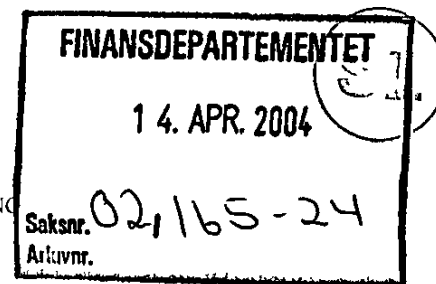




N · A · R · F

NORGES AUTORISERTE REGNSKAPSFØRERES FORENING
Foretaksregisteret NO 871 278 342



Finansdepartementet
Postboks 8008 Dep

0030 Oslo

Deres ref
02/165 SL sib/rla

Vår ref
FS 08/04 adm/poh

Dato
13 april 2004

Høring – om omlegging til areal i skattelovens regler om vilkårene for prosentligning av egen bolig

Vi viser til Finansdepartementets (FIN) høringsbrev av 29 januar 2004

Høringsfristen er opprinnelig fastsatt til 29 mars d å , men denne er per telefon med Deres Sigrve Bråten den 29 mars d å forlenget til første virkedag over påske

Departementet ber om høringsinstansenes merknader på forslagene til omlegging til areal i skattelovens regler om vilkårene for prosentligning av egen bolig

Saken har vært behandlet i NARFs fagutvalg

Omlegging til areal

Det fremgår av FINs høringsnotat at departementet foreslår ovennevnte endringer for å få enklere og klarere regler

NARF finner at forslaget om omlegging til areal, fremfor verdi, vil være en klar og teoretisk forenkling av regelverket. I bygg med en boligenhet og en utleieenhet vil verddivurderinger av utleiearealet vurdert opp mot boligenheten etter dagens regler måtte baseres på skjønsmessige vurderinger. Verdien vil også kunne variere over tid blant annet på grunn av tilbud og etterspørsel. Det sier seg selv at det er vanskelig å verddivurdere de to enhetene når en av enhetene benyttes av eier fremfor å leies ut. Kun der begge objektene leies ut til maksimal markedsleie vil objektene kunne verddivurderes opp mot hverandre på en objektiv og korrekt måte. En omlegging til areal for å bestemme om en bolig skal prosentlignes eller direktelignes vil derfor skape klare og firkantede regler for hvilke enheter som skal direktelignes eventuelt prosentlignes.

Dagens regler har etter NARFs erfaring ikke skapt store problemer i praksis. Dette fordi ligningsmyndighetene har utvist et godt skjønn i denne type saker. Dels har dette skjedd

ved at ligningsmyndighetene sjelden har forsøkt å overprøve skattyters vurderinger av om en bolig skal prosentlignes eller direktelignes, og dels har dette skjedd ved at ligningsmyndighetene ikke har prioritert å bruke ressurser på å eventuelt etterprøve de saker som ligger i grenseland med hensyn til ligningsmåte

Sett hen til ovennevnte vil lovendringen som nå er foreslått i praksis først og fremst føre til en skjerpet beskatning. Dette fordi skattytere i de langt fleste tilfeller har valgt areal eller verdi i forhold til hva som har vært skattemessig gunstigst. Med de foreslåtte endringer vil valgadgangen som til nå har eksistert i praksis, fjernes. De som tidligere har vist til verdi som begrunnelse for å kunne leie ut mer enn ½-parten av boligen vil med de foreslåtte reglene miste retten til prosentligning med de skattemessige konsekvenser dette har både for leieinntektene og et eventuelt skattefritt salg av boligen.

Skattyter bør gis valgrett

Finansdepartementet har selv tatt opp spørsmålet om skattyter bør ha en valgrett i forhold til hvorvidt boligens ligningsmåte skal bestemmes ut fra utleieareal eller leieverdi. Etter en samlet vurdering har departementet kommet til at areal bør legges til grunn.

