



Finansdepartementet
Postboks 8008 Dep
0030 Oslo

Høring - forskriftsbestemmelser til ny metode for verdsettelse av utleid næringseiendom

Vi viser til Finansdepartementets høringsbrev datert 12. februar 2009 med vedlagt høringsnotat, samt løpende dialog med Marius Pilgaard.

I. Avgrensning mot bolig- og fritidseiendom i boligselskap

Direktoratet viser til tidligere samtaler med departementet vedrørende avgrensning av reglene mot bolig- og fritidseiendommer i boligselskap (borettslag og boligaksjeselskap). For boligselskap fastsettes en ligningsverdi for hele eiendommen, som deretter fordeles på andelseierne. Eksempelvis er sentralt eiendomsregister (SERG) bygget opp slik at en eiendom/matrikkelenhet kun kan ha en likningsverdi. Dersom f.eks. en skattyter som driver virksomhet er andelseier i et borettslag, er det etter direktoratets oppfatning ikke praktisk gjennomførbart å benytte verdsettelsesreglene i skatteloven § 4-10 (3) for å beregne likningsverdien, siden likningsverdien referer seg til hele borettslaget. Direktoratet anmoder sterkt om at det forskriftsreguleres at bolig- og fritidseiendom i boligselskap unntas.

II. Overgang fra næringseiendom til boligeiendom for privatpersoner

I Ot.prp. nr. 1 (2008-2009) på side 17 høyre spalte fremgår at: *”Dersom en bolig med ligningsverdi etter utleiemetoden ikke lenger leies ut i virksomhet, må ligningsverdien justeres. Dette gjelder blant annet ved salg til privatperson som skal bruke eiendommen som egen bolig og ved overgang til utleiebolig utenfor virksomhet. Ligningsverdien etter utleieverdi bygger på 40 prosent av kapitalisert utleieverdi. For bolig gjelder imidlertid maksimalgrensen på 30 prosent av eiendommens markedsverdi. Ligningsverdien må derfor justeres fra 40 prosent til 30 prosent av beregningsgrunnlaget. I overgangsåret vil ny ligningsverdi etter departementets forslag bli 30 prosent av kapitalisert utleieverdi fastsatt i foregående inntektsår. Ligningsverdien skal i slike tilfeller settes ned etter dokumentert krav fra erverver om at ligningsverdien overstiger 30 prosent av markedsverdien (normalt kjøpsvederlaget).”*

Forskriftsutkastet § 4-10-9(1) omtaler situasjonen ved overgang fra utleid næringseiendom til ikke-utleid næringseiendom. Vi kan ikke se at det er forslag om forskriftsregulering eller noen nærmere omtale av tilfeller hvor eiendom overdras til privatperson og ikke lenger anses som næringseiendom. Vi ber departementet vurdere behovet for en forskriftsregulering av dette.

III. Boligeiendom eid av aksjeselskap

Direktoratet har fått spørsmål knyttet til anvendelsen av reglene i et tilfelle hvor et aksjeselskap kun eier en bolig-/fritidseiendom som leies ut, men dette ikke har så stort omfang at det anses som virksomhet etter ligningspraksis, jf Lignings-ABC 2008/2009 side 1328.



Det fremgår av Lignings-ABC 2008/2009 side 1322 at det i prinsippet stilles samme krav for å anse en inntektsgivende aktivitet som virksomhet når den drives av upersonlig skattyter som aksjeselskap m.v. Dersom kravene til virksomhet ikke er oppfylt anser direktoratet at eiendommen faller utenfor anvendelsesområdet til skatteloven § 4-10 (3). De fleste aksjeselskap driver imidlertid virksomhet, og dersom selskapet da eier en bolig-/fritidseiendom, vil denne omfattes av skatteloven § 4-10 (3).

IV. Avrunding i eksempel A på side 10

Direktoratet har på bakgrunn av eksemplet på side 10 fått spørsmål om det gjelder egne avrundingsregler ved formuesverdsettelse av næringsseiendom. Vi antar at avrundingen av beløp til hele tusen i eksemplet er gjort for forenklingens skyld. Ved utfyllingen av skjemaet og ved ligningsbehandlingen legger direktoratet til grunn at det er de alminnelige regler for avrundning som gjelder. Det er fastsatt regler for avrundning av poster som danner grunnlag for skatteberegning, jf. forskrift 5. mars 1984 nr 1259 om avrundning av formue, inntekt og fradrag ved ligningen. Disse innebærer at avrundingen skjer til nærmeste krone, hvor beløp med desimaltall 5 avrundes oppover. Videre har det trolig sneket seg inn en regnefeil i eksemplet. Gjennomsnittlig brutto leieinntekter siste tre år er etter vår beregning 266.667 kroner.

