



Næringsarealet – Arendal

9. november 2022



Næringsarealet

Hvorfor skatterabatt ved eiendomstransaksjoner og hvilke faktorer påvirker størrelsen?

Lars Egill Olavesen | 9. November 2022

KPMG Sørlandet – det klare valget



KPMG – lokal ledelse Sørlandet



Gunn Marit Schjetne
Partner
Leder av KPMG Sørlandet



Øystein M. Ore
Partner



Øystein A. Kvåse
Partner



Jon Christian Brømnes
Director, kontorleder Arendal



Eli Nomeland
Leder, Management for Hire,
Sørlandet

Kort om KPMG Sørlandet

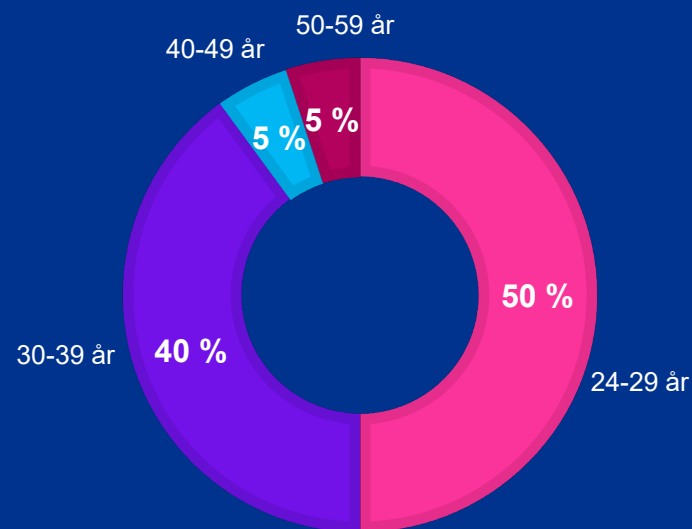
44 ansatte

2 lokasjoner



58%  42% 

Aldersfordeling



FY22



Advisory
Management for hire
Deal Advisory
People&Change



**Audit &
Assurance**



Law

Lang erfaring på kort varsel

Vi bistår din bedrift med:

- ✓ å sikre kontinuitet frem til du finner riktig ressurs for fast ansettelse
- ✓ ny kompetanse grunnet endringer i virksomhetens profil eller forutsetninger
- ✓ støtte i ledelse av omstillinger eller restruktureringer
- ✓ ekstra støtte i en periode med stor belastning på økonomi- og finansfunksjonen (utskiftning av personell, sykemeldinger, permisjoner)
- ✓ å utføre ordinære driftsoppgaver i arbeidsintensive perioder med høy belastning på økonomifunksjonen (årsoppgjør)

Vi tilbyr tjenester innen følgende roller:

- ✓ økonomisjef
- ✓ regnskapssjef
- ✓ prosjektleder
- ✓ controller
- ✓ annen bistand til regnskap- og økonomifunksjoner





