

Saksnr. 21/2545
21.05.2021

Høringsnotat - Endring i skattereglene for boligselskap – leie til eie

Innhold

1	Innledning og sammendrag	3
2	Bakgrunn	5
3	Gjeldende regler	6
4	Departementets vurderinger og forslag	10
5	Økonomiske og administrative konsekvenser	13
6	Ikrafttredelse	13
7	Lov- og forskriftsendringer	14
7.1	Lovendring	14
7.2	Forskriftsendringer	14

1 INNLEDNING OG SAMMENDRAG

Leie til eie er en vanlig betegnelse på en ordning med en tidsbegrenset leiekontrakt for en leilighet, som kombineres med en rett for leietaker til å kjøpe leiligheten til en forhåndsbestemt pris på et senere tidspunkt. Det kan også være andre, lignende modeller. For førstegangskjøpere kan avtaler om leie til eie av borettslagsleiligheter være en enklere vei inn i boligmarkedet. Gjeldende skatteregler for borettslag og boligaksjeselskap (heretter omtalt som boligselskaper) begrenser imidlertid hvor stor andel av selskapets boligmasse som kan leies ut til eksterne (herunder leie til eie). I dette høringsnotatet foreslår Finansdepartementet en endring i skatteloven som kan åpne for mer bruk av leie til eie-ordninger i private boligselskap.

Skatteloven § 7-3 gir særregler for beskatning av boligselskap og eiere av andeler i boligselskap (andelshavere). Særreglene tar sikte på å likebehandle andelshavere i boligselskap med andre som eier bolig. Reglene for deltakerfastsetting av boligselskap/andelshavere i skatteloven § 7-3 tredje ledd begrenser hvor stor andel av boligenhetene som kan leies ut til eksterne under disse reglene. I denne sammenheng regnes utleie fra andre enn personlige andelshavere som eksterne leieforhold. Det vil si at hvis boligselskapet selv eller en utbygger leier ut andeler/enheter, kan inntekter fra slik utleie ikke utgjøre mer enn 15 pst. av totale leieinntekter. Denne grensen er satt med sikte på å sikre at kun selskap som er virkelige boligselskap, er omfattet av særreglene for boligselskap. Hvis utleieinntektene fra eksterne leietakere, herunder leie til eie-enheter, er over 15 pst. av boligmassen, vil boligselskapet/andelshavere falle utenfor reglene om deltakerfastsetting av boligselskap.

Bortfall av deltakerfastsetting av boligselskap etter skatteloven vil ha konsekvenser for skattleggingen både av selskap og andelshavere. Blant annet skal selskapet skattlegges for alle inntekter som et aksjeselskap, og vil derfor ikke få skattefrihet for inntekter som har tilknytning til eiendommen, herunder inntekter fra andelshavere og eksterne leietakere. Videre vil andelshaverne bli formuesbeskattet for aksjer/andeler istedenfor

bolig, men vil fortsatt få fordelene ved skattefritak for egen bruk av bolig og gevinstfritak ved salg av bolig.

Departementet ser at den gjeldende utleiegrensen for boligselskap kan være til hinder for at det etableres flere leie til eie-modeller i private borettslag. En endring av skattereglene for boligselskap, som åpner for mer utleie innenfor rammene av skatteloven § 7-3, kan derfor bidra til at flere førstegangskjøpere kan komme inn i boligmarkedet gjennom denne modellen.

Departementet foreslår i dette høringsnotatet at reglene for deltakerfastsetting av boligselskap endres, ved at utleie av boenhet innenfor et leie til eie-konsept på nærmere vilkår kan likestilles med fremleie fra personlige andelseiere. Det innebærer at boenheter som eies av utbygger og inngår i leie til eie-kontrakter, ikke regnes som eksterne leieforhold i relasjon til utleiegrensen på 85/15 pst. i skatteloven § 7-3 tredje ledd. Forslaget gjelder bare utleie gjennom leie til eie-kontrakter, der utbygger eller selskaper som tilhører samme konsern som utbyggerselskapet, står for utleien. Det forslås en begrensning i tid på 5 år for utleie av den enkelte boenhet, i samsvar med det som er vanlig for leie til eie i markedet. Videre foreslår departementet at leie til eie-andelen av leieinntektene ikke kan overstige 30 pst. av boligselskapets totale leieinntekter.

