

# Prisstigningsrapport nr. 9 - 2009

OSLO  
HOVFARET 13, PB. 128 SKØYEN  
0212 OSLO  
T: 22 51 77 00  
F: 22 51 77 93

STAVANGER:  
Maskinveien 6  
PB. 113  
4065 STAVANGER  
T: 51 44 38 38

BERGEN:  
Solheimsgaten 16  
PB. 2363 Solheimsviken  
5824 BERGEN  
T: 55 38 77 90

TRONDHEIM  
Kløbuveien 196 B  
7037 Trondheim  
T: 73 82 46 00

SKI  
Idrettsveien 11  
1400 SKI  
T: 22 51 77 00



NS-EN ISO  
9001 KS  
14001 MILJØ  
SERIFISERT  
BEDRIFT



I 2008 ble det brukt til sammen 85 milliarder kroner til investeringer og vedlikehold i andre bygg enn boliger her i landet. Vi blir stadig informert om at gårdeiere undervurderer kostnadene til vedlikehold av sine eiendommer.

Enkelte bransjefolk mener at eierkostnadene vil reduseres de kommende år. Vår erfaring så langt, er ikke i samsvar med dette. I økende grad opplever vi at mange års vedlikeholdsetterselep avdekkes på våre befaringer. I tillegg pågår omfattende arbeider med leietakertilpasninger for å tilfredsstille "kravstore" leietakere.

## Kostnad med eller uten mva

Estimatene blir også usikre som følge av et komplisert regelverk. Gårdeieren kan f.eks fort få erfare at kostnadene blir opp mot 20 prosent høyere som følge av at arealet ikke oppfyller vilkårene for en såkalt frivillig merverdiavgiftsregistrering (Forskrift 117). Et eksempel på slike arealer er tomme lokaler.

Om ikke gårdeiers hverdag har nok med dette, har han også fått flere nye lovendringer og forskrifter i fanget de siste 2 årene; de nye justeringsreglene og nå de nye avskrivningsreglene for tekniske installasjoner. Som en ekstra "bonus" må gårdeier som en direkte følge av disse nye reglene også forholde seg til omfattende dokumentasjonskrav i regnskaps- og bokføringslovgivningen.

## Påkostning eller vedlikehold

Imidlertid er forholdene enda mer komplisert. Før gårdeieren i det hele tatt kan ta stilling til håndtering av ovennevnte regler, må han kjenne reglene om grensdragning mellom hva som er vedlikehold (kostnader) og hva som er påkostning (aktiveres). Alle som har arbeidet lenge med skatt og avgift knyttet til næringsseidom kjenner dette problemområdet, og vet at dette er et "minefelt", med muligheter for å trække i små og store avgifts- og skattefeller.

Enkelt sagt er det en påkostning når arbeidene fører til en bedre standard enn tidligere, f eks tilbygg, moderniseringer eller rene endringer. Endringer er påkostning selv om det ikke innebærer noen standardforbedring eller verdøkning.

Foretas utskiftning av eldre deler med nye, som etter dagens nivå tilsvarer samme standard (lav, middels eller høy), er dette vedlikehold, forutsatt at den eldre delen trengte utskiftning.

Eksempel:

Leieinntekt på kr 5 millioner, andre gårdeierkostnader på kr 1 mill og en investering på kr 1 million. Her kan gårdeier få en ekstra skatteregning på nesten kr 270.000,- bare for det første året, avhengig av om investeringen kan kostnadsføres eller må aktiveres.

Vedlikehold får man fradrag for i det året arbeidet er utført, og påkostninger får man fradrag for gjennom årlige avskrivninger. Normalt vil arbeidene reelt sett være en kombinasjon av vedlikehold og påkostning, og det er som oftest svært vanskelig å skille på hva som er hva.

Hvordan skal man så forholde seg til dette når man først har tatt valget om å igangsette rehabilitering av arealene, f eks en leietakertilpasning?

### Hva kreves for å spare penger?

Som i så mange andre tilfeller hvor man må ta stilling til skatte- og avgiftsspørsmål, er det første svaret planlegging og organisering av arbeidet som skal utføres. Her er selve nøkkelen til å spare penger. God planlegging innebærer også å sørge for å etablere god dokumentasjon, som revisor og ligningsmyndighetene vil kunne be om.

Med god planlegging sørger gårdeieren bl.a. for å fotografere formuesgjenstanden før arbeidene igangsettes. Videre sørger han for at fakturagrunnlagene fra entreprenøren er så spesifiserte at det kan skilles på hvordan kostnadene fordeler seg på de ulike jobbene og på de ulike arealene. Sistnevnte er spesielt viktig for aktiveringspliktige påkostninger som følge av dokumentasjonskravet til justeringsreglene.

