

# Salg og tilbakeleie av administrasjonsbygg

## Problemstilling

- Salg av administrasjonsbygg med kaiområder.
- Samtidig tilbakeleie for en periode varierende fra 5 til 15 år.
- **For selger/leietaker;**  
**Gevinst** ved salg av bygg beskattes som landinntekt med 28%,  
Faktiske **leiekostnader** fradragsberettiget i sokkelinntekt med 78%.
- **For kjøper/utleier;**  
Leieinntekt beskattes med 28%%. Kostnader (avskrivninger, renter mv. fradragsberettiget i 28% grunnlag)  
Mao: ingen motsvarende vridningseffekt.



# Problemstilling (forts)

- Forretningsbygg har verdi i form av;
  - \* Utleieobjekt (leieinntekt)
  - \* Lokaler for egen virksomhet (kvantifiseres som alternativkost -> hva kunne en alternativt leid ut til)
  - \* Salgsobjekt (hvordan vurderer neste kjøper lokalene som utleieobjekt)



## Problemstilling (forts)

- **Mao: fremtidig utleieverdi eneste bestemmende faktor.**
- Hvis selger for kortere eller lengre tid sikrer kjøper en leie høyere en markedsleie, vil selger få betalt for dette gjennom salgsvederlag.
- Den *samlede* salg/tilbakeleie transaksjonen kan derfor likevel være markedsmessig, men samlet til fordeling mellom kjøper og selger gjøres større på bekostning av skattekreditor.



# Problemformulering

- 1) Hvorvidt det med alminnelig sannsynlighetsovervekt kan godtgjøres at faktisk leie er satt (vesentlig) høyere enn ordinær markedsleie.
- 2) Hva som vil utgjøre ordinær markedsleie.
- 3) Hvorvidt det foreligger hjemmel for at merleie kan tilordnes annet inntektsgrunnlag enn særskattepliktig inntekt.



# Fordeling salgsvederlag

Eierandel i anlegget tilsvarte opprinnelige eierandeler i lisensene.

SDØE overtok 5% andel i lisensen 2 år etter salg/tilbakeleie.  
Øvrige lisensdeltakeres eierandel redusert tilsvarende.

Salgsvederlag fordelt i hht. **nye** eierandeler, dvs. SDØE mottok x%.

- SDØE
- ingen eierandel i anlegget på salgstidspunktet.
  - ikke belastet for investerings- eller driftsutgifter forut for salg.
  - forpliktet til å dekke x% av fremtidig leie.



# Fordeling salgsvederlag (forts)

## **Selskap:**

- Transaksjonen hadde et langsiktig perspektiv - rimelighetsbetraktninger tilsa fordeling i hht. nye andeler.
- Avtaleverket for SDØE's inntreden allerede utformet når anlegget ble solgt.

## **Oljeskattenemnda:**

- Salgsvederlaget i betydelig grad resultat av leienivå. Følgelig fordeles salgsvederlag i hht. plikt til å betale leie.





# Regnskapsmessig behandling hos kjøper

Kjøper aktivert betydelig del av salgssum som leiekontrakt. Avskrives lineært (hos kjøper) over en periode svarende til gjennomsnittet for leiekontraktene.

## **Selskap:**

- ...”bemerkelsesverdig”...men kan ikke tolkes som overpris.
- Kan skyldes at kjøper får raskere avskrivninger skattemessig.



# Regnskapsmessig behandling hos kjøper (forts)

## *Oljeskattenemnda*

- Kjøper vært villig til å betale en overpris som forklares i at man for en periode er sikret en kontantstrøm ut over hva utleie til ordinær markedsleie kan generere.
- Regnskapsmessig korrekt å avskrive overprisen over samme periode, jfr. sammenstillingsprinsippet.





# Deler av leien belastes andre

## **Selskap:**

- 15-20% av leie belastes utenforstående, følgelig må leien være markedsmessig.

## **Oljeskattenemnda:**

- Reell belastning til selskaper u-beslektet med lisensgruppen utgjør under 1%. Anførsel kan derfor ikke tillegges vekt.



# Klagekjennelser

## ***Selskap:***

- Klagekjennelse A: godkjent NOK 2.164 / kvm
- Klagekjennelse B: godkjent NOK 2.386 / kvm
- Reell leie: NOK 1.977 / kvm



# Klagekjennelser (forts)

## ***Oljeskattenemnda:***

Klagekjennelse A: Leien fremkom som funksjon av rente og kostpris. Input-verdier fra vårt tilfelle gir leie NOK 1.372 /kvm.

Klagekjennelse B: Viser at høy leie betales i enkelttilfelle. Saken spesiell da byggene laget for å fungere sammen med leietakers egne lokaler. Antas lite egnet for selvstendig utleie. Uansett enkeltstående tilfelle.



# Fleksibilitet

## ***Selskap***

- Leie gir økt fleksibilitet mht. fremtidig plassbehov i forhold til å eie, jfr nedbemanningsprosesser.
- Leienivå blir høyere fordi leiekontraktene oppstykket.
- Opsjon på forlengelse (til markedspris)



# Fleksibilitet (forts)

## ***Oljeskattenemnda***

- Primært et argument for transaksjonen som så dann, ikke for et avvikende leienivå.  
"Fleksibilitetens pris" antas innebygd i leiepriser generelt.
- Oppstykking gir høyere leie, men en grense.
- Opsjon på å kjøpe noe til markedspris har begrenset verdi.



# Basen unik, tilrettelegger for rasjonell drift

## ***Selskapet***

- Anlegget "skreddersydd selskapets virksomhet"
- Anlegget muliggjør rasjonell drift (alt på ett sted), nærhet til kaianlegg.
- Dette tilsier høy betalingsvillighet for selskapet som leietaker.