Endringen antas ikke å ha vesentlige administrative og økonomiske konsekvenser.

Det vises til forslag til endring av skatteloven § 7-3 nytt fjerde ledd, og til endring i forskrift fastsatt av Skattedirektoratet til utfylling og gjennomføring mv. av skatteloven av 26. mars 1999 nr. 14 (FSSD) § 7-3-1.

Det tas sikte på at endringen trer i kraft med virkning for inntektsåret 2022.

2 BAKGRUNN

I de senere årene er det blitt utviklet flere modeller som kan bidra til å hjelpe førstegangskjøpere inn i boligmarkedet. I privat regi har det blant annet kommet noen leie til eie-modeller fra utbyggere av boligeiendommer, som organiseres som borettslag. Leie til eie-konseptet består gjerne av en tidsbegrenset leiekontrakt for 3 til 5 år, kombinert med en rett til å kjøpe leiligheten i løpet av bygge- og leieperioden. I noen tilfeller er det en forhåndsbestemt pris, men det kan også være andre modeller. Leie til eie benyttes oftest for nybygg. I slike tilfeller inngås leie til eie-kontrakten gjerne et par år før bygget er ferdig, slik at avtaleforholdet kan vare i 5 år eller mer. Det finnes imidlertid ingen regelverk som regulerer slike modeller direkte, så leie til eie-modellene kan variere fra tilbyder til tilbyder.

Andre modeller, blant annet enkelte modeller i kommunal regi, kan innebære at leiebetalingen går til fradrag i kjøpesummen. Kjøpesummen fastsettes til markedsverdi når kjøpsretten benyttes. I flere private modeller går derimot leiebetalingen ikke til fradrag, men kjøpesummen låses isteden til boligens markedsverdi ved inngåelse av leie til eie-kontrakten. Leietaker kan velge å benytte kjøpsretten og kan da få med seg eventuell verdistigning på boligen man leier. Den valgfrie kjøpsretten innebærer i slike tilfeller at leietaker ikke har noen nedsiderisiko dersom boligprisene skulle falle i avtaleperioden.

Borettslag er ansett egnet for private leie til eie-modeller bl.a. fordi borettslaget kan tilby en felles finansiering (fellesgjeld).

Borettslagslova (lov 6. juni 2003 nr. 39) § 1-1 definerer et borettslag som et samvirkeforetak som har til formål å gi «andelseierne bruksrett til egen bolig i borettslagets eiendom.» Borettslaget kan også drive tilleggsvirksomhet som henger sammen med boretten, dvs. virksomhet som har saklig sammenheng med det å bo, f.eks. velferdstjenester til beboerne. At hovedformålet er å skaffe andelseierne egen

bolig, benevnes som «brukereierprinsippet». Hvis hovedformålet ikke er å skaffe andelseierne egen bolig, er det ikke et borettslag etter lovens definisjon.

I leie til eie-konseptet har leietakeren ikke inngått noen avtale om kjøp, men har en løpende opsjon til å kjøpe andelen/boenheten i løpet av leieperioden etter innflytting. Hensikten med ordningen er at leietaker skal kunne bli eier i løpet av perioden. I en del private leie til eie-konsept er allerede en bank involvert i søknadsprosessen for å verifisere at leietaker har reell mulighet til å få finansieringsbevis i løpet av avtaleperioden. Leie til eie-modellen kan derfor sies å falle inn under formålsbeskrivelsen i borettslagsloven

