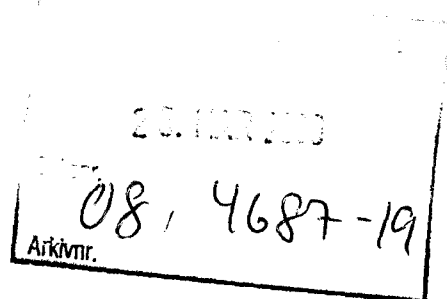




DET KONGELIGE
NÆRINGS- OG HANDELSDEPARTEMENT

Finansdepartementet
Postboks 8008 Dep
0030 OSLO



Deres ref

Vår ref
200900674-6/GBS

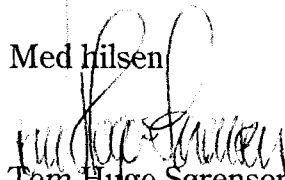
Dato
24.03.2009

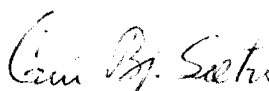
**Forskriftsbestemmelser til ny metode for verdsettelse av utleid
næringseiendom - Høring**

Vi viser til høringsbrev og Nærings- og handelsdepartementet svarbrev av 18. mars 2009.

Departementet har etter høringsfristen mottatt synspunkter på høringsforslaget fra Entra Eiendom AS. Vedlagt følger til orientering selskapets synspunkter som støtter forslaget, men foreslår at modellen vurderes/evalueres etter noe tid.

Med hilsen


Tom Hugo Sørensen (e.f.)
avdelingsdirektør


Geir Bj. Sætre
seniorrådgiver

Høring:

Forskriftsbestemmelser til ny metode for verdsettelse av utleid næringseiendom

Det vises til utkast til nye forskriftsbestemmelser om verdsettelse av utleid næringseiendom. I dette dokumentet oppsummeres våre synspunkter på forslaget og en vurdering av effektene av endringene.

1. Effekt for Entra Eiendom AS – selskap og konsern

Verken Entra Eiendom AS eller Entra Eiendoms datterselskaper er formuesskattpliktige aksjeeiere. Vi har også forstått at heller ikke Nærings- og handelsdepartementet er formuesskattpliktig.

En eventuell endring i formuesverdsettelsen av utleid næringseiendom som eies av selskaper i Entra Eiendom konsernet, vil derfor ikke ha økonomiske effekter for konsernet eller selskapets eier.

Beregningen av de nye ligningsmessige verdiene antas å kreve begrenset omfang av merarbeid i forhold til dagens metode for fastsettelse av ligningsmessige verdier.

2. Synspunkter på forslaget til forskrift for verdsettelse av utleid næringseiendom

Forslaget til forskrift er på flere områder basert på sjablongmessige regler. En ordinær takstmessig verdsettelse av næringseiendom er som oftest basert på en mer detaljert modellering av fremtidig forventet kontantstrøm for en eiendom. Våre synspunkter på forslaget er derfor primært knyttet til effekten av noen av disse sjablongmessige forenklingene i forslaget til forskrift.

a. Leieinntekt (historisk versus fremtidig)

Forslaget er basert på en metode som legger til grunn at verdiforskjeller mellom ulike eiendommer vil være reflektert i nivået på leieinntekter (jfr. punkt 2.1 høringsnotatet). Modellen er basert på at det benyttes faktisk og **historisk** leieinntekt i beregningene.

De fleste profesjonelle verdivurderere baserer sine verdsettelser på diskontering av **fremtidige** leieinntekter. I de fremtidige leieinntektene legges det vekt på både inngåtte leiekontrakter og forventet markedsleie ved utløp av inngåtte leiekontrakter. Ved kort gjenstående løpetid vil eventuelle forskjeller mellom kontraktsleie og markedsleie kunne ha en stor betydning for markedsverdien av eiendommen.

Eiendommer som har lik betalbar kontraktsleie (historisk), men betydelig forskjell i gjenstående løpetid på leiekontraktene, kan dermed få samme ligningsmessige verdi, selv om eiendommenes markedsverdi kan være svært forskjellig.

Spesielt kan § 4-10-7 (2) vedrørende inntektsbortfall for et helt inntektsår, gi spesielle effekter for bygg som nettopp har avsluttet lange leiekontrakter, og har behov for betydelig oppgradering før de igjen er utleibare.

b. Kalkulasjonsrente

Kalkulasjonsrenten for næringseiendom vil variere både med type eiendom og beliggenhet (som beskrevet i høringsnotatet). I utkastet til forskrift har departementet lagt til grunn en sjablongmessig beregning av kalkulasjonsrenten.

c. Standardfradrag for eierkostnader

Eierkostnader for bygg kan variere betydelig, og avhenger både av kontraktsform og utleiers kvalitet på driftstjenestene. I utkastet til forskrift har departementet lagt til grunn en sjablongmessig beregning av standardfradraget.

Vi har påpekt hvordan enkelte sjablongmessige forenklinger kan påvirke ligningsverdien i forhold til markedsverdien. De mulige negative effektene av dette nøytraliseres til en viss grad ved at den nye likningsverdien settes til 40 pst. av den kapitaliserte utleieverdien. I tillegg har grensen for sikkerhetsventilen blitt redusert fra 80 til 60 pst., slik at ingen næringseiendom skal kunne ha høyere likningsverdi enn dette. Vår vurdering er derfor at ordningen gir en tilfredsstillende treffsikkerhet basert på en rimelig praktisk gjennomførbar metode. Vi vil imidlertid anbefale departementet å gjennomføre en vurdering av modellen etter noe tid, for eventuelt å justere modellen for uønskede effekter som fremkommer ved praktisering av modellen.