

Oslo kommune

eiendomsskatt.forskrift@kem.oslo.kommune.no

Ders ref: 201630695-1

Oslo, 20. okt 2016

Hørings svar: Forskrift for eiendomsskatt i Oslo kommune i 2017

Norsk Eiendom er en bransjeforening for landets ledende eiendomsselskaper og er tilsluttet NHO. Norsk Eiendom har som formål å fremme bransjens interesser, herunder å bidra til robuste og forutsigbare rammebetingelser for samfunnsmessig og økonomisk bærekraftig steds- og byutvikling. Mer info: www.noeiendom.no

Vi vil kort bemerke at vi ikke sto oppført som høringsinstans – noe som er beklagelig sett i lys av at vi representere medlemsbedrifter som eier og forvalter nærmere 30% av landets næringseiendom.

1. Generelt om eiendomsskatt

Det tør være kjent at Norsk Eiendom er motstandere av skatter som ikke er direkte knyttet til løpende kontantstrøm. Oslo kommunes vedtak om å innfører eiendomsskatt er etter vårt syn uheldig for næringsutvikling i landets hovedstad.

2. Skattesatsen

En eiendomsskatt basert på 2 promille av takseringsgrunnlaget er merkbart på verdiutviklingen og vil særlig ramme de som ikke har solid leieinntekt på sine eiendom. En fryktet utvikling opp mot 7 promille vil for de fleste få store konsekvenser for eiendomsverdiene som i neste omgang vil medføre regnskapsmessig tap. En høy eiendomsskatt vil åpenbart påvirke resultatet i mange eiendomsselskaper.

Når eiendomsskatten ikke har fått tydeligere motbør enn den faktisk har fått, henger dette sammen med at 2 promille av et forståelig takseringsgrad oppleves ikke å være dramatisk. En dobling av skattesatsen vil derimot endre situasjonen dramatisk for en lang rekke gårdeiere.

I tillegg til at eiendomsskatten vil bli svært tyngende, vil den resultere i manglende evne til å vedlikeholde og oppgradere eiendomsmassen.

Over tid er det leietagerne som må betale økte skatter. Våre leietagere er offentlig virksomhet og privat næringsliv. Eiendomsskatt på næringsseiendom er følgelig økt skatt på byens næringsliv og økte kostander for de mange offentlige leietagere.

3. Lik konkurranse mellom næring og bolig i næring

Slik vi forstår forskriften vil bolig i næring omfattes av reglene for bunnfradrag pr leilighet som gjelder for private husholdninger. Det synes å være en unødig forfordeling å gi bunnfradrag for enkeltpersoner eller næringsaktører som driver utleie av bolig sammenlignet med de som driver utleie til næringsvirksomhet eller offentlige bygg. Vi ber om at forskriftene endres slik at vi unngår konkurransevridning mellom ulike eiendomsinvesteringer basert på kommersiell virksomhet.

4. Takseringsgrunnlaget

Det er svært viktig at takseringen utføres på en slik måte at eiendomsskatten i størst mulig grad gjenspeiler kontantstrømmen i de respektive eiendommene.

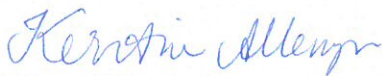
En del byggeiere har i den senere tid bygget nybygg med høy miljøstandard og rustet opp eksisterende bygningsmasse til høy miljøstandard. Dette medfører høyere investeringer uten at det gir høyre avkastning på eiendommene. Årsaken til at det likevel gjøres denne type investeringer er for å møte hva som ventelig vil bli morgendagens krav fra myndigheter og kunder. Det må sikres at takseringsarbeidet utføres på en slik måte at disse kostbare miljøbyggene ikke får en høyere takst og derigjennom en høyere eiendomsskatt.

5. Fritak for bygg med definerte miljøprestasjoner

For å motivere byggeiere til å investere i byggene sine i en retning som myndighetene åpenbart ønsker, bør bygg med dokumentert lavere energibruk og bygg med tredjeparts miljøsertifisering fritas for eiendomsskatt. Det nevnes i denne sammenheng at det finnes svært få virkemidler for opprusting av eksisterende eiendomsmasse og at eiendomsskatt åpenbart vil være et effektivt virkemiddel.

Med vennlig hilsen

NORSK EIENDOM



for **Thor Olaf Askjer**

Administrerende direktør