3 GJELDENDE REGLER

Skatteloven § 7-3 gir særregler for beskatning av boligselskap og andelshavere. Særreglene tar sikte på å likebehandle andelshavere i boligselskap og andre eiere av bolig (selveiere), jf. Ot.prp. nr. 21 (1991-1992) punkt 3.1. Boligselskap som er omfattet av disse reglene, skal ikke behandles som eget skattesubjekt, selv om det er et selskap med begrenset ansvar, f.eks. et boligaksjeselskap. Både formue og inntekt skal i stedet fastsettes og skattlegges fullt ut hos andelshaverne (deltakerfastsetting). For andelshaverne gjelder da de samme reglene som for andre boligeiere. Det innebærer at andelshavere anses å eie bolig, slik at reglene for skattefri bruk og skattefritak for leieinntekter etter skatteloven § 7-1 og 7-2 gjelder tilsvarende. Gevinst ved realisasjon av andelen er omfattet av reglene om skattefritak ved realisasjon av bolig i skatteloven § 9-3.

Skatteloven stiller nærmere krav for at selskaper kan omfattes av de særlige reglene for beskatning av boligselskap og andelshavere. Boligselskap etter skatteloven § 7-3 andre ledd er selskap med begrenset ansvar eller delt ansvar, som har som hovedformål å gi andelshaverne bolig eller fritidsbolig i hus eid av selskapet. Selskap med kommunale eiere som har til formål å leie ut boliger, kan også anses som boligselskap i denne

sammenheng. Med andelshavere menes de som er eiere av andel i boligselskapet. Det kan være aksjonærer i boligselskap som er aksjeselskap, og deltakere i boligselskap som er et selskap med delt ansvar. I det følgende er fellesbetegnelsen andelshavere benyttet.

Som samvirkeforetak er borettslag et eget rettssubjekt med begrenset ansvar som i utgangspunktet skal skattlegges på samme måte som aksjeselskap, jf. skatteloven § 2-2 første ledd bokstav e. Borettslag etter borettslagslova anses i utgangspunktet omfattet av skatteloven § 7-3.

Skatteloven § 7-3 tredje ledd bokstav a stiller krav om at minst 85 pst. av leieinntektene til boligselskapet må komme fra andelshavere (første strekpunkt), elever eller studenter som er tildelt bolig gjennom elev- eller studentsamskipnad (andre strekpunkt), eller leietakere i boligselskap opprettet som ledd i organisert fornyelse av tettbygde strøk (tredje strekpunkt). Grensen skal sikre at reglene for boligbeskatning kun får anvendelse for selskaper som er virkelige boligselskaper, jf. Ot.prp. nr. 21 (1991-1992) punkt 3.3.2.1.

Med leieinntekter skal her forstås alle innbetalinger fra andelshaverne til dekning av selskapets felleskostnader og alle leieinntekter fra eksterne. Ved vurderingen av kravet om at minst 85 pst. av leieinntektene kommer fra andelshavere, tas det utgangspunkt i alle inntekter selskapet vil få ved utleie av alle bygninger som er planlagt, herunder stipulert leie for lokaler som ikke er ferdigstilt eller solgt. I Skattedirektoratets forskrift (FSSD) § 7-3-1 er det gitt nærmere regler om hva som inngår i prosentkravet. Når boenheter i selskapet er utleid fra den enkelte andelshaver til tredjemann, vil slike leieinntekter i utgangspunktet fortsatt bli ansett å komme fra andelshaver ved vurderingen av om prosentkravet i skatteloven § 7-3 tredje ledd er oppfylt. Er andeler derimot utleid direkte fra boligselskapet, vil leieinntektene ikke anses å komme fra andelshaver.

Ut fra sammenhengen i regelverket er bestemmelsen i forvaltningspraksis imidlertid forstått slik at kun leieinntektene fra boenheter i selskapet som er utleid av *personlig* andelshaver til tredjeperson, anses å komme fra andelshaverne mv. ved vurderingen av om 85-prosentkravet er oppfylt. Det er derfor et viktig skille mellom utleie fra privatpersoner som skal medregnes, og utleie fra selskap mv. som ikke skal medregnes.

