

Finansdepartementet, 30.04.2010

Høringsnotat – beskatning av andelshavere i nye boligselskaper

1. Innledning

Inntekt og formue i boligselskap fordeles på andelshaverne og skattlegges hos disse. Ved lov 11. desember 2009 nr. 123 ble det vedtatt nye regler for beskatning av andelshavere i nye boligselskaper. Med nye boligselskaper menes boligselskaper der minst halvparten av boenhetene ikke er ferdigstilt per 1. januar. Etter de tidligere reglene skulle inntekt og formue i boligselskap fordeles på andelshaverne og skattlegges hos disse først fra og med det inntektsår selskapet har ferdigstilt minst halvparten av boenhetene per 1. januar. Inntekter og kostnader, herunder renteutgifter som påløper før dette tidspunktet, ble akkumulert og fordelt ligningsmessig over en periode på fire år.

Disse reglene innebar en forskjellsbehandling av andelshavere og selveiere i samme situasjon. Etter forslag i Prop. 1 L (2009-2010), jf proposisjonens kapittel 8, ble skatteloven derfor endret slik at andelshaverne skattlegges for boligselskapets inntekter og formue fra overtakelsen av boenheten i boligselskapet. De nye reglene trer i kraft fra den tid departementet bestemmer.

I dette høringsnotatet foreslås det at de nye reglene for beskatning av andelshavere i nye borettslag skal tre i kraft med virkning fra og med inntektsåret 2010. Det foreslås også en tilpasning i forskriften om innlevering av ligningsoppgaver for boligselskap til de nye reglene. I tillegg foreslås en overgangsregel om behandling av akkumulerte inntekter og kostnader fra før 2010.

2. Bakgrunn og gjeldende rett

Inntekt av andel i boligselskap skattlegges hos den som var andelshaver i inntektsåret, jf. skatteloven § 7-3. Andelshavernes inntekt fastsettes ved at boligselskapets bruttoinntekter og kostnader (gjeldsrenter mv.) fordeles på de enkelte andelshavernes hånd, med skattefritak for eventuell fordel av egen bruk. I nyere boligselskaper vil fradragsandelene av selskapets gjeldsrenter gjerne dominere ved denne fordelingen. Boligselskapets generalforsamling velger en fordelingsmetode som er lik for fordeling av inntekter og kostnader. Fordelingsmetodene som det kan velges mellom er enten husleiebrøk (felleskostnader) eller andelsbrøk og andelskonto, jf. § 7-3-12 i forskrift 19. november 1999 nr. 1158 til utfylling og gjennomføring mv. av skatteloven av 26. mars 1999 nr. 14.

Videre skal andelshavere skattlegges for sine andeler av boligselskapets bruttoformue, med fradrag i formuen for andel av selskapets gjeld mv. Andelshaverens andel av boligselskapets bruttoformue består av ligningsverdien av andelshaverens boenhet, i tillegg til andel av annen brutto formue i boligselskapet, med fradrag for andel av selskapets fellesgjeld, jf. skatteloven § 4-10 tredje ledd. I det nye systemet for formuesverdssettelse av bolig, som ble vedtatt ved lov 11. desember 2009 nr. 123, skal ligningsverdien for boenheter i boligselskaper fastsettes individuelt, jf. skatteloven § 4-10 tredje ledd og Prop. 1 L (2009-2010) avsnitt 3.3.6.

Etter de tidligere reglene om beskatning av nye boligselskaper kom andelshaverne ikke i skatteposisjon for boligselskapets inntekter og utgifter før fra og med det inntektsår minst halvparten av boenhetene var ferdigstilt per 1. januar. Rentekostnader mv. som påløp i selskapet før dette tidspunktet, ble akkumulert og fordelt over en periode på fire år, jf. skatteloven § 7-3 femte ledd bokstav d, slik den lyder før opphevelsen ved lov 11. desember 2009 nr. 123 er trådt i kraft.

