



Finansdepartementet
Postbok 8008 Dep
0030 OSLO

Skattelovavdelingen

postmottak@fin.dep.no

Vår dato 18.03.2009
Deres dato 12.02.2009
Vår referanse 196748/201862/em
Deres referanse 08/4687 SL MP/KR

Høring - Forskrifter til ny metode for verdsettelse av utleid næringseiendom

Det vises til høringsnotat utsendt 12. februar 2009 vedrørende forskrifter til den nye verdsettelsesmetoden for utleid næringseiendom med virkning for formuesskatt og arveavgift.

Næringslivets Hovedorganisasjon (NHO) vil i utgangspunktet vise til vår kommentar til statsbudsjettet for 2009 vedrørende vedtaket om en gjennomsnittlig økning av ligningsverdien av næringseiendommer på hele 60 prosent for 2009, jf St prp nr 1 Skatte-, avgifts- og tollvedtaket (2008-2009) side 27. Det er en stor økning som vil innebære en betydelig skjerpelse av formuesskatten for privateid virksomhet hvor næringseiendommer er en del av eiendelene. NHO mener dette er en uheldig skjerpelse av beskatningen av bedriftenes egenkapital, spesielt i dagens økonomiske situasjon.

Det er også uheldig at næringsdrivende og andre skattytere igjen utsettes for en lovgivningsprosess hvor kun rammene for endringene vedtas før ikrafttredelsen mens reglens nærmere innhold blir vedtatt etter en svært kort høringsrunde etter at reglene er trådt i kraft.

Når det gjelder ikke-utleide næringseiendommer, har Regjeringen varslet at det i forbindelse med statsbudsjettet for 2010 vil komme en sjablonregel for fastsettelse av ligningsverdien av disse. Det ville vært en fordel om endringene i verdsettelsesmetodene hadde skjedd parallelt. NHO mener det burde vært unødvendig å vedta en endring som medfører en så stor skatteskjerpelse allerede for 2009 når det kommer en ny metode året etter.

Kalkulasjonsrenten

Departementet legger til grunn at kalkulasjonsrenten i dagens marked trolig varierer fra 6 prosent til 20 prosent avhengig av type bygg og beliggenhet. Vi har ingen innvendinger mot at utgangspunktet tas i renten for statsobligasjoner med 10 års løpetid, men risikotillegget bør settes høyere enn 5 prosentpoeng for bedre å treffe gjennomsnittet. Et risikotillegg på 7-8 prosentpoeng ville trolig være bedre tilpasset de faktiske forhold. Det ville gi en kalkulasjonsrente på rundt 12 prosent for 2008.

Standardfradrag for eierkostnader

Etter de innspill NHO har fått fra våre medlemsbedrifter, vil en sjablon på 10 prosent av leieinntektene gi et for lavt fradrag for eierkostnader sammenlignet med gjennomsnittlige reelle kostnader. Kostnadene vil variere med type bygg. Vi er enige i forslaget om én sats og én standard for alle typer bygg, men da må satsen være høyere, minst 15 prosent.

Delvis utleie

For tilfeller hvor eiendommen er delvis utleid, har Finansdepartementet valgt en verdsettelsesmetode som i høringsnotatet kalles alternativ III. Trolig er dette mindre treffsikkert enn alternativ II, men også NHO mener i utgangspunktet at det bør legges vekt på hva som er praktisk og administrativt enklere å håndtere for skattyter og skattemyndighetene.

Med vennlig hilsen
NÆRINGSLIVETS HOVEDORGANISASJON



Tor Hersoug
Utredningsdirektør