

Advokat Christian Grevstad

EIE-/LEIEFORSKRIFTEN

- ET **S**OVENDE REGELVERK?

PRICEWATERHOUSECOOPERS 

Introduksjon – bakgrunn og hovedlinjer

Nærmere om bruk av forskriften

Eksempler

Oppsummering

Introduksjon – bakgrunn og hovedlinjer

Nærmere om bruk av forskriften

Eksempler

Oppsummering

Bakgrunn

Forskrift 18.08.1998 nr. 819

- Utkast i Ot.prp. nr. 36 (1997-98)
- Formål: Likestille leie av flyttbare produksjonsinnretninger med eie på leietakers hånd
- Fastsatt av Finansdepartementet med hjemmel i psctl. § 3 i
- Endret ved forskrift av 04.10.2000 nr. 997 – formål: Oppnå større grad av nøytralitet mellom eie og leie

Hovedlinjer

Vilkår for anvendelse av forskriften

- Krav om ligning etter forskriften må fremsettes i selv-angivelsen for det år leieperioden starter, ev. for det år byggekostnader er "pådratt" av utleier, § 1, jf. § 7
- Skriftlig leieavtale – minst 3 års leieperiode, § 3
- Avtale om fast periode + opsjonsperiode: Bare fast periode tillegges vekt i forhold til kravet om minst 3 års leieperiode

Hovedlinjer

Vilkår for anvendelse av forskriften (forts.)

- Ren leieavtale (Bareboat certeparti) – ikke andre tjenester (drift, vedlikehold etc.), § 3
- Krav til leiegjenstanden, § 2
- Krav til leieavtalens nærmere innhold, § 3

Hovedlinjer

Kjøper trer inn i løpende leieforhold

- Kjøper kan selv velge å bruke/ikke bruke forskriften, uavhengig av om selger brukte forskriften eller ikke
- Kjøpers inntreden anses som nytt leieforhold for kjøper, ikke for eksisterende leietakere – beregningene etter forskriften foretas også her separat for hver leietaker
- Forskriftens vilkår gjelder fullt ut for kjøper
 - eks.: Må gjenstå minst 3 år av leietiden ved inntreden

Hovedlinjer

Virkninger av forskriften – oversikt

- Bindende for hele leieperioden, § 1
- Fradrag for avskrivninger og friinntekt etter psktl.s ordinære regler (6 år/4 år), § 4
- Ikke fradrag for leiebeløp som sådan, § 6
- Fradrag for beregnede rentekostnader, §§ 5 og 6
- "Gevinst-/tapsoppgjør" ved leieforholdets opphør, § 8

Introduksjon – bakgrunn og hovedlinjer

Nærmere om bruk av forskriften

Eksempler

Oppsummering



Netto effekt av forskriften

Tre elementer avgjør:

①

Avskrivninger
og friinntekt

②

Beregnet
rentefradrag

③

"Gevinst/tap"



①

Avskrivninger og friinntekt

Fastsettelse av grunnlag, § 4

- Utgangspunkt: Historisk kost hos utleier
- Historisk kost reduseres med 4% lineære avskrivninger frem til leieforholdet påbegynnes
- Markedspris på utleietidspunktet skal legges til grunn hvis avvik fra historisk kost fratrasket avskrivninger
- Forhåndsuttalelse for markedspris



