

Finansdepartementet

Vår ref.: Rune Pedersen

Deres ref.:

Dato: 27.03.15

Innspill til NOU2014:13

Kapitalbeskatning i en internasjonal økonomi

Innledning

I kapittel 10 behandles de skattemessige avskrivningene. Utredningen her rundt ulike typer boligbygg er sterkt mangelfull. Det er ingen god faglig begrunnelse som tilsier at et hotell eller vandrersjarm systematisk har et verdifall som følge av slitasje og elde samtidig som en studentby ikke har tilsvarende verdifall som følge av slitasje og elde.

Som eksempel har vi på Voll studentby i Trondheim 250-300 flyttinger pr år av totalt 505 hybler. Vi har fast administrasjon på eiendommen med to fulltidsstillinger. Hver hybel har eget bad og de deler felles stue/kjøkken. Det tilbys også lesesal og fellesvaskeri til studentene. Slitasjen er betydelig og rehabiliteringsbehovet stort på en slik type eiendom.

En slik eiendom har samme verdifall som følge av slitasje og elde som et vandrersjarm. Dagens skille her er unaturlig og baserer seg ikke på en faglig vurdering.

Innstilling

Avskrivningsreglene vedrørende eiendom (og da spesielt boligbygg) må utredes bedre og med en mer faglig tilnærming til hvilke mekanismer som gir et verdifall som følge av slitasje og elde. Større studentbyer hvor bokollektiv er boform kan ikke sammenlignes med «vanlige» boligbygg med leiligheter.

Utleieboliger er eneste driftsmiddel innen eiendom som i dag ikke har avskrivninger. Det vil forenkle avskrivningsreglene betydelig å fjerne skillet mellom utleieboliger og annen type næringseiendom.

Profesjonell boligutleie

NOU 2011:15 (rom for alle), Boligmeldingen 2013: nr 17 (byggje – bu – leve) og Trondheim kommune sitt boligprogram konkludere alle med at det er et sterkt behov for å profesjonalisere utleiesektoren. Det er i dag en svakhet ved boligpolitikken at ikke utleiemarkedet har en større andel profesjonelle og langsiktige aktører.

Grunnen til dette er hovedsakelig at profesjonell boligutleie i dag ikke blir håndtert skattemessig som annen type næringseiendom.

Boligutleie er i dag preget av små aktører som spekulerer i kortsiktig verdistigning og skattefri utleie i egen bolig. Dette gir ofte lav bokvalitet, høye leiepriser, lav kunnskap om husleieloven og diskriminering av leietakere.

Hvis man ønsker å styrke utleiesektoren, bygge flere nye boliger samt heve bokvaliteten, må politikerne ta tak i den langvarige (og feilaktige) skattepraksisen som ikke stemmer lenger med vår tids realiteter. Løsningen er ikke å tilby flere subsidierte sokkelleiligheter, men å likestille privat profesjonell boligutleie med annen type næringseiendom.

Vi mener det er beklagelig at det nå foreslås å godkjenne sokkelboliger som kun har 2,0 m takhøyde og begrenset utsyn. Dette er ikke god bokvalitet og vil kunne forringe livskvaliteten til vanskeligstilte som ofte må godta de dårligste leieobjektene.

Vi mener dette er feil retning å gå og at man heller burde lagt til rette for at leietakere skal ha mulighet til å skaffe seg bolig over bakken.

At dette i tillegg ofte er skattefri utleie er en uheldig form for skattesubsidiering som burde vært fjernet. Scheelutvalget sitt forslag om å ta vekk skattefri leieinntekter ifm egen bolig mener vi er meget fornuftig og vil likestille de profesjonelle og uprofesjonelle utleieaktører mer. I dag har de uprofesjonelle store skattefordeler ved utleie.

Det beste virkemiddelet for å få etablert et større og mer profesjonelt utleiemarked er å innføre skattemessig saldoavskrivning for utleieboliger.

Hvis man ønsker å gjøre dette gradvis kan man starte med å innføre dette for større studentbyer/eiendommer mot at disse blir klausulert til formålet med 20 års varighet.

Viser for øvrig til vedlegg angående mer informasjon om hvordan få etablert et større profesjonelt privat utleiemarked med gode bokvaliteter.

Med vennlig hilsen
Frost Holding AS



Rune Pedersen
Daglig leder

Vedlegg: Notat vedrørende profesjonell boligutleie
 Manifest profesjonell privat boligutleie