Dette er blant annet kommet til uttrykk i Skatte-ABC 2020/21 emnet "Bolig – boligselskap mv. og andelshaverne" punkt 3.1 og i veiledende uttalelse fra skattekontoret til et boligselskap 18. desember 2019 (upublisert). Den nevnte uttalelsen slår fast at en utbyggers utleie, for eksempel under en leie til eie-modell, ikke vil regnes som leieinntekter fra en andelshaver etter bestemmelsen i § 7-3 tredje ledd. Det medfører at andelen leieinntekter fra boenheter som er leid ut fra utbygger som er andelshaver (inkl. leie til eie-kontrakter), sammen med annen utleie fra boligselskapet, ikke kan overstige 15 pst. av de totale leieinntektene i boligselskapet.

Etter burettslagslova § 2-13 kan utbygger som har inngått avtale om rett til bolig i borettslaget, avtale at det foreløpig bare skal gis bruksrett, mens selve andelen skal overføres på et senere tidspunkt, senest innen to år. Skattedirektoratet har lagt til grunn at leieinntekt fra bruksrettshaverne i slike tilfeller anses å komme fra den personlige andelshaveren. Hvor en leietaker derimot bare er gitt en opsjon til å overta andelen fra utbygger, innebærer Skattedirektoratets tolkning at leieinntektene ikke kan anses å komme fra den personlige andelshaveren.

Skattedirektoratets forskrift til skatteloven (FSSD) § 7-3-2 gir en viss adgang for skattemyndighetene til å gi dispensasjon fra 85-pst. kravet. Denne bestemmelsen skal hindre at systemet for skattlegging blir forskjellig fra år til år, jf. Ot.prp. nr. 21. (1991-1992) punkt 3.3.2.1. Det gjelder først og fremst i tilfeller hvor kravet om 85 pst. unntaksvis ikke er oppfylt i enkelte inntektsår, og i enkelte andre særlige situasjoner.

Det gjelder ikke et tilsvarende krav for boligselskap med kommunale eiere. Vilkåret anses oppfylt når en kommune sammen med personer som har bolig i vedkommende eiendom, innehar minst 85 pst. av andelskapitalen, eller kommunen alene innehar over 50 pst. av andelskapitalen, jf. skatteloven § 7-3 tredje ledd bokstav b.

Selv om prosentkravet i § 7-3 tredje ledd er oppfylt, kan retten til å bli skattlagt etter skatteloven § 7-3 falle bort hvis hovedformålet er et annet enn å gi andelshaverne bolig eller fritidsbolig i hus eid av selskapet, jf. § 7-3 andre ledd. Dette gjelder blant annet hvor en større andel av leilighetene leies ut, eller hvor leilighetene som leies ut fra andelshaverne eller av borettslaget, leies ut over lengre tidsrom, jf. FSSD § 7-3-1 andre ledd. Det må vurderes konkret om utleien er av et slikt omfang og varighet at det ikke kan anses som hovedformålet å gi andelshaverne bolig.

Når vilkårene i skatteloven § 7-3 tredje og andre ledd er oppfylt og skattereglene for boligselskap gjelder, skal inntekten i boligselskapet fastsettes på deltakernivå. Det innebærer at deltakerens overskudd eller underskudd ved fastsetting av alminnelig inntekt, settes til en forholdsmessig andel av selskapets inntekt fastsatt etter nærmere regler i skatteloven § 7-3 femte ledd, som om selskapet var skattyter.