②

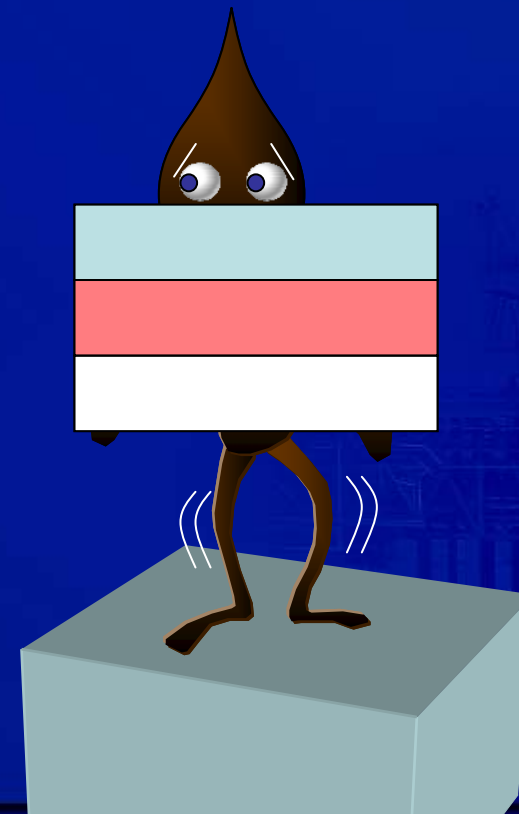
Beregnet rentefradrag

Beregningsstørrelser – oversikt

Grunnlag for
avskrivninger og friinntekt

Normrentesats

Avdragsdel



②

Beregnet rentefradrag

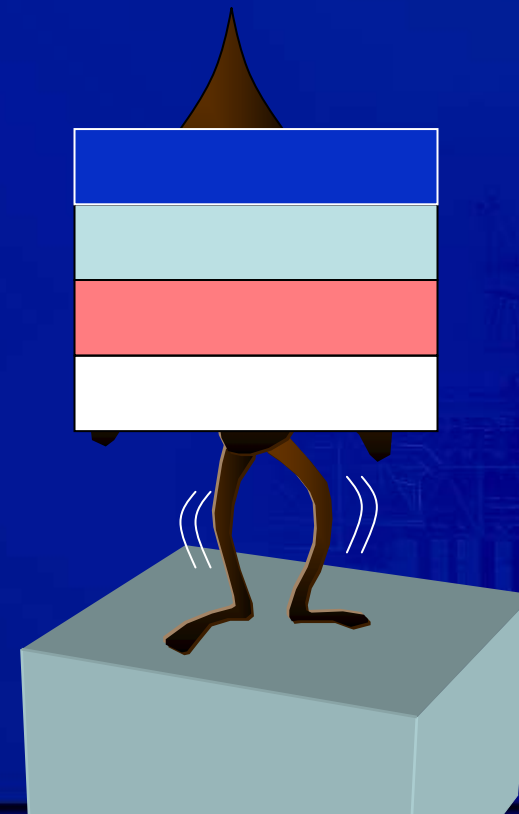
Beregningsstørrelser – oversikt

Grunnlag for
avskrivninger og friinntekt

Normrentesats

Avdragsdel

Akkumulert avdragsdel



②

Beregnet rentefradrag

Beregningsstørrelser – oversikt

Grunnlag for
avskrivninger og friinntekt

Normrentesats

Avdragsdel

Akkumulert avdragsdel

Kapitalkostnadsdel



②

Beregnet rentefradrag

Beregningsstørrelser – oversikt

Grunnlag for
avskrivninger og friinntekt

Normrentesats

Avdragsdel

Akkumulert avdragsdel

Kapitalkostnadsdel

Leiebeløp



②

Beregnet rentefradrag

Normrentesats

- Gjennomsnitt av 3-årig statlig obligasjonsrente i inntektsåret og i de to foregående år + 1 prosentpoeng
- Må estimeres for inntektsåret, ev. også for det foregående år hvis ikke fastsatt

