



Finansdepartementet
Postboks 8008 Dep
0030 Oslo

Oslo, 18. mars 2009

Høring - Forskriftsbestemmelser til ny metode for verdsettelse av utleid næringseiendom

Det vises til høringsbrev av 12. februar d.å., samt til tilhørende høringsnotat.

Foreningen Næringseiendom er ikke oppført som høringsinstans. Vi ønsker likevel å fremme en del synspunkter i forbindelse med høringen.

1. Kalkulasjonsrenten

En kalkulasjonsrente som blir 9,5% i 2008 er som FIN selv er inne på til dels langt fra den markedsbaserte kalkulasjonsrente (yield) som vil være for gode lokaler i sentrale strøk i "gode tider" (5-6%) og den som vil gjelde for utidsmessige lokaler med usentral beliggenhet. Særlig for lagerlokaler m.v. som omsettes på nivåer langt høyere enn 9,5 % - typisk 15-20% yield vil derfor 10% medføre et svært høyt grunnlag for beregning av formuesskatt. Dette vil være urimelig og medføre en urimelig forskjellsbehandling av skattytere. Dette tilsier at man bør ha andre regler som tar bedre høyde for de ulike forskjellene.

2. Standardfradraget - eierkostnader

Det er prisverdig at FIN søker å finne frem til regler som er enkle å praktisere, men 10% fradrag som et gjennomsnitt vil særlig for store og kompliserte næringsbygg – så som kjøpesenter og store kontorsenter bli for lavt. De store aktørene innenfor kjøpesenter har ambisjoner om å komme ned mot 15% i vedlikehold/utbedring/utsifting, men sentrale aktører sier de ofte har problemer med å komme under 20%. På dette grunnlag mener Foreningen Næringseiendom at et standardfradrag må settes høyere - og minst til 15%.

Hvis standardfradraget ikke settes høyere enn 10% - bør det alternativt benyttes ulike satser innenfor ulike typer bygg.

3. Delvis utleie

For Foreningen Næringseiendoms medlemmer er tilnærmet alle bygg næringsbygg – dvs. hovedfunksjonen er utleie. Vi er derfor ikke spesielt opptatt av hvilke alternativer som velges her, men er som ellers opptatt av at skattereglene blir mest mulig enkle å praktisere både for skattytere og skattekontorene, slik at man slipper å bruke store ressurser på detaljer og grensesnitt i skattereglene.

Med vennlig hilsen
Foreningen Næringseiendom

Anne Madsen
Daglig leder