Skatteloven § 7-3 femte ledd bokstav a regulerer fastsettingen av boligselskapets bruttoinntekter, og er uttømmende. Bestemmelsen nevner ikke inntekter som har tilknytning til selve eiendommen. Det innebærer at f.eks. inntekter ved utleie som foretas av boligselskapet, er skattefrie. Dette kan f.eks. gjelde utleie av butikklokaler som ligger i en del av eiendommen, og som leies ut av boligselskapet, eller utleie av fellesarealer mv. For at boligselskapet skal falle inn under reglene om deltakerfastsetting, kan som nevnt leieinntekter fra eksterne ikke overstige 15 pst. av de totale leieinntektene. Når boligselskapet samlet holder seg innenfor denne prosentgrensen, vil altså disse leieinntektene være skattefrie.

For utviklingsselskap/utbygger som eier andeler, gjelder de alminnelige skattereglene. Det vil si at både leieinntekt og gevinst ved realisasjon av andelen er skattepliktig, uten hensyn til hvordan boligselskapet blir klassifisert.

Et selskap kan anses som boligselskap etter skatteloven § 7-3 andre ledd uten at vilkårene i tredje ledd er oppfylt. I slike tilfeller vil ikke reglene i § 7-3 få anvendelse. Boligselskapet skal da skattlegges etter skattelovens alminnelige regler, på samme måte som et aksjeselskap. Betaler andelseierne felleskostnader som er lavere enn markedsleie, vil det være aktuelt med uttaksbeskatning for boligselskapet etter skatteloven § 5-2.

Hvis selskapet ikke har til hovedformål å gi andelshaverne bolig eller fritidsbolig i hus eid av selskapet, anses selskapet ikke som boligselskap etter skatteloven, jf. skatteloven § 7-3 andre ledd, jf. FSSD § 7-3-1 andre ledd. Andelseierne i selskapet anses da ikke å eie bolig i skattelovens forstand. Personlige andelseiere vil i slike tilfeller ikke få skattefritak som ellers gjelder for bruk av egen bolig. Videre vil gevinst ved realisasjon av andelen være skattepliktig etter reglene om realisasjon av aksjer, jf. skatteloven § 10-30 første ledd andre punktum. Andelshaverne formuesbeskattes for andelene, og kan bli skattlagt for vederlagsfri bruk av andres eiendeler dersom leien/kjøpesummen ikke tilsvarer markedspris. Selskapet kan også bli uttaksbeskattet for utleie til underpris.

4 DEPARTEMENTETS VURDERINGER OG FORSLAG

Avtaler om såkalt leie til eie kan være fleksible og attraktive ordninger særlig for førstegangskjøpere som vil inn på boligmarkedet, og enheter i borettslag kan være godt egnet for leie til eie-formålet. Private boligutviklere har gitt uttrykk for at det er flere boligprosjekter hvor de kunne inngått avtaler om leie til eie med minst 30 pst. av boligene i borettslaget, og det gir en indikasjon på at det er betydelig etterspørsel etter slike boliger. Det vises også til omtale av leie til leie i Meld. St. 31 (2020-2021) (Finansmarkedsmeldingen) punkt 2.3.

De spesielle reglene for deltakerfastsetting av boligselskap/andelshavere i skatteloven § 7-3 tredje ledd setter imidlertid begrensninger på hvor stor andel av boligenhetene som kan leies ut til eksterne for at disse reglene skal gjelde. Denne grensen er satt med sikte på å sikre at kun selskap som er virkelige boligselskap, er omfattet av reglene.

Når utleie til eksterne leietakere, herunder leie til eie-enheter, er mer omfattende enn 15 pst. av boligmassen i boligselskapet, vil det medføre at boligselskapet/andelshaverne faller utenfor reglene om deltakerfastsetting av boligselskap. Bortfall av deltakerfastsetting av boligselskap etter skatteloven vil kunne ha negative skattemessige konsekvenser for både for selskap og andelshavere.

Etter departementets oppfatning er Skattedirektoratets adgang til å dispensere fra 85 pst. kravet etter FSSD § 7-3-2 ikke egnet i leie til eie-tilfellene. Vilkårene treffer dårlig, og dispensasjon skal dessuten gis årlig og i etterkant av inntektsåret. Det er derfor lite forutsigbart for en utbygger som ønsker å tilby leie til eie-boliger og for boligselskapet.

