

Finansdepartementet  
Postboks 8008 Dep  
0030 OSLO

Oslo, 14. februar 2014

---

Deres ref. 13/5555 SL HRu/KR  
Vår ref. 32-13904/TE

---

## Høring - begrensning av fradrag for rentekostnader i interessefellesskap - utfyllende forskrift

Det vises til Finansdepartementets brev av 20. desember 2013 hvor ovennevnte forskriftsutkast er sendt på høring.

Norske Boligbyggelags Landsforbund SA (NBBL) er boligbyggelagenes interesseorganisasjon. 48 boligbyggelag er medlemmer i NBBL. Disse boligbyggelagene har over 900 000 individuelle medlemmer og 440 000 boliger til forvaltning i nær 10 000 boligselskaper. I 2013 framskaffet boligbyggelagene over 2 400 nye boliger til sine medlemmer.

Departementet har fått hjemmel til å utarbeide forskrift til utfylling og gjennomføring av skatteloven § 6-41. Formålet med skl § 6-41 er først og fremst å hindre tilpasninger ved at det føres fradrag for rentekostnader i Norge, mens renteinntektene beskattes lavt hos nærstående mottaker i land med lavere skatt. NBBL deler departementets oppfatning om at dette er uheldig utthuling av skattegrunnlaget og er en konkurranseulempe i forhold til selskaper som kun opererer i Norge.

En betydelig negativ konsekvens ved den nye bestemmelsen er at den også rammer nærstående selskaper som kun er hjemmehørende og skattepliktige i Norge. Forskriftsutkastet reparerer noe på de uheldige konsekvensene. Det er positivt at det nå åpnes for unntak fra skl § 6-41 når det er et underliggende selskap som gir sikkerhet for låntakeren. NBBL mener allikevel at dette ikke er tilstrekkelig.

NBBL er redd hovedregelen vil ramme selskaper som driver med boligbygging i Norge særlig sterkt. Den vanlige organiseringen av boligutbygging blant NBBLs medlemmer er at boligbyggelaget, som morselskap, etablerer særskilte utbyggingsselskaper for enkeltstående nye boligprosjekter (singel purpose selskap). Dette skjer både der boligbyggelaget står som eieer av prosjektet, og der det er flere eiere som har gått sammen om et boligprosjekt. Dette er også den normale organiseringen for andre større boligutbyggere i Norge.

Det er et nasjonalt mål å sørge for at det bygges et tilstrekkelig antall boliger. Samtidig er det et mål at det ikke skal legges flere prisdrivende elementer av krav og reguleringer på nybyggeriet som resulterer i for høye boligpriser. Regjeringen har satt i verk en prosess hvor nettopp forenkling av tekniske forskrifter og effektivisering av planprosessene i utbyggingssaker skal gjennomgå med sikte på endringer hvor målet er å spare kostnader og gi rom for å redusere nyboligprisen. I denne situasjonen er

det svært uheldig om endringer av gjeldende skatteregime fører til betydelige kostnadsøkninger i nyboligproduksjonen.

NBBL foreslår derfor at det gis følgende tillegg i skattelovforskriften § 6-41 (1):

(1) Bestemmelsen i skatteloven § 6-41 sjette ledd bokstav a gjelder ikke

...

nytt pkt d.:

i tilfeller der morselskap har stilt sikkerhet for gjelden til nærstående selskap som driver med boligutvikling i Norge og hvor et gjennomsnitt på minst 95% av selskapets omsetning siste 5 år knytter seg til utvikling, bygging og salg av boliger.

Gjennom en slik tilføyelse skjermes boligbyggingen. Teoretisk kan utenlandske selskap drive med utlån til nærstående boligutbyggingselskap i Norge, og derved motta renteinntekter som blir beskattes lavere i utlandet enn de ville gjort i Norge. NBBL er ukjent med at utenlandske selskaper har vært engasjert i denne type aktiviteter i Norge for å drive skatteplanlegging. Det er heller ikke grunn til å tro at det er denne type aktivitet som flernasjonale selskaper er interessert å engasjere seg i.

Et noe mer begrenset alternativ til nytt pkt d kan være følgende:

i tilfeller der boligbyggelag har stilt sikkerhet for gjelden til nærstående selskap som driver med boligutvikling i Norge og hvor et gjennomsnitt på minst 95% av selskapets omsetning siste 5 år knytter seg til utvikling, bygging og salg av boliger.

Gjennom bestemmelsen vil en da ha to selskaper som er hjemmehørende og skattepliktig til Norge. Etter NBBLs oppfatning er et slikt unntak ikke i strid med likhetsprinsippet i EØS avtalen, da det ikke er noe til hinder for at EØS-borgere kan etablere et boligbyggelag i Norge.

### **Noen synspunkter på skatteloven § 6-41**

Bestemmelsen er ny og gjelder med virkning fra sist årsskifte. Det er uklart hvordan den nye regelen vil virke og hvilke problemer som kan oppstå for næringsdrivende. NBBL legger til grunn at departementet følger nøye opp virkningene av bestemmelsen. Nedenfor pekes det på et par forhold som departementet bør ta med seg i det videre arbeid.

#### *Generelt unntak for boligbygging*

NBBL anmoder departementet i forbindelse med en revisjon/endring av skl § 6-41 å innarbeide et generelt unntak fra paragrafen for selskap, mor og datter, som driver med boligutvikling i Norge og hvor hovedvekten, 95% av omsetningen relaterer seg til utvikling, bygging og salg av boliger.

Begrunnelsen er lik det som er beskrevet ovenfor om opprettholdelse av en tilstrekkelig boligbygging og at boligprisene kan holdes på et fornuftig nivå.

#### *Økt terskelverdi*

Terskelverdien har blitt justert fra opprinnelig forslag i høringsrunden på kr 1 mill, til kr 3 mill i Stoltenberg II-regjeringens forslag i Prop. 1 LS (2013-2014) og videre til kr 5 mill i Solberg-regjeringens tilleggsproposisjon til Prop. 1 LS (2013-2014).

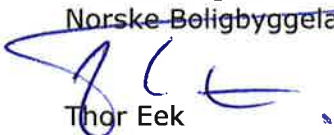
Departementet peker på i proposisjonene at det i utgangspunktet ikke er ønskelig med terskelverdier fordi det skaper forskjeller mellom skatteyttere og kan føre til uheldige tilpasninger. Men departementet fastholder allikevel at det skal være en terskelverdi

for å forenkle administrasjonen av ordningen. Når først en terskelverdi er innført er nivået på denne kun et spørsmål om hva som er formålstjenlig for å oppnå hovedhensikten med rentebegrensningsregelen. Formålet er å hindre uheldige rentetilpasninger over landegrensene. Etter det vi har fått opplyst fra revisorhold dreier ikke de reelle utfordringene seg på beløp i størrelse med ovennevnte terskelverdier, men langt høyere beløp.

De aller fleste som rammes med et terskelbeløp på kr 5 mill vil være selskaper som først og fremst er hjemmehørende og skattepliktige til Norge. På den bakgrunn bør departementet vurdere en dobling av terskelverdien så snart som mulig

Med vennlig hilsen

Norske Boligbyggelags Landsforbund SA



Thor Eek  
Adm. direktør