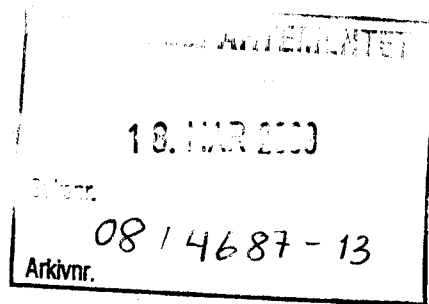


Finansdepartementet
Postboks 8008 Dep
0030 OSLODeres ref.:
08/4687 SL MP/KR

HØRINGSUTTALELSE OM FORSKRIFTSBESTEMMELSER TIL NY METODE FOR VERDSETTELSE AV UMLEID NÆRINGSEIENDOM

Bedriftsforbundets primære syn er at formueskatten bør fjernes for godt. Vi mener at det er urimelig, uheldig og helt feil å skattelegge formue som er nødvendig for å drive bedrift, slik som produksjonsutstyr og –lokaler, kundefordringer, varelager og aksjer.

Formueskatten griper rett inn i kapitalbeholdningen til bedrifter og tapper dem for kapital som i stedet kunne blitt brukt til å videreutvikle og styrke bedriften. Dette gjør den til en av de mest skadelige skatteformene for næringsutvikling

Men all den usikkerhet som for tiden er i kapital- og eiendomsmarkedet, preget av sterkt fallende etterspørsel og priser, mener vi at dette er feil tiltak på feil tidspunkt.

Når man først skal gjennomføre en skatteskjerpelse, mener Bedriftsforbundet at dette må gjøres ved hjelp av så enkle regler som mulig. I så måte er selve beregningsmetoden som beskrevet i kapittel 2 i høringsnotatet fornuftig. I forhold til maksimalsatsen på 60 % av markedsverdi, vil nok de synkende prisene på fasteiendom føre til mange tvister vedrørende eiendommers markedsverdi. Dette vil pålegge for små- og mellomstore bedrifter ytterligere kostnader.

Det at man har valgt å gjøre de nye reglene gjeldende for inntektsåret 2008 for ikke-børsnoterte aksjeselskaper er imidlertid ikke noen fornuftig løsning. Denne løsningen vil føre til merarbeid små- og mellomstore bedrifters regnskapsførere og revisorer i en allerede hektisk hverdag. Dette medfører merkostnader som vil veltes over på bedriftene.

I forhold til valg av løsning for verdsettelse av eiendom som er delvis utleid mener Bedriftsforbundet man ikke bør velge alternativ III, men derimot alternativ I. Alternativ III vil gi tilfeldige utslag for verdsettelse av næringseiendommer. Som departementet også påpeker, vil Alternativ III kunne gi svært urimelige utslag der eiendommens ulike deler har ulik funksjon, standard, bygningsmessig utforming m.v.

Der bedrifter med ønske om å oppgradere sine bygninger og benytter utleie for å finansiere oppgraderingen vil dette store skattemessige konsekvenser.

Eksempel:

En bedrift har både kontor-, lager- og produksjonslokaler. Som ledd i en oppgradering av hele eiendomsmasse begynner man med oppgradering av kontorlokalene og leier ut disse for å finansiere fremtidig oppgradering av lager- og produksjonslokaler. Etter alternativ III vil man i et slikt tilfelle måtte beskatte gamle og utdaterte lager- og produksjonslokaler som om disse var nyoppussede kontorlokaler. Når i tillegg kvadratmeterprisen for leie av kontorlokaler er vesentlig høyere enn leie av lager- og produksjonslokaler, blir en slik løsning åpenbar urimelig. Dette vil kunne medføre at man gjennom økt beskatning fratrar bedriften muligheten til å ferdigstille oppgraderingsprosjektet.

Som eksempelet viser, vil en innføring av alternativ III kunne frata bedrifter muligheten til å gjennomføre samfunnsmessige viktige oppgraderinger av eiendomsmassen. Dette vil gi store konsekvensene store for små- og mellomstore bedrifter som allerede har store problemer som følge av finanskrisen.

Bedriftsforbundet foreslår derfor at man velger den enklest løsningen for skatteyter og skattemyndighetene, der man verdsetter eiendommen under ett ut fra eiendommens hovedfunksjon.

Alternativ I vil ha de laveste samfunnskostnadene i forhold til både håndheving av regelverket og i forhold til konsekvenser for bedriftene. Selv om dette alternativet vil kunne tenkes å gi en noe lavere skatteinngang for staten enn ved å velge alternativ III, fremstår det som en åpenbar fordelaktig løsning i et samfunnsøkonomisk perspektiv. For små- og mellomstore bedrifter vil valget av alternativ I fremfor alternativ III kunne være avgjørende for om man kan få gjennomført nødvendig oppgradering av næringsseiendom.

Man er videre enig i at å avgjøre eiendommens hovedfunksjon under alternativ I ut fra forholdet mellom utleid og ikke-utleid areal vil treffe tilfeldig og at man bør legge verdiforholdet mellom utleid og ikke-utleid del av eiendommen til grunn.

Oslo, den 16. mars 2009

Med hilsen

for



Tom Bolstad
Adm.dir.

Arne Christie
Advokat