Departementet ser at den gjeldende utleiegrensen for boligselskap kan motvirke at det etableres flere leie til eie-avtaler i private borettslag. I praksis vil grensen ved maksimalt 15 pst. eksterne leieinntekter begrense mer omfattende bruk av leie til eie-modellen. En endring av skattereglene for boligselskap, som gir mer fleksibilitet for leie til eie-modellen, kan derfor bidra til at flere førstegangskjøpere kan komme inn i boligmarkedet.

I dette høringsnotatet foreslår departementet derfor at reglene for deltakerfastsetting av boligselskap endres ved at utleie av boenhet innenfor et leie til eie-konsept på nærmere vilkår kan likestilles med fremleie fra personlige andelseiere. Det innebærer at leieinntekter fra boenheter som eies av utbygger og inngår i en leie til eie-ordning, kan regnes som leieinntekter fra andelshavere fra boligselskapet etter utleiegrensen på 85 pst. i skatteloven § 7-3 tredje ledd.

Etter forslaget skal dette unntaket begrenses til utleie gjennom en leie til eie-modell. Med leie til eie menes utbyggers utleie til fysiske personer som innenfor en forhåndsbestemt periode gis rett til å kjøpe andelen. Det stilles ikke krav om at prisen for andelen er fastsatt på forhånd, ved avtaleinngåelsen, men det må være avtalt hvilke prinsipper prisen skal fastsettes etter.

Departementet forslår en tidsbegrensning på 5 år for kontrakt om leie av den enkelte boenhet. Fristen skal regnes fra leietakers innflytting. For boenheter der leietaker allerede bor i boligen, skal fristen regnes fra inngåelse av kontrakt om leie til eie.

I samsvar med skattelovens intensjon om at deltakerfastsetting av boligselskaper skal forbeholdes virkelige boligselskaper, foreslår departementet videre at andelen leieinntekter fra leie til eie-avtaler fortsatt begrenses. Det foreslås at leieinntekt fra upersonlige andelshavere (utbyggere mv.) under leie til eie-modellen ikke kan overstige 30 pst. av samlet leieinntekt i boligselskapet. Forslaget innebærer at leieinntekter fra leie til eie maksimalt kan utgjøre 30 pst. av selskapets samlede brutto leieinntekter. Det foreslås ingen endring av prosentgrensen for boligselskapets egen utleie til eksterne leietakere (butikklokaler mv). Slike leieinntekter må fortsatt være innenfor 15 pst. av samlede leieinntekter. Dette innebærer at de sammenlagte leieinntekter fra henholdsvis leie til eie og ordinære andelshavere, må være minst 85 pst. av boligselskapets samlede inntekter.

Lovteknisk foreslår departementet at endringen gjennomføres ved at det i et nytt fjerde ledd i skatteloven § 7-3 tas inn en definisjon av hvem som kan være andelseiere i boligselskap etter skatteloven § 7-3 tredje ledd bokstav a. I tillegg til personlig andelshaver eller aksjonær kan dette etter forslaget også være en utbygger av boligselskapets boligeiendom som leier ut boenheter til fysiske personer under leie til eie-modellen. Det er et vilkår at det innenfor en forhåndsbestemt tidsperiode gis rett til å kjøpe andelen til en forhåndsbestemt pris (leie til eie). Det forutsettes at utbygger er

et selskap. For at utbygger skal få mulighet til å organisere sin leie til eie på en mest mulig hensiktsmessig måte, foreslås det at også selskap som tilhører samme konsern som utbyggerselskapet, jf. skatteloven § 10-4 første ledd, kan anses som andelshaver etter denne bestemmelsen. Departementet foreslår at nærmere regler om innholdet av kjøpsretten, andel av leieinntektene som kan komme fra utleie og begrensning i tid, reguleres i forskrift.