- Eksempel: Inntektsåret 2007

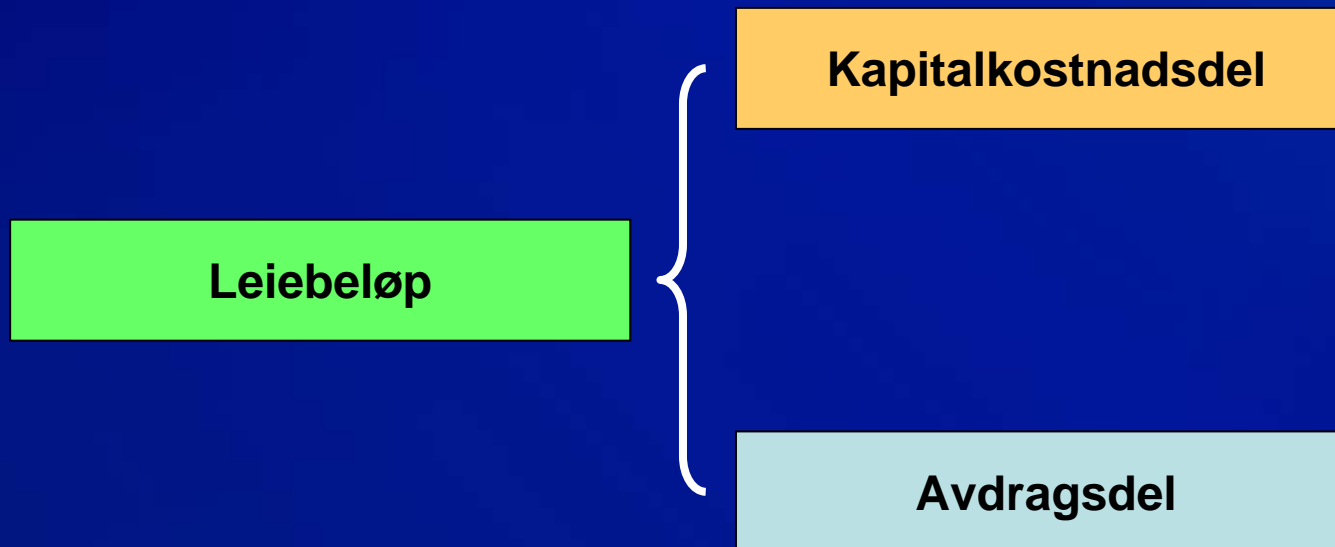
$$\left. \begin{array}{l} - 2007^*: 4,00\% \\ - 2006^*: 3,35\% \\ - 2004: 2,90\% \end{array} \right\} \longrightarrow \begin{array}{l} \text{Gj.snitt} = 3,42\% \\ + 1,00\% \end{array}$$

* estimert

$$\text{Normrente} = 4,42\%$$

②

Beregnet rentefradrag



②

Beregnet rentefradrag

Formel for beregning

Fradragsberettigede rentekostnader (beregnet)

$$\left(\begin{array}{c} \text{Grunnlag avskrivn.} \\ \text{og friinntekt} \end{array} - \begin{array}{c} \text{Akkumulert} \\ \text{avdragsdel} \end{array} \right) * 0,8 * \begin{array}{c} \text{Normrentesats} \end{array}$$

=

Avdragsdel

sum av alle
foregående år

Forskriften forutsetter
80/20 finansiering

②

Beregnet rentefradrag

Normrentesats

Leiebeløp

Avdragsdel

Grunnlag for
avskrivninger og friinntekt

Kapitalkostnadsdel

Akkumulert avdragsdel

Plankekjøring!
[STØNN!]



③

"Gevinst-/tapsoppgjør"

ved opphør av leieforholdet, § 8

- Inngangsverdi = Skattemessig nedskrevet verdi i det år leieavtalen opphører
- Utgangsverdi = **Grunnlag avskrivn. og friinntekt** - **Akkumulert avdragsdel**
- "Gevinst/tap" inntekts-/fradragsføres lineært over 6 år
- "Gevinst/tap" gir (negativ) friinntekt i 4 år
- Tilsvarende oppgjør hvis brudd på vilkår i forskriften, § 9

