

Finansdepartementet
Postboks 8008 Dep,
0030 Oslo

Oslo, 07.04.2015

HØRINGSUTTALELSE – NOU 2014:13 Kapitalbeskatning i en internasjonal økonomi

Leieboerforeningen er en uavhengig medlems- og interesseorganisasjon med 4 000 medlemmer. Foreningen ble stiftet i 1933 og tilbyr juridiske rådgivning og bistand til leieboere. Interessepolitisk jobber vi for et mer velfungerende leiemarked.

Kapittel 10 Avskrivninger i NOU 2014:13 starter med presisering av at selskapsskatten bør utformes slik at den i minst mulig grad påvirker bedriftsøkonomiske beslutninger. Leieboerforeningen mener at dagens og Scheel-utvalgets foreslåtte avskrivningsregler for forretningsbygg og utleieboliger gjør nettopp dette. Et eksempel på en bedriftsøkonomisk beslutning er investeringsomfang og hvilke driftsmidler det investeres i. Skattemodellen i Norge er innrettet slik at avskrivningsreglene påvirker den effektive marginals-katten. Skal man hindre vridninger i investeringene som følge av avskrivningssatsene, må disse satsene tilsvare det faktiske verdifallet på ulike driftsmidler.

Leieboerforeningen vil i denne høringsuttalelsen fokusere på avskrivningssatsene for utleieboliger og kontorbygg. Leieboerforeningen mener at dagens satser og de som er foreslått av Scheel-utvalget diskriminerer selskaper som ønsker å investere i utleieboliger. Denne diskrimineringen fører både til vridninger i investeringene og til uønskede politiske resultater.

DNB¹ forventer at det blir ferdigstilt rundt 125 000 kvadratmeter kontorlokaler for utleie i Oslo i løpet av 2015. Dette samtidig som vi ser en stabil ledighet på nesten 9 % i det samme markedet. Til sammenligning forventer vi null kvadratmeter med ferdigstilte boliger til utleie fra private profesjonelle og langsiktige eiere i Oslo i 2015. Dette samtidig som vi ser en stabil ledighet på rundt 2 % av utleieboligene².

En av årsakene til dette er at investeringer i kontorlokaler gir gunstigere avskrivningssatser enn investering i boligutleie. I tillegg er yield på kontorutleie (ca. 7 %) vesentlig høyere enn på boligutleie (ca. 4,5 %). Disse økonomiske forutsetningene gjør det nesten umulig å drive forsvarlig utleie av

¹ <https://www.dnb.no/bedrift/naringsmegling/analyse-verdivurdering/markedsrapporter.html>

² <http://www.finn.no/finn/realstate/lettings/browse2?areald=20061>

bolig. Sammen med lav skatt ved salg av utleieboliger bidrar det derimot til at utleiemarkedet blir dominert av kortsiktige spekulanter og ikke langsiktige og profesjonelle eiere.

Eiere av studentboliger og kommunale utleieboliger skatter ikke av overskuddet, så saldoavskrivning er ikke et viktig tema for dem, men de avskriver verdien i regnskapet. Standarden for studentboliger er avskrivning over 50 år, noe som gjenspeiles i at tilskuddet fra staten skal inntektsføres over 50 år. Kommunale utleieboliger avskrives over 40 år. NS 3424 antar at levetiden til nye boliger vil være i overkant av 60 år, det er rimelig å anta at utleieboliger med hyppigere utskiftning av beboere har kortere levetid enn eierboliger. En avskrivningssats på 2 % tilsvarer en levetid på mellom 60 og 70 år.

Ved å innføre en sats for saldoavskrivning på utleieboliger på 2 % vil den løpende avkastningen for profesjonelle utleiende øke og flere langsiktige aktører vil investere i utleieboliger. Samtidig vil skattebyrden øke i det leilighetene blir solgt, noe som igjen vil føre til mer langsiktige eiere i motsetning til kortsiktige spekulanter.

Ved å innføre en lik sats for saldoavskrivning på utleieboliger og forretningsbygg vil man både rette opp i de skadelige vridningene pga. skattesystemet vi ser i dag, og man vil legge til rette for den politiske målsetningen om flere langsiktige profesjonelle aktører på det private leiemarkedet³.

Med vennlig hilsen
LEIEBOERFORENINGEN

Lars Aasen /s/
Daglig leder

Martin Gustavsen /s/
Saksbehandler

³ <https://www.regjeringen.no/nb/dokumenter/meld-st-17-20122013/id716661/>