ulikheter mellom den som har et bygg fra før 1998, og den som ervervet et bygg først i årene etterpå. Tilsvarende mener vi det er uheldig at det for bygg som har skiftet eiere m.v (som har ført til ny skattemessig verdi), skal kunne benyttes sjablon, mens bygg som ikke har skiftet eier, ikke kan få benytte sjablon. Når man heller ikke skal hensynta endringer på eiersiden i bl.a deltakerlignet selskap (ANS, DA, KS og Indre selskap), skapes ytterligere forskjeller.

I tillegg til de rent skattemessige ulikhetene, vil vi også få påpeke at det ofte vil være svært vanskelig i ettertid å skille ut hva som har vært faktisk kostpris for de tekniske installasjonene i et bygg. Ved erverv av bygg på grunnlag av totalentrepriser, hovedentrepriser etc. inngås kontrakter ofte bare på grunnlag av en samlet og fremforhandlet totalsum. Det samme gjelder rehabiliteringsarbeider/ senere påkostningsarbeider.

Selv om entreprenørene har sine underliggende kalkulasjoner, trenger ikke disse å ha vært fremlagt for byggherren. Hvis man nå mange år etterpå pålegger noen eiere av bygg å fastsette kostprisen for de faste tekniske installasjonene, vil mange kunne få problemer. De kan ikke kreve at entreprenørene i ettertid fremlegger sine opprinnelige kalkulasjoner/fordelinger. I mange tilfeller kan entreprenøren ha forlagt dokumentasjonen, eller entreprenøren kan ha blitt oppløst eller ha gått konkurs. Selv om alle har oppbevaringsplikt iht regnskapslovgivningen, vil ofte regnskapsbilag ikke kunne gi de nødvendige opplysninger. Arbeid med å fremskaffe slike historiske data vil da for mange kunne bli meget vanskelig. Dette arbeid vil også kunne legge beslag på viktige ressurser i bedriftene. Mange vil måtte bli tvunget til å kjøpe tjenester fra tidligere kontraktspartener eller rådgivere for å klare å oppfylle kravene. Vi mener det er uheldig og vil innebære en urimelig forskjellsbehandling hvis noen skal bli pålagt et slikt merarbeid og slike merutgifter, mens andre kan benytte 40 % sjablon.

Vi mener derfor at tungtveiende grunner tilsier at det ikke bør være noen forskjellsbehandling mellom ulike skattytere. Det enkleste og beste vil derfor være at alle fikk benytte sjablonregelen.

3. Oppsummering

I hovedtrekk mener Foreningen Næringseiendom at;

- Det er i fornuftig å benytte en overgangsregel med sjablon som innebærer at 40 % av saldo fra før 2009 overføres til den nye saldo for faste tekniske installasjoner.
- Det kan for mange nærmest bli umulig eller svært vanskelig å finne frem til faktisk kostpris for slike installasjoner, og at det derfor vil skape en urimelig forskjellsbehandling hvis noen istedenfor sjablon skulle måtte benytte faktisk kostpris.
- Derfor må alle få rett til å benytte sjablonregelen.
- I forhold til den nye saldoregelen bør det avgis en fortolkningsuttalelse som fastslår at at vedlikehold fortsatt gir rett til fradrag for slike utgifter i året de blir pådratt, og at dette også gjelder alle reparasjoner og nødvendige utskiftinger av deler på faste tekniske installasjoner. Slik at det bare er utgifter til de fulle og hele utskiftingene av eldre installasjoner som skal føres på den nye saldogruppen.

Med vennlig hilsen
Foreningen Næringseiendom



Anne Madsen
Daglig leder