Introduksjon – bakgrunn og hovedlinjer

Nærmere om bruk av forskriften

Eksempler

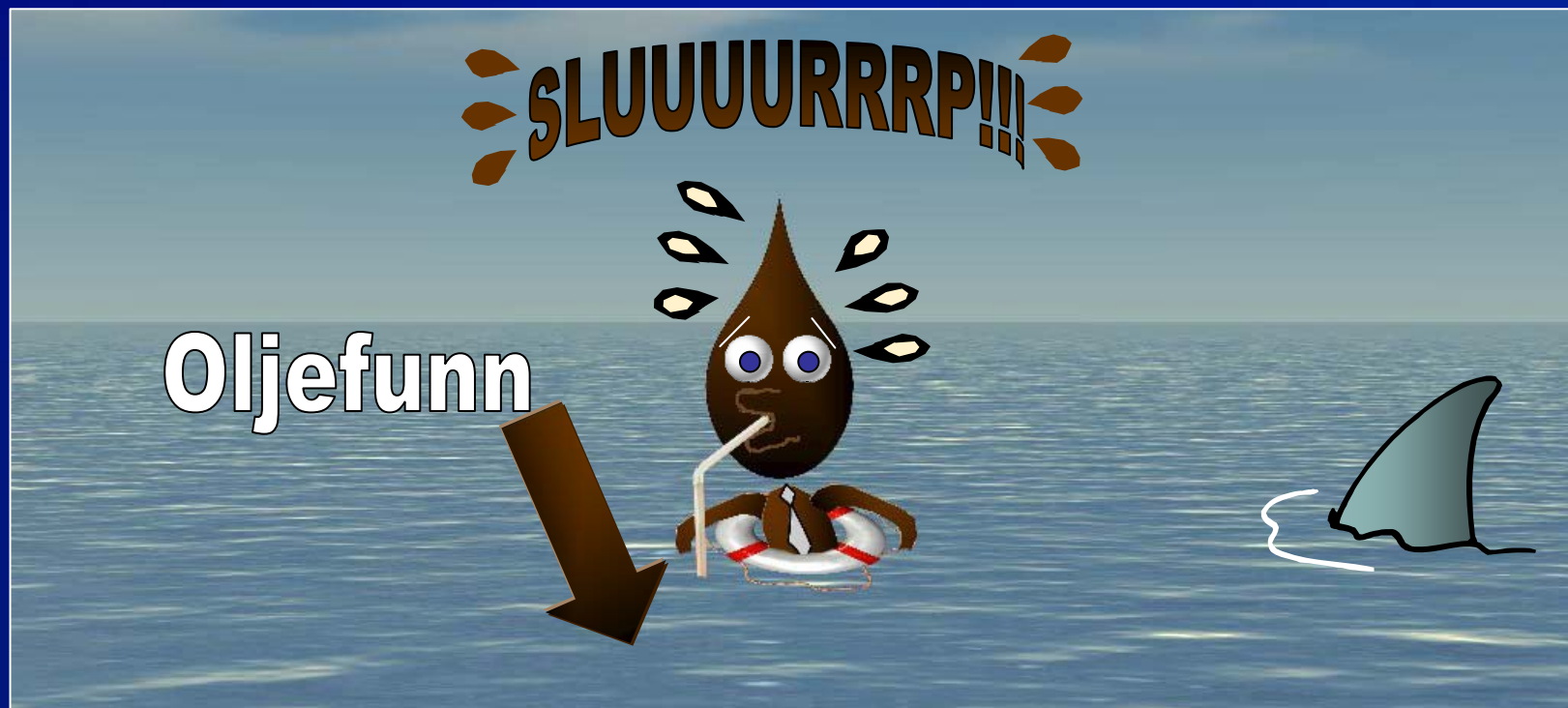
Oppsummering

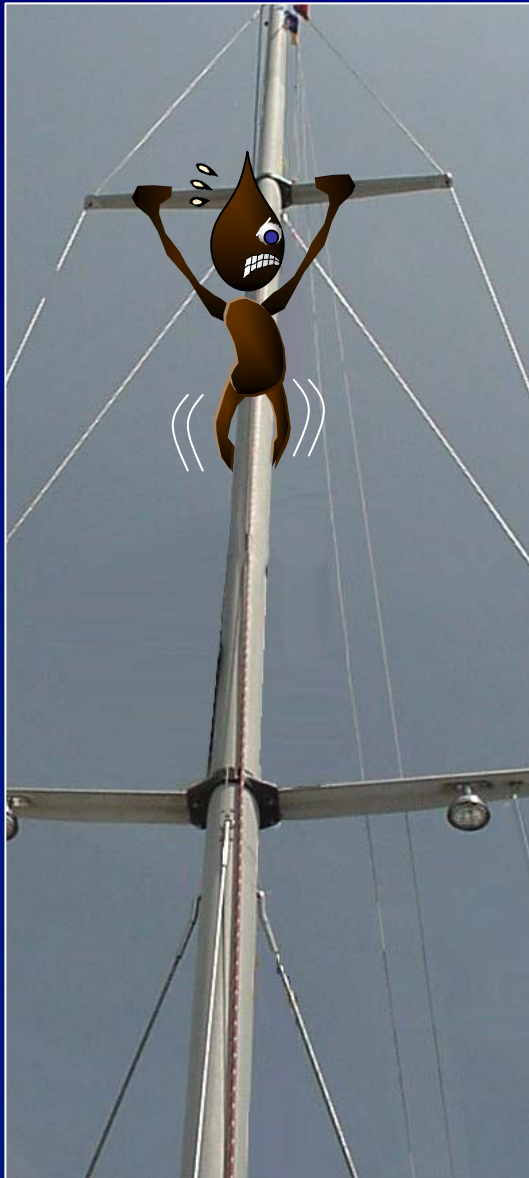
Flyttbar produksjonsinnretning

Alternativer

Flyttbar produksjonsinnretning

Alternativer





Flyttbar produksjonsinnretning

Alternativer

~~1. Eie~~

2. Leie – fradrag for leiebetalinger
i 78%-grunnlag

3. Leie – ligning etter eie-/leieforskriften

Eksempel 1

Sammenligning leie/leie med forskrift

Historisk kostpris	MNOK 4 000	Grunnlag avskrivn. og friinntekt
Leiebeløp pr. år	MNOK 500	Leiebeløp
Normrentesats	4,5%	Normrentesats
Anskaffelse driftsmiddel (utleier)	} 01.01.2007	
Oppstart leieforhold		
Opphør leieforhold	31.12.2010	
Selskapets diskonteringsrente	8%	

Ingen landeiendeler, jf. psktl. § 3 d

Eksempel 1

Leie med forskrift – 1. Fradragene

Inntektsår	Totalt	2007	2008	2009	2010
Avskrivninger	2 000	667	667	667	-
Friinntekt	900	300	300	300	-
Kapitalkostnadsdel	-	340	326	312	296
Avdragsdel	-	160	174	188	204
