

Finansdepartementet
Postboks 8008 Dep
0030 Oslo

E-post: postmottak@fin.dep.no

Vår ref: Fs2208/jsa
Deres ref: 22/2475
Oslo, 29.07.2022

Høringssvar – Presiseringer av vilkåret «dokumentert omsetningsverdi» i skatteloven § 4-10 syvende ledd

Regnskap Norge viser til Finansdepartementets høringsbrev av 05.05.2022 med forslag til presiseringer i forskrift av vilkåret «dokumentert omsetningsverdi» i skatteloven § 4-10 syvende ledd i forbindelse med formuesverdsettelse av næringseiendom. Kravene som oppstilles er foreslått inntatt i FSFIN § 4-10-11. Nåværende § 4-10-11 blir ny § 4-10-12. Endringene er foreslått å tre i kraft straks med virkning fra og med inntektsåret 2022.

Saken er behandlet av vårt fagutvalg.

1. Fornuftig med presiseringer av sikkerhetsventilen i forskrift

Regnskap Norge støtter forslagene som fremkommer i høringsforslaget. Vi mener det er positivt og klargjørende med nærmere oppstilte presiseringer av dokumentasjonsvilkåret i skatteloven § 4-10 syvende ledd. Sammen med den forenklete beregningsmetoden/5-årsregelen som fra inntektsåret 2021 ble innført i FSFIN § 4-10-10, er dette forbedringer som styrker forutberegneligheten for skattytere med næringseiendommer der beregnet utleieverdi i skjema «RF-1098 - Formue av næringseiendom» overstiger den reelle markedsverdien.

De foreslåtte presiseringene gjelder kun for næringseiendom. For bolig- og fritidseiendom er det i høringsnotatet uttalt at dagens dokumentasjonsvilkår fungerer godt i praksis, og at det derfor ikke er tilsvarende behov for ytterligere presiseringer. Vi er enige i at dokumentasjonsvilkårene for bolig- og fritidseiendom har vært bedre klargjort gjennom bl.a. Skatte-ABC, men ideelt sett er vi tilhengere av like regler og vilkår i den utstrekning dette er formålstjenlig.

2. Behovet for differensiering av kalkulasjonsfaktoren står ved lag

Til tross for at vi støtter endringsforslagene i høringsbrevet, så vil vi påpeke at hovedproblemet ved verdsettelsen av næringseiendommene ikke er løst. Denne består i at man overhodet må takserer eiendommen for å komme ned til riktig formuesverdi, som slik vi ser det rammer en altfor høy andel av næringseiendommene årlig. Her må særlig den manglende nøyaktigheten i kalkulasjonsfaktoren trekkes frem.

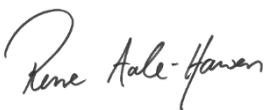
Både for utleid og ikke-utleid eiendom skal grunnlaget for beregning av utleieverdien divideres med en rente som utgjør nevnte kalkulasjonsfaktor, slik at man finner eiendommens kapitaliserte verdi. Kalkulasjonsfaktoren fastsettes av Skattedirektoratet i januar hvert år, og settes til årsgjennomsnittet av renten for statsobligasjoner med 10 års løpetid i inntektsåret, pluss et risikotillegg på 5 prosentpoeng, jf. FSFIN § 4-10-5 første ledd.

Hovedutfordringen ved kalkulasjonsfaktoren er at den er den samme for alle næringseiendommer, og ikke varierer etter nærmere geografisk lokasjon. Blant de eiendommer som etter sjablongen kommer ut med for høye verdier, er derfor eiendommer med beliggenhet i distriktene forholdsmessig overrepresentert.

Regnskap Norge mener det er behov for å differensiere kalkulasjonsfaktoren etter geografisk beliggenhet. Dette kan for eksempel gjøres ved at eiendommer i distriktene har et høyere risikotillegg. Dette vil gi mer treffsikker sjablong, og vil kunne fjerne eller i det minste redusere avviket fra beregnet utleieverdi. Forhåpentlig blir det dermed færre som må innhente takst/verdivurdering for å dokumentere en markedsverdi som er lavere.

Med vennlig hilsen,

Regnskap Norge



Rune Aale-Hansen
Adm. dir.



Jørgen Strøm-Andresen
Advokat