Andelshavere i nye boligselskaper kom heller ikke i skatteposisjon for boligselskapets formue før minst halvparten av boenhetene var ferdigstilt per 1. januar i inntektsåret. Dette følger av skatteloven § 4-10 annet ledd, sammenholdt med skatteloven § 7-3 femte ledd bokstav d, slik den lyder før opphevelsen ved lov 11. desember 2009 nr. 123 er trådt i kraft. I perioden frem til det inntektsår minst halvparten av boenhetene var ferdigstilt per 1. januar, skulle andelshaverne formuesbeskattes av innskuddsbeløpet, uten noe fradrag for andel av selskapsgjeld.

De hensyn som begrunnet de tidligere reglene om akkumulering og fordeling av kostnader i nye boligselskap, knyttet seg særlig til at boligselskapene som regel bygget i egen regi. Boligselskapet pådro seg under byggingen byggelånsrenter mv. i en lang periode frem til ferdigstilling av boligene. Ettersom disse bare ville komme til fradrag hos de andelshaverne som var innregistrert og belastet husleie i året, var målet den gang at byggelånsrentene skulle akkumuleres frem til et tidspunkt hvor en hadde rimelig sikkerhet for at de akkumulerte beløpene kunne fordeles på et flertall av andelshaverne. Det vises til Ot.prp. nr. 21 (1991-1992) avsnitt 3.3.4.1.

Etter det departementet kjenner til, er det ikke lenger vanlig å bygge boliger i boligselskapets regi. Begrunnelsen for å akkumulere byggelånsrenter mv. og fordele disse over en lengre periode, er derfor langt på vei er bortfalt. For tidlige andelshavere i nye boligselskaper vil det være det en ulempe å ikke komme i skatteposisjon for boligselskapets inntekter og utgifter før minst halvparten av boenhetene er ferdigstilt per 1. januar i inntektsåret. Akkumulerings- og fordelingsreglene innebar at fradrag for renter på andel av fellesgjeld for den første perioden etter overtagelse av andelen ble skjøvet ut i tid. På dette punktet innebar bestemmelsen i skatteloven § 7-3 femte ledd bokstav d en negativ forskjellsbehandling av andelshavere i boligselskaper sammenlignet med selveiere i denne perioden.

Også for formuesskatt innebar bestemmelsen i skatteloven § 7-3 femte ledd bokstav d en forskjellsbehandling, sammenlignet med selveiere. Som nevnt ovenfor kom andelshavere i nye boligselskaper ikke i skatteposisjon for boligselskapets formue før minst halvparten av boenhetene var ferdigstilt per 1. januar i inntektsåret. For skattytere som overtok en andel i et boligselskap i et inntektsår hvor ikke minst halvparten av leilighetene var ferdigstilt per 1. januar, ville innskuddet tas med til beskatning som andelshaverens formue, uten fradrag for andel av selskapsgjelden. Dette kunne innebære en høyere samlet formuesskattebelastning for andelshaveren enn dersom en ligningsverdi for boligen, minus gjeldsandelen, var lagt til grunn for beskatningen. Andelsinnskudd ble tatt med til sin fulle verdi, mens ligningsverdien av

boliger gjennomgående er lav. (Ligningsverdien skal etter gjeldende regler utgjøre maksimalt 30 prosent av markedsverdi for primærbolig, og maksimalt 60 prosent for sekundærboliger.) For selveiere vil ligningsverdien av boligen inngå i formuesbeskatningen allerede fra overtakelsen av boligen, og pådratt gjeld vil være fradragsberettiget med en gang. Et par eksempler kan illustrere forskjellsbehandlingen i de tidligere reglene:

En andelshaver overtar sin andel i et år der ikke minst halvparten av boenhetene i borettslaget er ferdigstilt per 1. januar. Andelsinnskuddet er på 500 000 kroner, og andel av fellesgjelden knyttet til andelen utgjør 1 500 000 kroner. Samlet formue for andelshaveren knyttet til boligen utgjøres da av innskuddet på 500 000 kroner.

