

# stykkene



FOTO: HÅKON SÆBO

Utbytte kan tolkes som et signal på hva ledelsen vet, men som de ennå ikke har fortalt eierne («signalisering»). Om Statoil hadde kuttet utbyttet, kunne det ha blitt tolket som en indikasjon på at selskapets lønnsomhet er dårligere enn hva som har kommet frem i informasjonen fra ledelsen.

I ethvert børsnotert selskap er det potensielt et problem at ledelsen kan sette egeninteresse over selskapets langsiktige interesser. Det er en utbredt oppfatning at Statoil står foran en ryddejobb etter den forrige konsernsjefen. Utenlandsinvesteringene har vist seg lite lønnsomme og er allerede nedskrevet med 80 milliarder siden begynnelsen av 2014. Etter sigende har organisasjonen blitt stadig mindre effektiv. Om Statoil hadde kuttet utbyttet, ville det gitt ledelsen tilgjengelige kontanter for ulønnsomme investeringer og samtidig lagt mindre press på den til å gjennomføre forbedringsplanen.

**OLJEANALYTIKEREN KAN** altså ha hatt rett i at Statoil-kursen ville ha falt om utbyttet hadde blitt kuttet. Grunnen ville ikke vært utbyttet isolert sett, men at det ikke er åpenbart at ledelsen har arbeidet utelukkende for selskapets interesser. Utbytte kan i en slik sammenheng tolkes som et virkemiddel for å disiplinere ledelsen til å forbedre driften og ta bedre investeringsbeslutninger.

Eller som Yogi Berra sier: «If the world were perfect, it wouldn't be».

## SKATT

# Eiendomsskatt i Oslo – på hva?



**STOR JOBB:** Det er et stort apparat som må raskt i sving hvis eiendomsskatt på næringsseiendom skal kunne innføres fra 2017 i Oslo.

FOTO: MAGNUS RØRVIK SKJØLBERG

Eiendomsskatt har vist seg å være et område fullt av gråsoner. Det er mye som må tas stilling til når forslaget om eiendomsskatt skal omsettes i praksis.

### Gjesteskribent

**ANDERS HEIEREN**  
ADVOKAT OG PARTNER  
ARNTZEN DE BESCHE



**ALLE VIL HA FÅTT** med seg at Oslo Arbeiderparti har lovet å innføre eiendomsskatt. Modellen partiet har valgt bruker boligens ligningsverdi som et utgangspunkt for taksten. Kommunen slipper dermed å verdsette hver bolig på nytt ved innføring av eiendomsskatt. Ligningsverdien av boligen fremkommer som formue i det årlige skatteoppgjøret. For ektefeller med felles eiet bolig vil verdien være delt med en halvpart på hver av ektefellene. Det holder altså ikke bare å sjekke eget skatteoppgjør for å finne ligningsverdien.

Aps forslag om eiendomsskatt innebærer imidlertid at det blir et langt høyere verdigrunnlag enn det som i dag brukes til formuesforhold som vil benyttes ved utskrivningen av eiendomsskatten. Dagens regler for verdsettelse av bolig for formuesforhold medfører at de aller fleste boligeiere ender opp med en ligningsverdi på omlag 25 prosent av boligens reelle markedsverdi. For eiendomsskatteformål skal denne ligningsverdien ganges med fire. For å legge inn en «sikkerhetsventil» skal det trekkes fra 20 prosent. Dermed kommer et bunnfradrag på 4 millioner. Resultatet ganges med eiendomsskattesatsen, som skal bli 0,2 prosent i 2016 og 0,3 prosent i fremtidige år. Politikerne står imidlertid fritt til å øke skattesatsen over tid opp til 0,7 prosent.

**HVIS LIGNINGSVERDIEN ER** 2 millioner, blir regnestykket først 2 millioner x 4 = 8 millioner, minus 20 prosent = 6,4 millioner. Fratrullet bunnfradraget på 4 millioner blir eiendomsskattegrunnlaget 2,4 millioner. 2,4 millioner x 0,3 prosent (i 2017) = 7 200 i årlig eiendomsskatt. De fleste kommuner som har eiendomsskatt fakturerer skatten løpende gjennom året sammen med andre kommunale avgifter. Eiendomsskatten er en objektskatt og skiller seg fra formuesskatten ved at den ikke tar hensyn til boligeierens øvrige formues og inntektssituasjon. Skattyters gjeld, herunder med pant i boligen, er ikke relevant. For en minstepensjonist som har spart i bolig hele livet vil eiendomsskatten kunne komme til å svi.