KPMG
Sørlandet

Eiendomsteam

**KPMG har relevante spesialister til
å bistå Eiendomsvirksomheter**



Øystein M. Ore
Partner, Audit
oystein.ore@kpmg.no
+47 95183728



Jon Christian Brømnes
Director, Audit
jon.bromnes@kpmg.no
+47 91662267

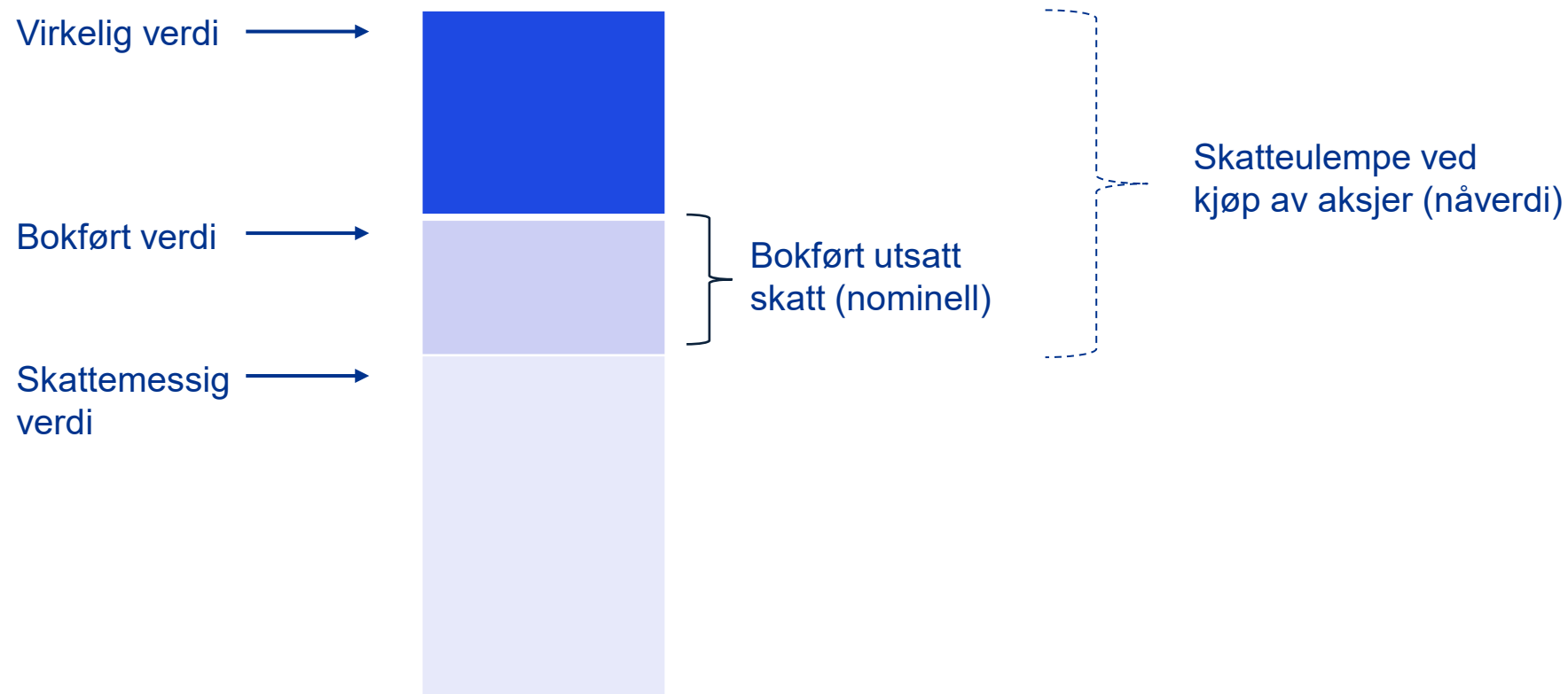


Lars Egill Olavesen
Partner, Audit
lars.egill.olavesen@kpmg.no
+47 40639124



Ole Jacob Angermo
Partner, LAW
ole.angermo@kpmg.no
+47 93082509

Hvorfor skatterabatt ved eiendomstransaksjoner og hvilke faktorer påvirker størrelsen?



Verdsettelse av skatterabatt i eiendomstransaksjoner

- Ved kjøp av næringsseiendom i et aksjeselskap, sees normalt skatterabatten på som en **kompensasjon for tapte fremtidige avskrivningsmuligheter**. Verdien av de tapte avskrivningene beregnes normalt til en **nåverdi av det fremtidige tapet** som oppstår for kjøper som følge av at selskapet ikke får «oppjustert» saldoverdiene ved aksjetransaksjonen.

Kjøpesum **Eiendom**

- Andel **Tomt** av Kjøpesum

- Sum **saldoverdier** Eiendom

= Beregningsgrunnlag rabatt tapte avskrivninger

Praksis:

Sjablongsatter eller konkret beregning?