Akkumulert avdragsdel	-	160	334	522	726
Renter til fradrag	539	144	138	132	125
Leiebetalinger	2 000	500	500	500	500
Sum skattefradrag	2 431	782	778	773	98
Netto kostnader etter skatt	(431)	(282)	(278)	(273)	402

beløp i MNOK

Diskontert til 01.01.2007: (437)

- 437

Eksempel 1

Leie med forskrift – 2. "Gevinst/tap"

- 437

Inntektsår	2010	
Inngangsverdi	2 000	
Utgangsverdi	3 274	
Gevinst	1 274	
Årlig inntektsføring over 6 år	212	*78% 166
Årlig inntektsføring over 4 år	171	*50% 85

Inntektsføring i 6 år, diskontert til 01.01.2007: **631**

Inntektsføring i 4 år, diskontert til 01.01.2007: **233**

Totalt inntektsføring "gevinst" – etter skatt: **864**

864

427

Eksempel 1

Leie med forskrift – 3. Totalt

427

Totale kostnader i leieperioden – nåverdi etter skatt

427

Eksempel 1

Leie uten forskrift

Inntektsår	Totalt	2007	2008	2009	2010
Leiebetalinger	2 000	500	500	500	500
Skattemessig fradrag (78%)	1 560	390	390	390	390
Netto kostnader etter skatt	440	110	110	110	110