En selveier i samme situasjon vil få medregnet en ligningsverdi av boligen i sin skattemessige formue allerede fra og med året for overtagelsen av boligen. Dersom ligningsverdien utgjør 500 000, vil den samlede formuen knyttet til boligen (med fradrag for andel av gjeld) utgjøre minus 1 000 000 kroner.

Etter innføringen av et nytt system for formuesverdsetting av bolig, jf. lov 11. desember 2009 nr. 123 og Prop. 1 L (2009-2010) kapittel 3, skal formuesverdien av boligeiendom i boligselskaper som omfattes av skatteloven § 7-3 ikke lenger fordeles på andelshaverne etter husleiebrøk eller andelsbrøk og andelskonto. Det skal isteden fastsettes en individuell ligningsverdi for hver enkelt boenhet. Det nye systemet for formuesverdsetting av bolig innebærer imidlertid ikke i seg selv endringer i reglene om når andelshavere i boligselskaper kommer i skatteposisjon for boligselskapets formue.

For å rette opp i skjevheten som er beskrevet ovenfor, ble det ved lov 11. desember 2009 nr. 123 også vedtatt å oppheve bestemmelsen i skatteloven § 7-3 femte ledd bokstav d, slik at det ikke lenger skulle gjelde noe krav om at minst halvparten av boenhetene må være ferdigstilt per 1. januar i inntektsåret for at en andelshaver skal komme i skatteposisjon for boligselskapets inntekter, utgifter og formue. Det vises til Prop. 1 L (2009-2010) kapittel 7.

I Prop. 1 L (2009-2010) kapittel 7 uttalte departementet at en ser behov for tilpasninger i forskrift 19. november 1999 nr. 1158 til utfylling og gjennomføring mv. av skatteloven av 26. mars 1999 nr. 14, forskrift 22. november 1999 nr. 1160 fastsatt av Skattedirektoratet til utfylling og gjennomføring mv. av skatteloven av 26. mars 1999 nr. 14 og forskrift 30. oktober 1992 nr. 773 om levering av ligningsoppgaver fra boligselskap. Det ble derfor foreslått at endringene i skatteloven § 7-3 femte ledd skulle tre i kraft fra den tid departementet bestemmer. Det ble uttalt at en tok sikte på ikrafttredelse fra og med inntektsåret 2010.

3. Departementets forslag

3.1 Ikrafttredelse av nye regler for beskatning av andelshavere i nye boligselskaper

Departementet foreslår at de nye reglene for beskatning av andelshavere i nye boligselskaper trer i kraft med virkning fra og med inntektsåret 2010. Dette samsvarer

med det ikrafttredelsestidspunktet departementet tok sikte på i Prop. 1 L (2009-2010) kapittel 7.

3.2 Forskriftsendringer

Departementet har vurdert om det er behov for språklige tilpasninger i forskrift 19. november 1999 nr. 1158 til utfylling og gjennomføring mv. av skatteloven av 26. mars 1999 nr. 14. Begrepsbruken i forskriften er ikke tilpasset begrepsbruken i den nye burettslagslova (lov 6. juni 2003 nr. 39), og det kan være behov for justeringer i teksten. Departementet vil vurdere dette i sammenheng med tilsvarende justeringer i teksten i skatteloven kapittel 7, og komme tilbake til spørsmålet på et senere tidspunkt.

Departementet legger til grunn at det er behov for tilpasninger i § 7-11-1 i Skattedirektoratets samleforskrift til skatteloven, jf. bestemmelsens tredje og fjerde ledd, og i Skattedirektoratets forskrift 30. oktober 1992 nr. 773 om levering av ligningsoppgaver fra boligselskap, jf. forskriftens § 1 annet ledd.

3.3 Overgangsregel

De tidligere reglene for beskatning av andelshavere gikk ut på at inntekter og kostnader for tidligere inntektsår enn det inntektsår da selskapet hadde ferdigstilt minst halvparten av boenhetene per 1. januar skulle summeres og fordeles til andelshaverne over fire inntektsår, fra og med det inntektsåret da selskapet hadde ferdigstilt minst halvparten av boenhetene per 1. januar.