Etter NARFs vurdering er ligning av bolig bestemt ut fra utleieverdi den teoretiske beste og mest korrekte måten å fastsette ligningsmåten på. Dersom hele boligen brukes som bolig av eieren selv skal boligen som kjent prosentlignes. Det samme gjelder for boliger der eieren bruker minst halvparten av boligen til egen bolig. Kravet om bruk er i dag knyttet opp mot 1/2-parten av boligens faktiske bruk. NARF mener at den relativt tilfeldige valgte grensen i seg selv trekker i retning av at skattyter bør ha en valgadgang. Desto svakere grensen for når en bolig ikke lenger kan direktelignes er begrunnet, desto mer tilsier den samme tilfeldige fastsatte grensen, at det her ikke bør være absolutte og firkantede regler.

NARF har etter en helhetsvurdering kommet til at skattyter bør gis en valgadgang med hensyn til om han ønsker å legge areal eller verdi til grunn for vurderingen av om boligen skal direktelignes eller prosentlignes. Etter NARFs vurdering vil det også være i strid med Stortingsmelding nr 29 (2003-2004) (Om skattereformen), dersom det i realiteten innføres en skjerpet beskatning av boliger nå, i påvente av skattereformen som foreslår det motsatte.

Dersom NARFs forslag til løsning med alternative vilkår blir valgt er vi samtidig for at det i reglene om saldoavskrivninger inntas en regel om at eiendom som prosentlignes ikke kan saldoavskrives verken for hele eller deler av eiendommen.

Vi tillater oss med dette å fremme lovforslag som hensyntar ovennevnte.

Skatteloven § 7-10 tredje ledd endres til

”Prosentligning gjennomføres når eieren benytter minst halvparten av boligen til egen bruk, regnet etter utleieverdi *eller etter areal*”

Skatteloven § 7-10 femte ledd endres til

”Prosentligning gjennomføres ved bruk av en del av boligen i eierens ervervsvirksomhet når eieren benytter minst halvparten av boligen til egen bruk, regnet etter utleieverdien *eller etter areal*”

Tilsvarende foreslås følgende endringer i skatteloven § 14-41 annet ledd

”Når de enkelte delene av et bygg kan henføres til forskjellige avskrivningsgrupper eller ikke er avskrivbare (kombinerte bygg), bedømmes bygget under ett i forhold til spørsmålet om avskrivning på grunnlag av leieverdien for de forskjellige delene. Er bygget delt opp i eierseksjoner, bedømmes hver eierseksjon for seg.
Prosentlignede boliger kan ikke avskrives”

NARF er enig med departementet i at for de forhold, der boligeier og leietaker bruker samme arealer i boligen, typisk kjøkken og bad, vil det være mest hensiktsmessig å anvende forholdstall mellom areal boligeieren og leietakeren har eksklusiv bruksrett til, som bestemmende for fordelingen av fellesarealer.

For øvrig har vi ingen merknader til høringsnotatet som sådan.

Dette høringsvaret er også sendt elektronisk til e-postadresse arkiv.postmottak@finans.dep.no

Med vennlig hilsen
Norges Autoriserte Regnskapsføreres Forening

Sandra Ruse
Administrerende direktør

Steinar Maribo (sign)
Leder fagutvalget

Johansen, Sissel

Fra Postmottak Finansdepartementet
Sendt 13 april 2004 15 09
Til: Johansen, Sissel
Emne VS Høring - om omlegging til areal i skattelovens regler om vilkårene for prosentligning av egen bolig



040331 Høringssvar
omlegging ti

-----Opprinnelig melding-----

Fra Per-Ole Hegdahl [mailto:Per-Ole.Hegdahl@narf.no]
Sendt 13 april 2004 15 02
Til Postmottak Finansdepartementet
Emne Høring - om omlegging til areal i skattelovens regler om vilkårene for prosentligning av egen bolig

Hei !

Vedlagt følger NARFs høringssvar vedrørende ovennevnte

Ha en fortsatt fin dag

Med vennlig hilsen
NARF - Norges Autoriserte Regnskapsføreres Forening

Per-Ole Hegdahl

<<040331 Høringssvar omlegging til areal doc>>