V. Delvis utleie av næringsseiendom

Vi viser til dialog underveis med departementet vedrørende dette punktet. Direktoratet har gitt tilbakemelding om at alternativ III lar seg gjennomføre systemmessig og skjemamessig. Når det gjelder alternativ II forutsetter denne at matrikkelenheten verdsettes på grunnlag av flere verdsettelsesmetoder og at eiendommen må deles for formuesskatteformål. Dette er systemene ikke tilrettelagt for. Vi viser til det som er nevnt foran at SERG er bygget opp slik at det fastsettes kun en ligningsverdi per eiendom. Vi viser videre til at dette alternativet innebærer en komplisert beregning også for skattyter. Direktoratet fraråder således alternativ II.

VI. Direktoratets merknader til de enkelte bestemmelser i forskriftsutkastet

FSFIN § 4-10-2(2)

Direktoratet har forstått det slik at det med ”verdi” menes omsetningsverdi. Vi foreslår at dette presiseres i forskriftsteksten. Videre foreslår vi at nåværende tekst ”dersom utleid del av...” erstattes med ”omsetningsverdien av utleid del av..”

FSFIN § 4-10-3(2)

Vi foreslår å føye til brutto foran utleieinntekt slik at første punktum lyder: ”Grunnlaget for beregning av utleieverdi etter første ledd utgjør gjennomsnittet av samlet brutto utleieinntekt for inntektsåret og de to foregående inntektsårene minus eierkostnader.”

FSFIN § 4-10-4

Vi forstår eksempel A og ordlyden i FSFIN § 4-10-3(2) slik at eierkostnadene trekkes fra i gjennomsnittet av samlet utleieinntekt for inntektsåret og de to foregående inntektsårene. Vi foreslår derfor å endre ordlyden i § 4-10-4 til ”Eierkostnader etter § 4-10-3 annet ledd fastsettes til ti prosent av gjennomsnittet av samlet brutto utleieinntekt for inntektsåret og de to foregående inntektsårene”.

FSFIN § 4-10-5



Som direktoratet har hatt en dialog med departementet om, foreslår direktoratet at kalkulasjonsrenten regnes om til en kalkulasjonsfaktor for å redusere faren for misforståelser og feil ved utfylling av RF-1098.

Videre foreslår direktoratet at det ikke legges opp til at kalkulasjonsrenten/faktoren må fastsettes i forskrift, men at bestemmelsen bygges opp på tilsvarende måte som fastsettelse av skjermingsrenten i FSFIN § 10-12-1.

Direktoratet støtter departementets synspunkt om at det på nåværende tidspunkt ikke bør innføres et system med forskjellige kalkulasjonsrenter. Dersom kalkulasjonsrenten skal ha den ønskede effekten med hensyn til differensiering, bør de innrapporterte data være spesifisert på en slik måte at kalkulasjonsrenten kan systemgenereres. Etter direktoratets oppfatning vil dette først være mulig et stykke frem i tid.

FSFIN § 4-10-6

Direktoratet foreslår å føye til brutto slik at ordlyden blir: ”Dersom eier har leid ut næringseiendommen i mindre enn tre år, legges inntektsårets brutto utleieinntekt til grunn etter § 4-10-3 annet ledd.”

FSFIN § 4-10-7

Skattedirektoratet har fått forespørsel om hvordan antall måneder skal praktiseres i tilfeller der det er betalt leie også for halve måneder, eks seks og en halv måned. Forskriften synes å forutsette at en beregner ut fra hele antall måneder. Direktoratet foreslår at det opereres med hele måneder, selv om dette ikke gir et økonomisk helt riktig resultat i disse tilfellene. Vi foreslår at dette gjøres til skattyters gunst ved at påbegynt måned anses som en måned, slik at i eksemplet med seks og en halv måned regnes dette som syv måneder. Vi ber departementet vurdere behovet for å forskriftsregulere dette.

Til forslaget under II

Direktoratet foreslår å føye til ”eller allmennaksjeselskap” i bestemmelsens annet punktum slik at ordlyden blir: ”Endringene under I gis virkning fra og med inntektsåret 2008 for verdsettelse av utleid næringseiendom eid av ikke-børsnotert aksjeselskap eller allmennaksjeselskap.”

Overgangsregler

I annet ledd foreslår direktoratet å føye til ”eller allmennaksjeselskap” og ”brutto” slik at ordlyden blir: ”Ved verdsettelse av utleid næringseiendom som eies av ikke-børsnotert aksjeselskap eller allmennaksjeselskap skal inntektsårets brutto utleieinntekt legges til grunn ved beregning av utleieverdi etter § 4-10-3 annet ledd for inntektsårene 2008 og 2009.”

Vi ber om at forskriften fastsettes så raskt som mulig. Skatteetaten mottar mange henvendelser knyttet til de praktiske utfordringer den sene forskriftsreguleringen har både for skattyter og etatens ligningsarbeid knyttet til selvangivelsen for inntektsåret 2008.

Vi minner om at skjemaet trenger flere ukers utviklingstid før det vil være tilgjengelig for elektronisk innlevering via ALTINN, og behovet for at vi raskt får tilbakemelding fra departementet vedrørende endelig utforming av forskriften.



Med hilsen

Heide Lindsjørn
Seksjonssjef
Rettsavdelingen, foretaksskatt
Skattedirektoratet

Veslemøy Grong