

Finansdepartementet
Postboks 8008 Dep
0030 Oslo

Også sendt pr. e-post til postmottak@fin.dep.no

Deres ref:
09/3582/SL
HPL/KR

Vår ref: #98049v1/th

Saksbehandler: Trude Hafslund
th@advokatforeningen.no
T +47 22 03 50 61

19.08.2010

Høringsuttalelse - avgrensning av fritaksmetoden mot gevinst ved realisasjon av eierandeler i boligselskaper

I Innledning

Vi viser til departementets høringsbrev av 11. juni 2010 vedrørende ovennevnte høring.

Det er en prioritert oppgave for Advokatforeningen å drive rettspolitisk arbeid gjennom høringsuttalelser. Advokatforeningen har derfor en rekke lovutvalg inndelt etter fagområder. I våre lovutvalg sitter advokater med særskilte kunnskaper innenfor det aktuelle fagfelt og hvert lovutvalg består av advokater med ulik erfaringsbakgrunn og kompetanse innenfor fagområdet. Arbeidet i lovutvalgene er frivillig og ulønnet.

Advokatforeningen ser det som sin oppgave å være en uavhengig høringsinstans med fokus på rettssikkerhet og på kvaliteten av den foreslåtte lovgivningen.

I saker som angår advokaters rammevilkår vil imidlertid regelendringen også bli vurdert opp mot advokatbransjens interesser. Det vil i disse tilfellene bli opplyst at vi uttaler oss som en berørt bransjeorganisasjon og ikke som et uavhengig ekspertorgan. Årsaken til at vi sonderer mellom disse rollene er at vi ønsker å opprettholde og videreutvikle den troverdighet Advokatforeningen har som et uavhengig og upolitisk ekspertorgan i lovgivningsprosessen.

I den foreliggende sak uttaler Advokatforeningen seg som ekspertorgan. Saken er forelagt lovutvalget for fast eiendom som består av Frode Seim Halvorsen (leder), Anne Sofie Bjørkholt, Christina Lyngtveit-Petersson, Line Andreassen Parelius og Mikkel Vislie. Saken er også forelagt lovutvalget for skatterett som består av Bettina Banoun (leder), Finn Eide, Mons Alfred Paulsen og Hans Georg Wille.

Advokatforeningen avgir følgende høringsuttalelse:

II Sakens bakgrunn

Gevinst ved realisasjon eller uttak av eierandeler i borettslag og boligaksjeselskap er i dag

omfattet av fritaksmetoden i henhold til skatteloven § 2-38 andre ledd, jf. første ledd.

Borettslag er samvirkeforetak, jf. borettslagslova § 1-1, som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom. Andel i samvirkeforetak er kvalifiserende objekt etter fritaksmetoden, jf. skatteloven § 2-38 andre ledd bokstav a, jf. første ledd bokstav a og § 2-2 første ledd bokstav d.

Boligaksjeselskap er aksjeselskap som har til hovedformål å gi andelseierne (aksjonærene) bolig i hus eid av selskapet, jf. skatteloven § 7-3 andre ledd. Aksjer er kvalifiserende objekt under fritaksmetoden, jf. skatteloven § 2-38 andre ledd, jf. første ledd.

Boligselskap skal i utgangspunktet ikke regnes som egne skattesubjekter, jf. skatteloven § 7-3 første ledd. Skattelegging skjer ved at inntekt og formue fordeles ligningsmessig på andelseierne (deltakerligning). Boligselskap som likevel ikke omfattes av reglene i § 7-3 tredje eller fjerde ledd, skal lignedes etter de alminnelige reglene i skatteloven. Fritaksmetoden kommer til anvendelse uavhengig av om boligselskap skal deltakerlignes etter reglene i skatteloven § 7-3 eller lignedes etter de alminnelige reglene.

Forslaget til endring av skatteloven § 2-38 tredje ledd fremmes fordi departementet anser det som et utilsiktet utslag av virkeområde for fritaksmetoden at en selskapseier kan realisere andeler i borettslag eller aksjer i boligselskap skattefritt. Formålet med fritaksmetoden er å hindre kjedebeskatning. Dette formålet mener departementet ikke gjør seg gjeldende ved realisasjon av andeler i borettslag eller aksjer i boligselskap, da verdiøkning på bolig primært skyldes prisutvikling i boligmarkedet og ikke inntekter som er eller vil bli skattepliktige hos selskapet eller eieren.