# Basen unik, tilrettelegger for rasjonell drift (forts)

## *Oljeskattenemnda*

- I begrepet "markedsmessig" ligger krav om pris minst to aktører villig til å betale, jfr. "auksjonsprinsippet".
- I en tenkt markedssituasjon vil utleier ikke få betalt for kvaliteter av særlig interesse for kun **en** interessent.



# Hvordan dannes markedspris?

Tre interessenter med ulik marginal betalingsvillighet.

A 100

B 200

C 300

- "Budrunder" klarerer markedet rett over 200

- Ref:

Salg boliger,

Norges Bank låneauksjoner

Telenor børsintroduksjon (?)

- Selger vil ikke få betalt for kvaliteter som kun appellerer til en interessent.
- Forutsetter økonomisk rasjonalitet blant aktørene.



# Teknisk verdi (ikke berørt i vedtak)

## **Selskapet:**

- Anlegget solgt til omtrent teknisk verdi. Dette tilsier et normalt salgsvederlaget, og følgelig en markedsmessig leie.



# Teknisk verdi (forts)

## ***Oljeskattekontoret:***

- Anlegget solgt 1. gang til 11% over teknisk verdi (gjennomsnitt). Solgt ett år etter til 52% over teknisk verdi (gjennomsnitt). Tyder på at man ikke klarte å hente ut potensialet 1. gang.
- Takstene hensyntar ikke foreliggende tilbakekjøpsopsjon for kaianlegget – antas verdireducerende.
- Takstene forutsetter full tomteutnyttelse, og hensyntar ikke eventuelle (??) reguleringsbegrensninger



# Statistikk og leievurdering

## ***Oljeskattekontoret:***

- Tilgjengelig statistikk viser leienivå rundt NOK 800/kvm.
- Prospekt i forb. m/videresalg antyder basisleie på NOK 1.200 om 5 år.
- 4 år gammel leievurdering av det aktuelle anlegget fastsatte leienivå ca 1/2-parten av faktisk leienivå.



# Statistikk og leievurdering (forts)

## ***Selskap***

- Større anlegg representerer eget segment hva angår leiepris. Presentert statistikk viser ikke dette segment.
- "...uriktig og urimelig at en vurdering som ble gjort på et tidligere tidspunkt skal være gyldig for all fremtid."





# Statistikk og leievurdering (forts)

## *Oljeskattenemnda*

- Sammenlignet i liten grad med statistikk. Implisitt ble selskapets anførsel tillagt vekt.
- Foretatt leievurdering kan tillegges vekt (foretatt på oppdrag av selskapet selv og gjelder det aktuelle anlegg).



# Statistikk og leievurdering (forts)

## ***Leievurdering (199x)***

- Beregnet leiepris som funksjon av teknisk verdi og tenkt utleiers totalavkastningskrav 13%. Total utleieverdi 37 mill.

## ***Oljeskattenemnda (199x+4)***

- Avkastningskravet fra 199x splittes i risikofri rente 10% og risikopremie 3%.
- Risikofri rente  $199x+4$  (7%) tillegges risikopremie (3%)

Totalavkastningskrav 10% multipliseres med gjennomsnittlig teknisk verdi  $199x+4$ . Total utleieverdi 43,6 mill.



# Statistikk og leievurdering (forts)

## ***Selskapet (199x+4)***

- Total utleieverdi 75 mill.



# Konklusjon..

## ***Oljeskattenemnda finner at...***

...det med alminnelig sannsynlighetsovervekt må anses godtgjort at faktisk leie overstiger hva som ville vært ordinær markedsleie....

...differansen (er) så vidt vesentlig at det kan utelukkes at forholdet er et resultat av (tilfeldig) variasjon.



## Grunnlag for fravikelse...

### **Selskapet:**

- Den samlede transaksjonen er forretningsmessig begrunnet og har virkninger for selskapet utover de skattemessige. Følgelig ikke grunnlag for gjennomskjæring.
- Da avtalen sett under ett og for begge parter er markedsmessig, kan allokering ved bruk av tilordningsprinsipper ikke anvendes.



## Grunnlag for fravikelse (forts...)

### ***Selskapet:***

- Man kan ikke sette til side ett element i avtalen, i dette tilfelle leieprisen.
- Leieprisen er uansett markedsmessig





## Grunnlag for fravikelse (forts)...

### ***Oljeskattenemnda:***

- Transaksjonen som så dann kan ha en forretningsmessig begrunnelse (økt fleksibilitet).
- Ønsket fleksibilitet oppnås uten å sette leienivået særskilt høyt.
- Må tillegges vekt at selskap suverent bestemte leienivå. Selskapet har ikke kunnet forklare hvordan leienivå ble fastsatt.
- Valg av leienivå kan i det hele tatt ikke sees forretningsmessig begrunnet.



## Grunnlag for fravikelse (forts...)

### ***Oljeskattenemnda:***

- Differansen mellom faktisk leie og markedsleie en kostnad til erverv av deler av salgsvederlaget.
- Differansen henføres til samme inntektsgrunnlag som salgsvederlaget, dvs. land, jfr skl. § 44, 1. ledd og alminnelige tilordningsprinsipper.



## Grunnlag for fravikelse (forts...)

### ***Selskapet:***

- Tilordning kan kun skje i de tilfelle der "avtalen sett under ett og for begge parter ikke er | markedsmessig"

### ***Oljeskattenemnda:***

- "Tilordning et spørsmål om allokering av faktiske inntekts- og kostnadselementer til riktig skattesubjekt og/eller -grunnlag, ikke hvorvidt en transaksjon er på armlengdebasis."