Verdsettelse av skatterabatt i eiendomstransaksjoner

Diskontering av økt fremtidig betalbar skatt som følge av reduserte avskrivninger inn i evigheten (Gordons formel)

Skattemessig avskrivningssats x Skattesats

Skattemessig avskrivningssats + Nominelt avkastningskrav e. skatt

- **Faktorer som påvirkes ved bruk av Gordons formel:**
 - Skattesats
 - Allokering av Eiendomsverdi til tomt og saldogrupper
 - Avkastningskrav

Verdsettelse av skatterabatt i eiendomstransaksjoner

Beregning av latent skatt

Nominelt avkastningskrav før skatt	3,00 %	4,00 %	5,00 %	6,00 %	7,00 %
Skatt	-0,66 %	-0,88 %	-1,10 %	-1,32 %	-1,54 %
Nominelt avkastningskrav etter skatt	2,34 %	3,12 %	3,90 %	4,68 %	5,46 %

Skattesats

22 %

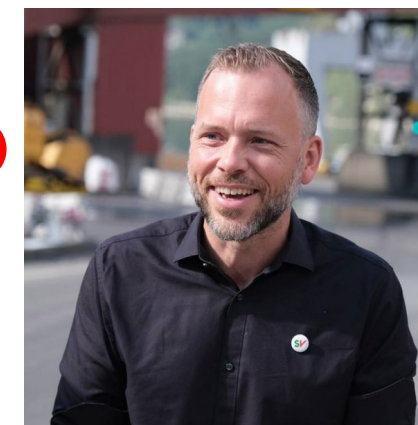
Saldogruppe

Gevinst taps konto	20 %	19,70 %	19,03 %	18,41 %	17,83 %	17,28 %
a. Kontormaskiner o.l	30 %	20,41 %	19,93 %	19,47 %	19,03 %	18,61 %
b. Ervervet goodwill	20 %	19,70 %	19,03 %	18,41 %	17,83 %	17,28 %
c. Transportmidler	20 %	19,70 %	19,03 %	18,41 %	17,83 %	17,28 %
d. Personbiler, traktorer, maskiner og inventar	20 %	19,70 %	19,03 %	18,41 %	17,83 %	17,28 %
e. Skip mv	14 %	18,85 %	17,99 %	17,21 %	16,49 %	15,83 %
f. fly helikopter	12 %	18,41 %	17,46 %	16,60 %	15,83 %	15,12 %
g. Kraftanlegg	5 %	14,99 %	13,55 %	12,36 %	11,36 %	10,52 %
h. Bygg og anlegg, hoteller etc (lav sats)	4 %	13,88 %	12,36 %	11,14 %	10,14 %	9,30 %
Opprinnelig brukstid <10 år	8 %	17,02 %	15,83 %	14,79 %	13,88 %	13,08 %
i. Forretningsbygg	2 %	10,14 %	8,59 %	7,46 %	6,59 %	5,90 %
j. Fast teknisk installasjon i bygninger	10 %	17,83 %	16,77 %	15,83 %	14,99 %	14,23 %

Verdsettelse av skatterabatt i eiendomstransaksjoner

Historiske skattesatser

1992-2013	28 %
2014-2015	27 %
2016	25 %
2017	24 %
2018	23 %
2019	22 %



Verdsettelse av skatterabatt i eiendomstransaksjoner

Historiske skattesatser		Saldogruppe i) 2%	Saldogruppe j) 10%
1992-2013	28%	10,00%	20,59%
2014-2015	27%	9,56%	19,78%
2016	25%	8,70%	18,18%
2017	24%	8,28%	17,39%
2018	23%	7,86%	16,61%
Fra 2019	22%	7,46%	15,83%

5% avkastningskrav f. skatt

Verdsettelse av skatterabatt i eiendomstransaksjoner

- **Hva bestemmer prisen på en eiendom?**
 - Kontantstrøm
 - Beliggenhet
 - Utviklingspotensial/alternativ anvendelse
 - Leietaker/leietakersammensetning
 - Teknisk standard
- **Aktørene i markedet er oppmerksom på eiendommens beliggenhet er av betydning for andel av kjøpesum som allokteres til tomt.**
- **Angis ofte/alltid som del av et buds forutsetning og vilkår**

Festetomt: har observert at «tilgang til festekontrakt» har blitt angitt eksplisitt som «tomteverdi» og hensyntatt ved beregning av grunnlag rabatt for latent skatt.