Diskontert til 01.01.2007: **379**

379

Totale kostnader i leieperioden – nåverdi etter skatt

379

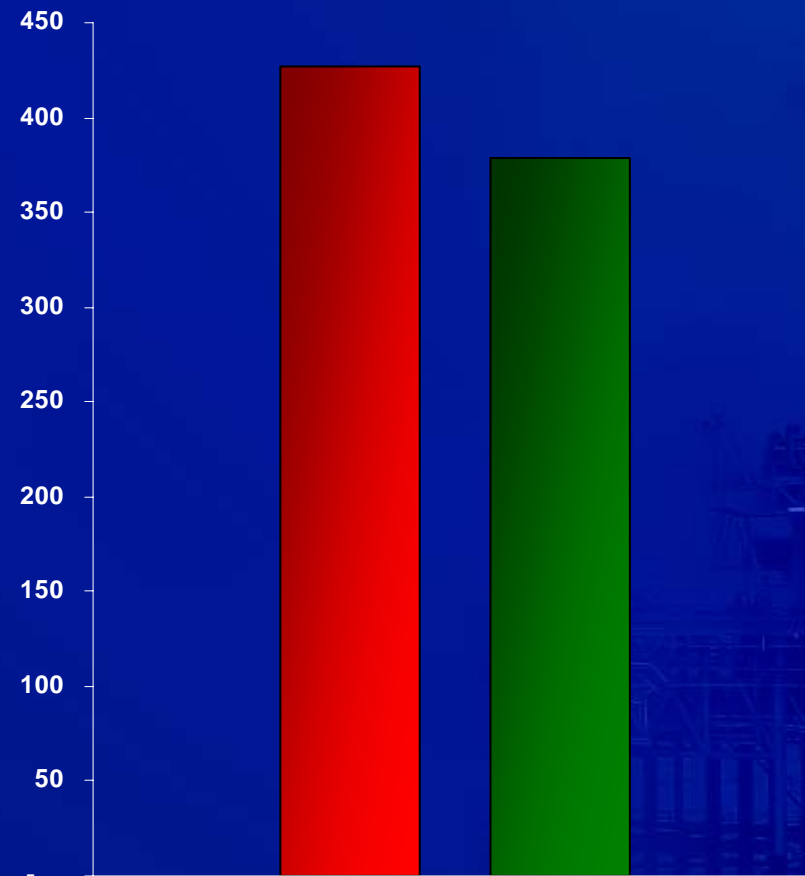
Eksempel 1

Totale kostnader
(nåverdi etter skatt)

Med forskrift
NOK 427 mill.

Uten forskrift
NOK 379 mill.

Fordel ved bruk av
forskrift = - **1,22%** av
investering (kostpris)



Nåverdi etter skatt

Eksempel 2

Som eksempel 1, men leieperiode = 7 år

Historisk kostpris	MNOK 4 000	Grunnlag avskrivn. og friinntekt
Leibeløp pr. år	MNOK 500	Leibeløp
Normrentesats	4,5%	Normrentesats
Anskaffelse driftsmiddel (utleier)		} 01.01.2007
Oppstart leieforhold		
Opphør leieforhold		31.12.2013
Selskapets diskonteringsrente	8%	

Ingen landeiendeler, jf. psctl. § 3 d

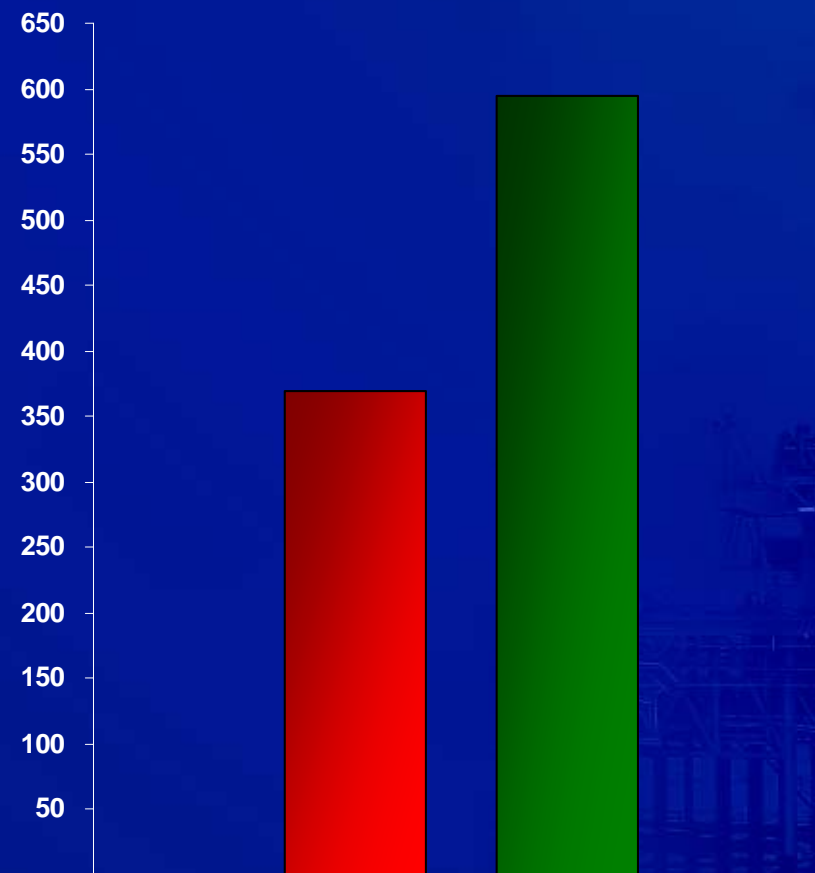
Eksempel 2

Totale kostnader
(nåverdi etter skatt)

Med forskrift
NOK 369 mill.

