



NORSK EIENDOM

Bransjeforening for ledende eiendomsaktører

Norsk Eiendom

Middelthuns gate 27  
Postboks 7185 Majorstuen, 0307 Oslo  
Telefon: +47 23 08 80 00

e-post: [post@noeiendom.no](mailto:post@noeiendom.no)  
[www.noeiendom.no](http://www.noeiendom.no)

Finansdepartementet  
Postboks 8008 Dep

0030 Oslo

[postmottak@fin.dep.no](mailto:postmottak@fin.dep.no)

Deres ref: 13/5555 SL HRu/KR

Oslo, 14.02.14

## HØRING TIL " UTFYLLENDE FORSKRIFT OM BEGRENSNING AV FRADRAG FOR RENTER I INTERESSEFELLESKAP – SIKKERHETSSTILLELSE FRA NÆRSTÅENDE PART"

Det vises til Finansdepartementets høringsnotat datert 20.12.13.

### 1. SAMMENDRAG

Norsk Eiendom er en bransjeorganisasjon for ledende eiendomsaktører. Våre medlemmer utvikler, eier og forvalter ca 30% av landets næringseiendommer og står for en betydelig del av norsk boligbygging. Norsk Eiendom bidrar til ansvarlig steds- og byutvikling og representerer de private eiendomsaktørene i Norge. Norsk Eiendom er tilsluttet NHO.

Vi benytter anledningen til å beklage at Regjeringen Solberg med vedtakelsen av Lov av 13. desember 2013 nr. 117. innførte et regime som medfører økte skattekostnader, vanskeligere finansiering og et betydelig merarbeid.

Det er særlig å beklage at et myndighetstiltak som var ment å regulere selskaper som arbeider på tvers av landegrense er så lite presist at det også rammer selskaper som utelukkende opererer nasjonalt.

Når vår generelle kritikk er gitt, vil vi benytte anledningen til å uttrykke tilfredshet med at forskriften har fått unntaksbestemmelse forbundet med datterselskapenes garantistillelse. Vi frykter imidlertid at departementet ikke har tatt hensyn til hvordan de fleste konsernforholdene ofte er satt sammen og at unntaksbestemmelsen derfor i praksis sjeldent kommer til anvendelse.

Vi ber om at "unntaket fra unntaksbestemmelsene" fjernes.

Vi vil i det følgende utdype dette forholdet nærmere.

## 2. UTDYPNING

Unntak for datterselskapers sikkerhetsstillelse er viktig for eiendomsbransjen der hver enkelt eiendom i stort omfang organiseres i single-purpose-selskaper. Oppkjøpsfinansieringen sikres med pant i målselskapets eiendom iht eget unntak fra aksjeloven § 8-10.

De er imidlertid viktig å peke på at de fleste langsiktige eiendomskonsern av noe størrelse er organisert i en konsernstruktur der det er normalt at de ulike morselskapene eller søster/datterselskaper i ulike relasjoner stiller sikkerhet for hverandre.

Når forskriftens § 6-41 (2) unntar de selskap som stiller pant i eiendommen også selv har mottatt sikkerhet fra nærstående part, vil mange eiendomskonsern likevel ikke omfattes av unntaksbestemmelsen.

Man kan ha forståelse for begrensingsregelen i de tilfeller der selskap som stiller pant i eiendommen også selv har mottatt sikkerhet fra nærstående part. Det gir jo mening dersom sistnevnte sikkerhet har direkte tilknytning til den første sikkerheten, f eks at målselskapet som har stilt sin eiendom i pant for å sikre oppkjøpsfinansieringen (aksjekjøpet), har mottatt en garanti fra et annet nærstående selskap om at dersom sikkerheten blir benyttet så skal de dekke det tapet som måtte oppstå.

Men "unntaket fra unntaket" er så vidt vi oppfatter etter høringsnotatets pkt 2.5 første avsnitt ikke begrenset til tilfeller der den ene sikkerheten er knyttet til den andre. Den gjelder i alle tilfeller der selskapet som stiller sin eiendom i pant for oppkjøpsfinansiering har mottatt en eller annen sikkerhet fra en annen nærstående, f eks en garanti for en tollkreditt, ovenfor en entreprenør, konsernkontokrav, betinget skattekrav, et helt uavhengig forretningsforhold osv. Derved snevres omfanget av de selskaper som kan pantsette sin eiendom til sikkerhet for eiers gjeld/oppkjøpsfinansiering og føre renter til skattemessig fradrag voldsomt inn.

Dette "unntaket fra unntaket" går alt for langt og fremstår som ubegrunnet. Dersom departementets hensikt har vært å forhindre omgåelser, er det for et slikt formåle tilstrekkelig å unnta tilfeller der den ene sikkerheten er relatert til den andre.

Det finnes i dag en rekke frittstående syndikerte eiendomsstrukturer. Syndikering av eiendomsprosjekter sikrer tilstrekkelig tilgang av egenkapital til eiendomsprosjekter. Slike prosjekter er i større grad finansielt motivert og vil omfattes av unntaksbestemmelsen da det ikke er mange nærstående selskaper og derved heller ikke mange å ha slike relasjoner til. Dette er i og for seg en god situasjon. Men de fleste etablerte eiendomskonsern er avhengig av den samlede soliditet som finnes i konsernet for å ha tilstrekkelig finansiering for å drive langsiktig steds- og byutvikling. Hvis vi har forstått høringsnotatets pkt 2.5 rett, vil dette følgelig kunne føre at flere eiendomsprosjekter gjennomføres under syndikerte eiendomsstrukturer enn hva som så langt har vært ønskelig og nødvendig.

Med vennlig hilsen

**NORSK EIENDOM**

  
**Thor Olaf Askjer**  
Administrerende direktør