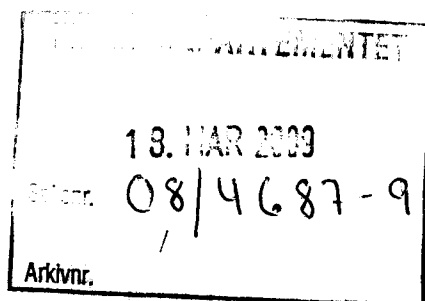


Finansdepartementet
Postboks 8008 Dep
0030 Oslo



Oslo, 16.03.2009

Deres ref.: 08/4687 SL MP/KR

Høring – forskriftsbestemmelser til ny metode for verdsettelse av utleid næringseiendom

Vi viser til brev av 12.02.2009.

Ikrafttredelse av de nye reglene er ikke en del av høringen. For oss er imidlertid den sene fastsettelsen av nødvendige overgangsregler det største problemet. Fastsettelse av tekniske regler i april 2009 som skal gjelde pr. 31. desember 2008 skaper en situasjon som blir uhåndterlig i praksis, og som skaper store problemer for skattyterne og for våre medlemmer som skal bistå dem. Etter vår mening er situasjonen som er skapt så alvorlig at det er nødvendig å utsette ikrafttredelse av reglene med ett år. Alternativt må verdsettelsesreglene for utleid eiendom fastsettes tilsvarende som for ikke utleid næringseiendom, jf siste del av dette brevet. Uten noen av disse løsningene vil det være behov for vesentlig utsatte selvangivelsesfrister.

Når det gjelder innholdet i høringsutkastet, har vi problemer med å forstå hvilke grunnlag som skal legges til grunn i de forskjellige alternativene hvor det er delvis utleie av næringseiendom.

Under forutsetning av at vi har skjønnt alternativ I korrekt, at man skal formuesverdsette kun basert på utleieverdien av den utleide delen og se bort fra bruk i egen næring, er vi enige i at dette alternativet bør forkastes. Det vil gi tilfeldige verdsettelser.

Alternativ II forkastes av departementet fordi det fremstår som mer ressurskrevende både for skattyter og ligningsmyndighetene fordi man skal beregne formuesverdi av ulike deler etter flere verdsettelsesmetoder samt at det krever dokumentasjon for å belyse verdiforholdet mellom eiendommens ulike deler.

Vi er enige i at formuesverdsettelsen for en eiendom bør skje etter én verdsettelsesmetode. Vi kan imidlertid ikke se at fastsettelse av verdien på utleid del og fastsettelse av verdien på egen bruk stiller seg ulikt i henholdsvis alternativ II og alternativ III. I begge disse alternativene må verdigrunnlagene mellom utleid del og egenbruk skaffes til veie.

I alternativ III skal man stipulere en leieinntekt for hele eiendommen basert på faktiske leieinntekter på utleid del. Det er uklart hva departementet mener skal være verdigrunnlag når man skal fastslå om mer enn 50 prosent av eiendommens verdi er utleid som næringseiendom. Skal man legge til grunn utleieverdi av utleid del opp mot utleieverdi på egen bruk, eller skal denne vurderingen basere seg på eiendommens omsetningsverdi for de ulike delene?

Etter § 4-10-2 (2) skal man verdsette som næringseiendom dersom utleid del av eiendommen overstiger 50 prosent av eiendommens verdi. Det forutsetter at man har foretatt den nødvendige verdimålingen, men når man skal finne beregnet utleieinntekt skjer det etter areal. Har man først foretatt den nødvendige verdimålingen etter § 4-10-2 (2), så bør man også legge den til grunn for å finne tilnærmet riktig total utleieverdi.

Hvis for eksempel utleiedelen er dyre kontorlokaler, mens egen bruk er lagerlokaler, vil arealfordelingen gi misvisende resultat. Det burde være unødvendig å måtte benytte sikkerhetsventilen hvis det riktige verdiforholdet allerede foreligger.

Forskriftsutkastet har regler i § 4-10-7 hvor næringseiendom leies ut deler av inntektsåret. Vi mener at man også bør regulere utleie som er sesongbetont og hvor eiendommen står tom store deler av året. Et typisk tilfelle vil være hytter som kun leies ut i vinterhalvåret eller i sommerhalvåret. Hvis de sesongbetonte utleietilfellene skal være nødt til å gange opp til 12 måneder hvor utleien er beregnet å skulle skje i seks måneder, vil grunnlaget bli for høyt.