III Advokatforeningens kommentarer til forslaget

Til pkt. 1.3 Departementets vurderinger og forslag

Advokatforeningen er enig i at fritaksmetodens formål ikke treffer fullt ut ved gevinst ved realisasjon av andeler i borettslag og boligaksjeselskaper slik departementet fremholder fordi det sjelden er eller vil bli generert skattepliktige inntekter ved bruk eller utleie av slike boliger. Gevinst ved salg av slike boliger reflekterer primært verdien som er skapt ved utvikling av potensialet i den opprinnelige eiendom og av markedsutviklingen.

På denne bakgrunn mener Advokatforeningen at forslaget bør omfatte utvikling og salg av boligeiendom slik det er foreslått. Vi deler også departementets oppfatning om at beskatning av boligeiendom bør være mest mulig lik, og forslaget vil likestille beskatning ved utvikling og salg av boligeiendommer i borettslag og boligaksjeselskap med tilsvarende utvikling og salg av eneboliger og eierseksjoner.

Hvorvidt skattereglene bør benyttes til å hindre spekulasjon i boligmarkedet, er imidlertid et politisk spørsmål som vi ikke går nærmere inn på. Vi understreker imidlertid at formålet med utbygging og salg av boliger normalt ikke er spekulasjon, men å drive ordinær inntektsbringende virksomhet ved utvikling og salg av fast eiendom.

Til pkt. 1.5 Ikrafttredelse, jfr. pkt. 1.3 siste avsnitt.

Når det gjelder forslaget om ikrafttredelse fra tidspunktet for offentliggjørelsen den 11. juni 2010,

er Advokatforeningen kritisk til dette. Umiddelbare endringer i skattereglene skaper lite forutsigbarhet for skattyterne, og denne type ikrafttredelse bør begrenses til de tilfeller der det er absolutt nødvendig. Vi mener dette ikke er et slikt tilfelle.

Slik Advokatforeningen ser det, er det vesentlig utbyggere med igangsatte prosjekter der man har lagt opp til å selge nye boliger eller fritidsboliger i form av borettslagsandeler eller fritidsboligaksjeselskaper, som reelt sett vil bli omfattet av de nye lovreglene. Selskapers kjøp og salg av eksisterende borettslagsandeler i annenhåndsmarkedet er ikke lovlig uten i svært spesielle tilfeller med tilhørende lite omfang. Etablering av nye boligaksjeselskaper er ikke er tillatt og omsetning av aksjer i eksisterende boligaksjeselskaper er svært begrenset. En betydelig del av leilighetene i de fritidsboligaksjeselskapene som allerede er etablert har også en så stor (pliktig) utleiegrad at de ikke faller inn under boligselskapsreglene i skatteloven § 7-3, og vil dermed ikke være omfattet av forslaget.

Byggelånfinansiering av boligprosjekter vil normalt ikke bli åpnet før minst 50% av boligene i prosjektet er forhåndssolgt. Som grunnlag for prisfastsettelsen ved forhåndssalget, vil utbyggerne ha kalkulert inn forutsetningene for den beregnede fortjeneste, herunder finansierings- og byggekostnader, prisen ved ferdigstillelse, men også øvrige rammevilkår som skatt. En endring med ikrafttredelse som foreslått vil ramme disse utbyggerne hardt. Vi kan ikke se at mulighetene for tilpasninger til lovforslaget i dette tilfellet tilsier at utbyggerne med prosjekter som det er for sent å stoppe skal få endret rammevilkårene for det forutsatte salg ved ferdigstillelse slik departementet foreslår.

På denne bakgrunn foreslår Advokatforeningen at forslaget begrenses til å gjelde salg av andeler eller aksjer ervervet etter 11. juni 2010. Ved dette sikres at de som har innrettet seg etter gjeldende skatteregler for disse objekter, får en skattebehandling overensstemmende med de forutsetningene som ofte vil være innkalkulert i pågående utbyggingsprosjekter.

IV Avslutning

Advokatforeningen er enig med departementet i forslag til lovendring om avgrensning av fritaksmetoden mot gevinst ved realisasjon av eierandeler i boligselskaper, men deler ikke departementets syn hva angår ikrafttredelsen.

Vennlig hilsen

Merete Smith
generalsekretær