Verdsettelse av skatterabatt i eiendomstransaksjoner

Eksisterer fremdeles 40/60 forholdet i praksis (for alle typer bygg...) eller foretar partene en konkret vurdering?

Av bestemmelsen fremkommer det som eksempler på faste tekniske installasjoner **varmeanlegg, kjøle- og fryseanlegg, elektrisk anlegg, sanitæranlegg, heisanlegg** og lignende.

Tilføyelsen «og lignende» innebærer at også andre, lignende tekniske eller elektriske anlegg som er integrert i bygningen og som tjener bygningens generelle brukelighet som bygning, omfattes.

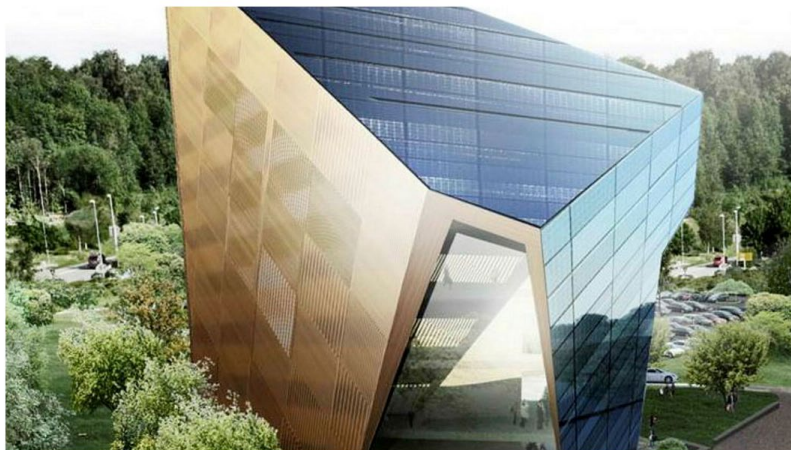


Verdsettelse av skatterabatt i eiendomstransaksjoner

Dette bygget produserer mer strøm enn det bruker

Eiendomsinvestor Emil Eriksrød signerte tirsdag ettermiddag leiekontrakten som utløser bygging av næringsbygget Powerhouse Telemark. Bygget, tegnet av Snøhetta, skal produsere mer strøm enn det bruker.

1 min Publisert: 18.01.17 – 09.24 Oppdatert: ett år siden



Etter over to års planlegging, er eiendomsinvestor Emil Eriksrød klar for byggingen av dette miljøvennlige forretningsbygget, et såkalt Powerhouse, i Porsgrunn. (Foto: Skisse: Snøhetta)



Vil vi fremover også oppleve at andel teknisk anlegg angis eksplisitt i bud eller del av selgers forutsetninger?

Øvrige skatteposisjoner

- **Underskudd til fremføring**

Tidspunkt for utnyttelse av underskudd til fremføring er sentralt for å beregne når skatteeffekten kommer for kjøper.

Viktig forutsetning at eksisterende skattemessige virksomhet fortsetter/videreføres.

- **Gevinst og tapskonto**

Gevinst/tap realisasjon saldogruppe e-j skal føres til gevinst-/tapskonto. Saldo på gevinst/tapskonto pr. 31.12 inntektsføres med 20 % eller mer, eller utgiftsføres med 20 % eller mindre.

Verdsettelse av skatterabatt i eiendomstransaksjoner

- **Boligportefølje**

Eiendom utleid til boligformål er **ikke en del av skattelovens saldogrupper**.

Skattemessige inngangsverdier likevel sentralt, men det sees her opp mot fremtidig anvendelse av eiendommene og eventuell gevinstbeskatning ved for eksempel seksjonering og salg.

Markedspraksis er at det ikke gis noen skatterabatt ved salg av selskap som består av eiendom utleid som boligportefølje.