Utbygger er skattepliktig for sine utleieinntekter. Et boligselskap etter skatteloven § 7-3 er derimot skattefri for inntekter som er direkte tilknyttet selskapets eiendom, herunder leieinntekter fra eksterne leietakere, når disse leieinntektene ligger innenfor 15 pst. av boligselskapets samlede leieinntekter. Grensen på inntil 15 pst. eksterne leieinntekter er dermed også en grense for skattefrie leieinntekter for boligselskapet. Det er en forutsetning for dette endringsforslaget at boligselskapet ikke får skattefrie inntekter i større utstrekning enn etter gjeldende rett. Departementet legger til grunn at dette ivaretas ved at grensen for eksterne leieinntekter opprettholdes på 15 pst. som i dag.

Det vises til forslag til endring av skatteloven § 7-3 nytt fjerde ledd, og til endring i forskrift fastsatt av Skattedirektoratet til utfylling og gjennomføring mv. av skatteloven av 26. mars 1999 nr. 14 (FSSD) § 7-3-1.

5 ØKONOMISKE OG ADMINISTRATIVE KONSEKVENSER

Departementet antar at endringsforslaget ikke vil ha vesentlige økonomiske eller administrative konsekvenser.

6 IKRAFTTREDELSE

Departementet tar sikte på at endringen trer i kraft med virkning fra inntektsåret 2022.

7 LOV- OG FORSKRIFTSENDRINGER

7.1 Lovendring

I lov av 26.03.1999 nr. 14 om skatt av formue og inntekt (skatteloven) gjøres følgende endringer:

Skatteloven § 7-3 nytt fjerde ledd skal lyde:

Med andelshaver eller aksjonær etter tredje ledd bokstav a forstås

- personlig andelshaver eller aksjonær

- utbygger av boligselskapets eiendom som leier ut boenheter til personer som innenfor en bestemt tidsperiode gis rett til å kjøpe andelen (leie til leie). Likt med utbygger regnes også selskap som tilhører samme konsern som utbyggerselskapet, jf. § 10-4 første ledd.

Departementet kan gi nærmere regler om innholdet av kjøpsretten og hvor stor andel av leieinntektene som kan komme fra utbygger som beskrevet i første og andre punktum.

Nåværende fjerde ledd blir nytt femte ledd.

Nåværende femte ledd blir nytt sjette ledd.

7.2 Forskriftsendringer

Endringer i Forskrift til utfylling og gjennomføring mv. av skatteloven av 26. mars 1999 nr. 14 (FSFIN).

FSFIN § 7-3-1 Delegering skal lyde:

Departementets myndighet etter skatteloven § 7-3 fjerde og femte ledd delegeres til Skattedirektoratet.

Endringer i Forskrift fastsatt av Skattedirektoratet til utfylling og gjennomføring mv. av skatteloven av 26. mars 1999 nr. 14 (FSSD)

FSSD § 7-3-1 første ledd skal lyde:

Ved vurderingen av om prosentkravet i skatteloven § 7-3 tredje ledd er oppfylt, tas det normalt ikke hensyn til at boenheter i selskapet er fremleiet fra den enkelte andelshaver til tredjemann. Er andeler derimot utleid direkte fra boligselskapet, skal dette tas hensyn til. *Leieinntekter fra utbygger som leier ut boenheter etter skatteloven § 7-3 fjerde ledd, kan ikke overstige 30 prosent av boligselskapets samlede leieinntekter. Utbyggers kontrakt om utleie av den enkelte boenhet etter skatteloven § 7-3 fjerde ledd kan ikke ha en varighet som overstiger fem år. Fristen regnes fra leietakers innflytting. For boenheter der leietaker allerede bor i boligen, regnes fristen fra inngåelse av kontrakt om leie til eie. I kontrakt om leie til eie må det være avtalt hvordan kjøpesummen skal fastsettes ved utøvelse av kjøpsretten.*