Ved inntektsbortfall et helt år, skal man legge til grunn siste innrapporterte utleieverdi, § 4-10-7. Vi er enige i at dette vil treffe ganske godt hvis bortfallet skyldes vedlikehold eller ombygging. Hvis bortfallet skyldes markedsforholdene, vil man for de neste årene få en for høy verdsettelse for eiendommer som står tomme fordi man ikke får leid dem ut. Dette inntektsbortfallet vil heller ikke redusere gjennomsnittet av utleieinntektene for de siste tre år fordi man da må bruke den historiske inntekten.

Vi legger til grunn at reglene for utleid av næringseiendom ikke vil gjelde for hoteldrift. Utleien av rom kan være en mindre del av de tjenestene man tar seg betalt for. Grensen for når man skal benytte reglene for utleid næringseiendom eller ikke kan bli et problem hvor de øvrige tjenestene man tar seg betalt for er mindre fremtredende enn ved hotellutleie. Eksempel på det siste kan være utleie av campinghytter hvor utleier tar seg betalt for andre tjenester enn selve hytteutleien, men uten at det er direkte spesifisert i leieprisen.

I høringsutkastet er det skilt mellom eierkostnader, felleskostnader og leietakerkostnader. De siste kostnadskategoriene skal etter vår oppfatning ikke inngå i brutto utleiesum. I mange tilfeller antar vi at leiesummen kan inneholde betaling for deler av de to siste kategoriene uten at det direkte fremgår av leiesummen. I forskriften er det bare fastsatt at eierkostnader fastsettes til ti prosent av inntektsårets brutto leieinntekt. Det bør vel presiseres i forskriften at felleskostnader og leietakerkostnader skal redusere leiesummen og trekkes ut før standardfradraget på ti prosent av eierkostnader.

Når det gjelder kalkulasjonsrenten og standardfradraget for eierkostnader, ser vi at behovet for enkelhet tilsier fastsettelse uavhengig av byggets art og beliggenhet, og så lenge verdsettelsen skjer til 40 prosent av kapitalisert verdi, mener vi disse sjablongene må kunne aksepteres.

Forskriftens konsekvenser for ligningspapirene for 2008

Ikke-børsnoterte aksjeselskaper med næringseiendommer må avvente fastsettelse av forskrift og nødvendige ligningsskjemaer før de kan sende inn ligningspapirer for 2008 selv om de nye reglene for verdsettelse av næringseiendommer ikke skal gjelde før inntektsåret 2009.

Eiendomsselskaper er vanligvis den type selskaper hvor ligningspapirene har vært sendt inn tidligst. For 2008 hvor forskrift og derav ligningsskjemaene for disse selskapene ikke er klare før langt ut i årsoppgjørperioden, vil arbeidet med disse selskapene bli vesentlig forsinket.

Ut fra tilbakemeldinger fra våre medlemmer vil dette gjelde svært mange selskaper. Strengt tatt vil ethvert konsern med utleid eiendom i ett eller flere av selskapene i konsernet måtte avvente overgangsreglene og ligningsskjemaet RF-1098 før de kan sende inn selvangivelser. Dette vil skape store forsinkelser som også vil slå ut på innlevering av ligningspapirer.

Om ikrafttredelse av reglene ikke utsettes, foreslår vi at man for 2008 endrer overgangsreglene slik at alle eiendommer oppjusteres med 10 + 60 prosent som for ikke utleid næringseiendom. Det innebærer en reell oppjustering som umiddelbart vil være mulig å praktisere for alle selskaper. Denne løsningen er for øvrig benyttet i overgangsregel A til arveavgiftsloven. Arver man aksjer i 2009 hvor aksjeselskapet igjen eier andeler i ansvarlig selskap med næringseiendommer, skal man for arveavgiftsberegningen oppjustere næringseiendommen med 60 prosent.

Med vennlig hilsen
Den norske Revisorforening



Per Hanstad
administrerende direktør



Harald Brandsås
fagdirektør