I Prop. 1 L (2009-2010) avsnitt 7.4 varslet departementet at en ville vurdere overgangsregler for oppgjør av akkumulerte inntekter og kostnader i forbindelse med omleggingen av beskatningen av andelshavere i nye boligselskaper. Departementet ga uttrykk for at overgangsregelen for eksempel kan gå ut på at renter som etter gjeldende rett ikke har kommet til fradrag på ikrafttredelsestidspunktet for de foreslåtte endringene i skatteloven § 7-3 femte ledd, kan fradragsføres i sin helhet i det året lovendringen trer i kraft.

Ved opphevelsen av skatteloven § 7-3 femte ledd bokstav d ble departementet gitt hjemmel til å vedta overgangsregler i forskrift. Forskriftshjemmelen ble tatt inn i overgangsregel til endringene i skatteloven § 7-3 femte ledd, som lyder slik:

"Departementet kan gi regler i forskrift om skattemessig oppgjør av summerte, ikke fordelte inntekter og kostnader for tidligere inntektsår."

Departementet foreslår, i samsvar med eksempelet i proposisjonen, en overgangsregel om at kostnader og inntekter som er fastsatt på andelshavernes hånd etter skatteloven § 7-3 femte ledd bokstav a til c for inntektsårene til og med 2009, men som ikke er fordelt til skatlegging eller fradrag hos andelshaverne, skal tas til inntekt eller føres til fradrag i sin helhet hos andelshaverne for inntektsåret 2010.

Det vises til forslag til ny § 7-3-17 i forskrift 19. november 1999 nr. 1158 til utfylling og gjennomføring mv. av skatteloven av 26. mars 1999 nr. 14.

4. Økonomiske og administrative konsekvenser

Forslaget antas ikke å ha vesentlige økonomiske eller administrative konsekvenser.

5. Forskriftsforslag

5.1 Ikrafttredelse av endringene i skatteloven § 7-3 om beskatning av andelshavere i nye boligselskaper

Ikrafttredelse av del VII i lov 11. desember 2009 nr. 123 om endringer i lov 26. mars 1999 nr. 14 om skatt av formue og inntekt (skatteloven)

Fastsatt av Finansdepartementet [dato] med hjemmel i del VIII sjuende ledd i lov 11. desember 2009 nr. 123 om endringer i lov 26. mars 1999 nr. 14 om skatt av formue og inntekt (skatteloven).

Del VII i lov 11. desember 2009 nr. 123 om endringer i lov 26. mars 1999 nr. 14 om skatt av formue og inntekt (skatteloven) trer i kraft straks med virkning fra og med inntektsåret 2010.

5.2 Overgangsregel for oppgjør av akkumulerte inntekter og kostnader i forbindelse med omleggingen av beskatningen av andelshavere i nye boligselskaper

Endring i forskrift 19. november 1999 nr. 1158 til utfylling og gjennomføring mv. av skatteloven av 26. mars 1999 nr. 14

Fastsatt av Finansdepartementet [dato] med hjemmel i del X i lov 11. desember 2009 nr. 123 om endringer i lov 26. mars 1999 nr. 14 om skatt av formue og inntekt (skatteloven).

I forskrift 19. november 1999 nr. 1158 til utfylling og gjennomføring mv. av skatteloven av 26. mars 1999 nr. 14 gjøres følgende endring:

I

Ny § 7-3-17 skal lyde:

Kostnader og inntekter som er fastsatt på andelshavernes hånd etter skatteloven § 7-3 femte ledd bokstav a til c for inntektsår til og med 2009, men som ikke er fordelt til skattlegging eller fradrag hos andelshaverne, skal tas til inntekt eller føres til fradrag i sin helhet hos andelshaverne for inntektsåret 2010.

II

Endringen under I trer i kraft straks med virkning fra og med inntektsåret 2010.