



Finansdepartementet
Postboks 8008 Dep
0030 Oslo

Høring - utskillelse av faste tekniske installasjoner i egen saldogruppe

Vi viser til Deres brev av 30. januar 2009, med oversendelse av høringsnotat med forslag til overgangsregler vedrørende utskillelse av faste tekniske installasjoner i egen saldogruppe j.

Det fremgår av forslaget at for bygninger ferdigstilt før 1998, eller yngre bygg som har skiftet eier, skal 40 % av byggets saldoverdi skilles ut som installasjonssaldo, forutsatt at bygningen inneholder en eller flere relevante installasjoner som samlet sett ikke kan anses ubetydelige.

Skattedirektoratet støtter departementets forslag om en sjablonregel som overgangsregel. Ut fra et ligningsmessig synspunkt vil dette være en praktikabel løsning. Vi ser imidlertid at vilkåret om at de tekniske installasjonene ikke må være "ubetydelige" bør presiseres nærmere. En bør her gi anvisning på om denne vurderingen skal knyttes opp mot fysiske eller økonomiske kriterier, og i så fall vurdert opp mot det aktuelle bygget eller en mer generell målestokk eller norm. Videre bør det presiseres om vurderingen i tilfelle skal foretas i forhold til restsaldo, eller i forhold til byggets reelle verdi, samt om det menes forholdene ved ervervstidspunktet, eller forholdene per 1.1.2009.

Når det gjelder bygninger ferdigstilt etter 1998 og som ikke har skiftet eier foreslås det at installasjonens faktiske andel av samlet kostpris skal legges til grunn.

Dette fremstår for direktoratet som en arbeidskrevende og ligningsteknisk komplisert løsning som må antas å by på betydelige praktiske utfordringer. Bestemmelsen er i høringsnotatet begrunnet med at man for disse bygningene vil ha et grunnlag for å finne frem til historisk kostpris, jf bokføringslovens plikt til å oppbevare regnskapsmateriale i 10 år. I mange tilfeller vil det allikevel kunne være svært vanskelig å finne frem til disse verdiene. For eksempel vil det ofte knytte seg stor usikkerhet til fordelingen av verdien mellom bygget og de tekniske installasjoner hvor bygg er oppført gjennom totalentreprise. Det vil her kunne være bare entreprenør som har disse tallene, og eieren må derfor ha opplysninger fra entreprenøren for å kunne finne frem til de tekniske installasjonenes historiske kostpris.

I tilfeller hvor ligningsmyndighetene tidligere har foretatt omklassifiseringer fra påstått vedlikehold til påkostninger på bygninger, vil det ikke nødvendigvis være foretatt klare avgrensninger mellom bygningsmassen og tekniske installasjoner. Omklassifisering av en kostnad fra vedlikehold til aktiveringspliktig påkostning, kan derfor i praksis være en kombinasjon av bygningsmessige endringer og tekniske installasjoner. Også i slike tilfeller vil fordelingen kunne bli beheftet med usikkerhet og feil.

En stor andel av omsetningen av næringsbygg skjer ved salg av eierandeler (aksjer/andeler) i eierselskapet. Slik forskriften er formulert i dag, legger vi til grunn at slik omsetning ikke skal anses som eierskifte i forskriftens forstand. Det innebærer at installasjonens faktiske andel av samlet kostpris skal dokumenteres. Vi antar at det i noen tilfeller kan bli praktisk vanskelig for den nye eier å fremskaffe dokumentasjon av faktisk kostpris på ulike installasjoner i bygget.

Det synes å være behov for presiseringer av hvordan utskillelse skal skje ved bygg som er seksjonert, der de tekniske installasjonene er felles for de ulike seksjonene. Det vil da oppstå en forskjellig behandling, hvis noen, men ikke alle seksjonene er overdratt.

Generelt kan det være uheldig at en legger opp til to ulike verdsettelsesmåter, da dette vil kunne være kilde til mulig forskjellig behandling av to ellers like bygg, men hvor den ene har skiftet eier.

Som det fremgår ovenfor fremstår løsningen om at installasjonens faktiske andel av samlet kostpris skal legges til grunn, som lite praktikabel både for skattyter og for skatteetaten som skal kontrollere opplysningene. Vi anbefaler derfor en løsning der en sjablonregel på gjenværende saldo gjelder for alle bygg uavhengig av byggets ferdigstillelse. Dersom forskriften likevel skulle bli vedtatt i samsvar med forslaget bør det etter vår vurdering presiseres at det i forbindelse med dokumentasjonsplikten, dreier seg om et krav om sannsynliggjøring av antatt kostpris på de tekniske installasjonene, og ikke et strengt krav om dokumentasjon.

Avslutningsvis vil vi bemerke at en innenfor landbruket har hatt en liberal praksis med hensyn til bruk av saldogruppe d for faste installasjoner i jordbruket, se SKD melding nr 19/1984. Dette vil i stor grad omfatte faste tekniske installasjoner som tjener den aktuelle virksomheten i bygget, og ikke installasjoner som tjener bygningens brukelighet som bygning. Vi reiser spørsmål om de nye reglene om utskillelse av faste tekniske installasjoner i en egen saldogruppe skal medføre en endring i den praksis man i dag har innenfor landbruket.

Med hilsen

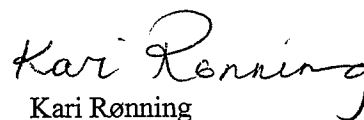


Heide Lindsjorn

Seksjonssjef

Rettsavdelingen, foretaksskatt

Skattedirektoratet



Kari Rønning