Hvis arbeidene gjelder leietakertilpasninger, vil det være hensiktsmessig for gårdeier å vurdere konsekvensene av å la leietaker stå for investeringen. En eventuell påkostning kommer da til fradrag på leietakers hånd, fordelt med like deler over kontraktsperioden.

### Nye regler krever godt forarbeid

Ovenfor har vi konsentrert oss om skatt og avgift knyttet til inntektsgrunnlaget. Vi vil også nevne reglene for den nye metoden for å fastsette ligningsmessig formuesverdi for utleid næringsseiendom. Også her ligger det noen små "miner", som det imidlertid er relativt enkelt å unngå, f eks ved å sørge for en god leiekontrakt med klart skille mellom selve leieinntekten og spesifisering av felleskostnadene, som skal avregnes med leietakerne. På den måten oppnår man at disse kostnadene holdes utenfor beregningsgrunnlaget for formuesfastsettelsen.

### Sluttkommentar

For gårdeiere kan det være betryggende å vite at det finnes profesjonelle rådgivere, med gode kunnskaper og verktøy, som vil gi nødvendig forutsigbarhet når det gjelder å estimere de reelle gårdeierkostnadene.

Oslo, 16.10.2009

for OPAK AS

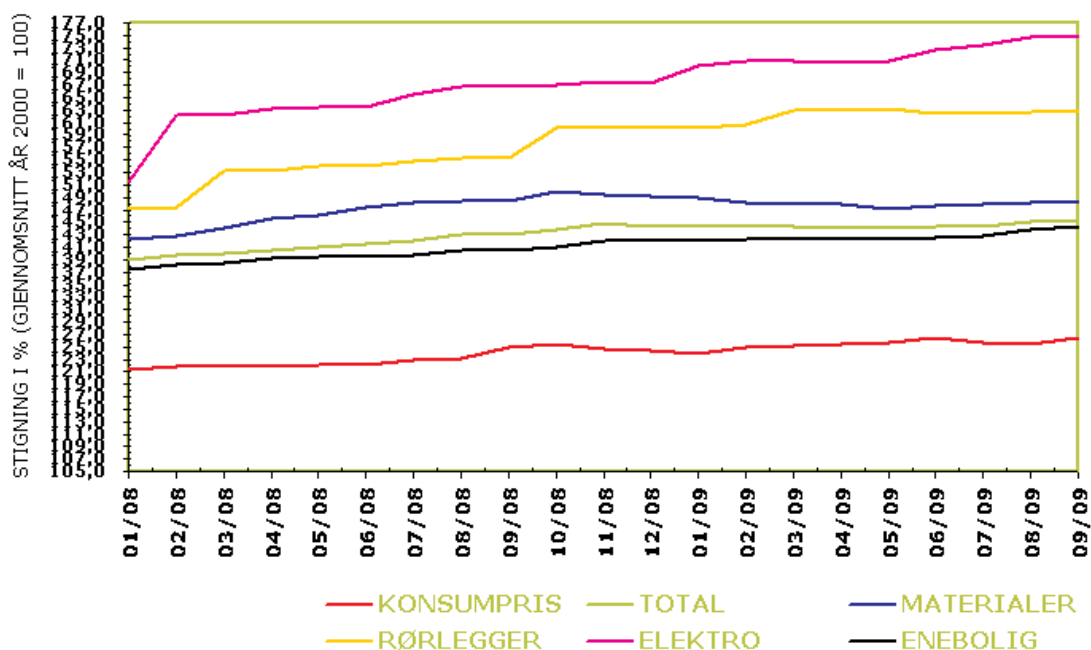


Svein Hagelund  
Spesialrådgiver

Vedlegg  
Indekser pr. 15.09.09

## VEDLEGG 1

## NR. 09/2009 INDEKSER PR. 15.09.2009



NB! Basisen er endret fra januar 2000=100 til gjennomsnitt år 2000=100.

SEPTEMBER 2009							
SSB's INDEKSER	15.09.09	15.08.09	ENDR. 1 MND	15.09.08	ENDR. 1 ÅR	15.09.07	ENDR. 2 ÅR
KONSUMPRIS	126,4	125,4	0,8%	124,9	1,2%	118,6	6,6%
<b>BOLIGBLOKK:</b>							
TOTAL i alt	145,4	145,2	0,1%	143,1	1,6%	134,6	8,0%
MAT. i alt	148,4	148,2	0,1%	148,4	0,0%	140,4	5,7%
RØR i alt	162,7	162,6	0,1%	155,2	4,8%	146,3	11,2%
EL. i alt	174,9	174,8	0,1%	166,8	4,9%	154,8	13,0%
<b>ENEBOLIG:</b>							
TOTAL i alt	144,2	143,7	0,3%	140,4	2,7%	134,0	7,6%