Arbeiderpartiet har vært krystallklare på at andre modeller ikke er aktuelle å innføre. Det har kommet signaler om at en modell med et så høyt bunnfradrag er problematisk. Eiendomsskatt skal være en bred skatt som skal gjelde for alle, eller flest mulig eiendommer. Et bunnfradrag som medfører at 70-80 prosent av kommunens boligeiere slipper å betale eiendomsskatt er foreløpig ukjent og kan komme i strid med grunnleggende likhetsprinsipper. Trolig var det taktisk lurt å

foreslå en modell som utelukker skatt for en stor andel av partiets velgere. Men det blir spennende å se om et parti som gått til valg for større likhet har valgt en skattemodell som i for stor grad diskriminerer.

Eiendomsskatten skal gjelde for næringsseiendommer fra 2017. I motsetning til boliger må disse takseres. Dette krever befaring av hver enkelt eiendom, og det blir adgang til å klage på resultatet av takseringen. Det blir et stort apparat som må raskt i sving hvis eiendomsskatt på næringsseiendom skal kunne innføres fra 2017.

Takseringen skal reflektere omsetningsverdi og er normalt basert på fremtidige leieinntekter, neddiskontert til nåverdi med fradrag for slit og elde. Verdien på næringsseiendom i Oslo har som kjent økt blant annet som følge av fall i rentemarkedet. Eiendomsskatten vil kunne bli en betydelig utgift, som blir veltet over på leietakerne så langt leieavtalen tillater. For en næringsdrivende vil eiendomsskatten være en utgift som kan fradras i grunnlaget for skatt på overskudd.

**EIENDOMSSKATT HAR VIST** seg å være et område fullt av gråsoner. Blant annet skal boliger med utleieenhet ha dobbelt bunnfradrag hvis utleieenheten utgjør en selvstendig boenhet. Det blir opp til Oslo kommune å fastsette retningslinjer for hva det betyr. Ifølge forarbeidene skal det legges vekt på om det er godkjent til varig opphold, om arealet har utgang til ytre rom (for eksempel trappeoppgang) og om det er eget kjøkken, bad og wc. Utleie av et rom som hybel vil da ikke gi rett til dobbelt fradrag.

Mange kommuner ilegger eiendomsskatt på ubebygde tomter, i alle fall i områder der det er lov å bygge. Oslo har også mange tusen båt plasser. Ifølge en høyesterettsdom fra 2012 skal det ilegges eiendomsskatt på landfaste flytebrygger med båt plasser. Også denne verdien må fastsettes ved en takseringsprosess. Hva med bunnfradrag, og kan noen båtforeninger slippe eiendomsskatt under henvisning til et allment formål? For et verksted blir det spørsmål om noe av utstyret (ventilasjon, løftebukker m.v.) er så integrert i bygget at det skal medregnes i eiendomsskattegrunnlaget.

Regjeringen har foreslått å trekke produksjonsutstyr ut av skattegrunnlaget i et lovendringsforslag som for tiden er ute til høring. For eiendom som eies av staten gjelder det mange unntak fra eiendomsskatt. For eksempel er statlig eide bygg eller anlegg med kulturhistorisk eller arkitektonisk verdi unntatt fra eiendomsskatt. Det har vært mange klagesaker de siste årene om hvordan verdien skal fastsettes på alpinanlegg, og de er det flere av i Oslo. Idrettsanlegg som eies av idrettsforeninger med allment formål vil derimot slippe eiendomsskatt hvis kommunen bestemmer det. Her er det nok mange idrettsforeninger som vil melde seg på banen for å få fritak. Dersom det ikke innrømmes fritak blir det mindre penger til idrettslagets aktiviteter. Det er mye som må tas stilling til når forslaget om eiendomsskatt skal omsettes i praksis.