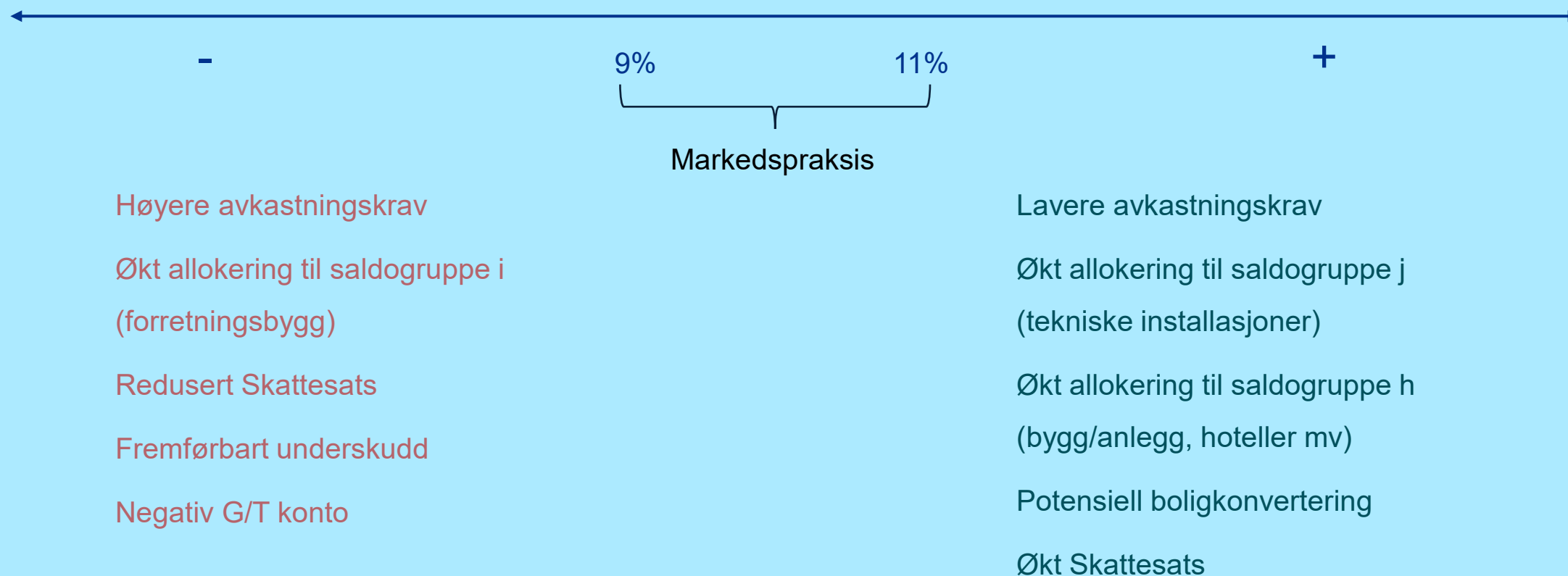
Verdsettelse av skatterabatt i eiendomstransaksjoner

- **Konvertering til bolig**

Nåverdien av skatteulempen avhenger blant annet av hvor lang tid til eiendommen er konvertert og boligene skal selges

- Behandling i lys av gevinst- og tapskonto er aktuelt å vurdere ved rivning av eksisterende bygg.
- Ved bruk av **borettslagsmodellen** vil utvikler unngå beskatning av latent skatt på tomt, grunnet lav skattemessig verdi på eiendommen, samt deler av merverdien utbyggingen gir for øvrig.

Hvorfor skatterabatt ved eiendomstransaksjoner og hvilke faktorer påvirker størrelsen?



Takk for oppmerksomheten.





kpmg.no/sosialemedier

The information contained herein is of a general nature and is not intended to address the circumstances of any particular individual or entity. Although we endeavour to provide accurate and timely information, there can be no guarantee that such information is accurate as of the date it is received or that it will continue to be accurate in the future. No one should act on such information without appropriate professional advice after a thorough examination of the particular situation.

© 2022 KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative, a Swiss entity. All rights reserved.

Document Classification: KPMG Public