Uten forskrift
NOK 595 mill.

Fordel ved bruk av
forskrift = **5,65%** av
investering (kostpris)



Nåverdi etter skatt

Eksempel 3

Som 1, men redusert leie og 10 års periode

Historisk kostpris	MNOK 4 000	Grunnlag avskrivn. og friinntekt
Leiebeløp pr. år	MNOK 400	Leiebeløp
Normrentesats	4,5%	Normrentesats
Anskaffelse driftsmiddel (utleier)	} 01.01.2007	
Oppstart leieforhold		
Opphør leieforhold	31.12.2016	
Selskapets diskonteringsrente	8%	

Ingen landeiendeler, jf. psktl. § 3 d

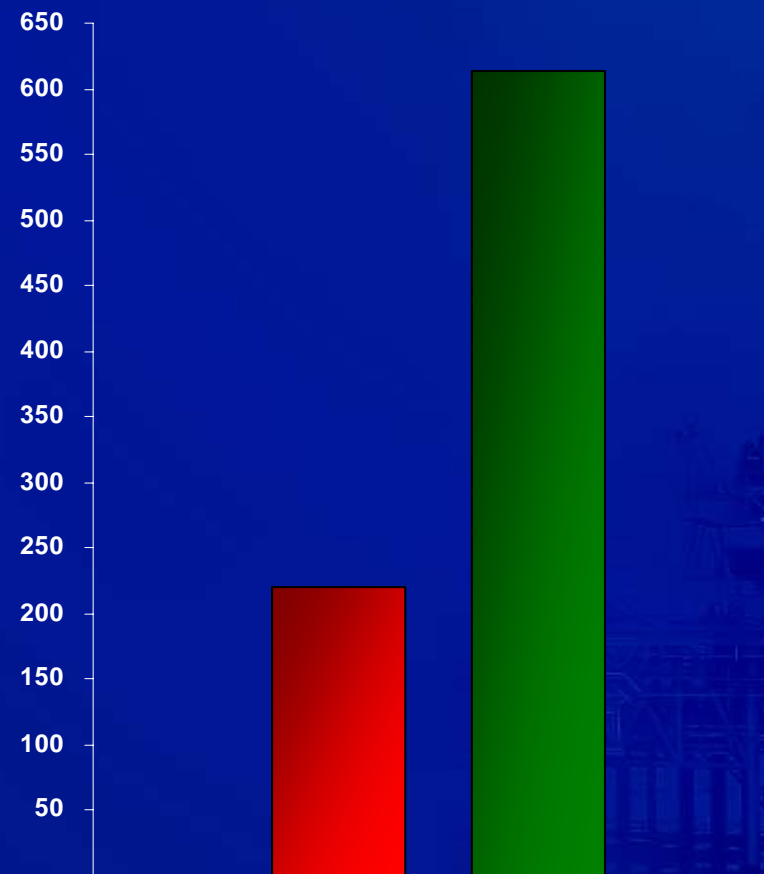
Eksempel 3

Totale kostnader
(nåverdi etter skatt)

Med forskrift
NOK 221 mill.

Uten forskrift
NOK 614 mill.

Fordel ved bruk av
forskrift = **9,83%** av
investering (kostpris)



Nåverdi etter skatt

Introduksjon – bakgrunn og hovedlinjer

Nærmere om bruk av forskriften

Eksempler

Oppsummering

Et sovende regelverk?

For

- **SNÅÅÅÅRRRKH!**
- **RHÅRK-PHUH!**

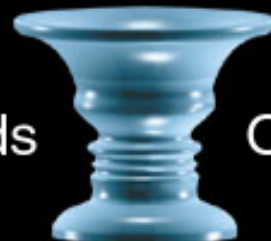


Hva lønner seg?

- Holder valget mellom eie og leie utenfor – ikke bare en skattemessig vurdering
- Hva gir best effekt av å bruke eller ikke bruke forskriften?
 - avhenger av forutsetningene – konkret regnestykke
- De viktigste forutsetningene som ikke er låst i forskriften:
 - diskonteringsrente – ofte avgjørende
 - leiebeløp – størrelse og struktur
 - leieperiodens lengde

PRICEWATERHOUSECOOPERS 

Your worlds



Our people