

Finans- og tolldepartementet
Postboks 8008 Dep
0030 OSLO

Oslo, 20. august 2010

Deres ref. 09/3582 SL HPL/KR
Vår ref. 32-13164/TE

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

Norske Boligbyggelags Landsforbund (NBBL) viser til Finansdepartementets brev av 11. juni d.å.. Departementet har sendt på høring et forslag om å unnta gevinst ved realisasjon av eierandeler i borettslag og boligselskaper fra de inntekter som er gjort skattefrie under fritaksmetoden.

Norske Boligbyggelags Landsforbund er interesseorganisasjonen for boligbyggelag i Norge. NBBL har ved sist årsskifte 75 boligbyggelag som medlemmer. Disse boligbyggelagene har til sammen mer enn 800.000 medlemmer, forvalter over 400.000 boliger i mer enn 9.000 boligselskaper organisert som borettslag, boligaksjeselskap og boligsameier. Boligbyggelagene skaffer årlig sine medlemmer også et ikke ubetydelig antall nye boliger.

NBBL har over en periode drøftet fritaksmetodens konsekvenser for boligbyggelagene (og andre utbyggere).

Ved normal utbygging og salg av nye borettslagsandeler foregår følgende:

- boligbyggelaget stifter borettslag, fastsetter en bygge- og finansieringsplan, tegner andeler og fastsetter innskudd for den enkelte bolig. Boligbyggelaget må selv betale samtlige andeler og innskudd, i tillegg kommer borettslagets fremmedfinansiering ved eksternt låneopptak
- borettslaget inngår avtale med boligbyggelaget om kjøp av den utbygde eiendommen som er nærmere beskrevet i bygge- og finansieringsplanen. Prisen for eiendommen er tilsvarende det som er regulert i finansieringsplanen og består av de totale andels- og innskuddsbeløp, samt borettslagets fremmedfinansiering
- boligbyggelaget selger andelene (boligene) i borettslaget til interesserte kjøpere (normalt til den pris som framgår av bygge- og finansieringsplanen)

Boligbyggelaget foretar med andre ord to transaksjoner:

1. Salg av entreprisetjenester eller fast eiendom (boligbygg) til borettslaget.
2. Salg av andeler i borettslaget til interesserte kjøpere som gir rett til å disponere en bestemt bolig i borettslaget.

Eventuell gevinst i prosjektet har boligbyggelaget normalt lagt på transaksjonen mellom boligbyggelaget og borettslaget. Transaksjonen med salg av andel mellom boligbyggelaget og den enkelte kjøper har derfor normalt ikke hatt noe gevinstelement.

Som følge av ovennevnte har boligbyggelaget blitt skattelagt for den gevinst som framkom av salget mellom boligbyggelaget og borettslaget. Noen gevinst ved salg av andelen har derfor normalt ikke forekommet.

I forbindelse med den perioden vi har vært igjennom med fallende priser i boligmarkedet kom det for en dag at usolgte boliger (andeler) i borettslag representerte et skattemessig problem som følge av at prisnedsettelse på andelene ikke ga rett til skattemessig tapsfradrag fordi fritaksmetoden her skulle anvendes.

For eventuelt å komme rundt et slikt problem ble det fra revisormiljøer pekt på at man måtte sørge for skattemessige tilpasninger slik at gevinsten for framtiden i stedet kunne legges på ved salg av andelene. Etter NBBLs oppfatning ville dette medføre betydelige utfordringer som følge av at man måtte foreta nærmere vurderinger av hva som kunne aksepteres som minimumsalgspriser i transaksjonen mellom boligbyggelaget og borettslaget, for derved i stedet å ta ut gevinsten på transaksjonen med salg av andel mellom boligbyggelaget og kjøper. En slik praksis ville også føre til at finansieringen av borettslaget og borettslagets regnskapstall ikke ville være i rimelig overensstemmelse med den totale kjøpesum som de nye boligkjøperne reelt hadde betalt for sine andeler i borettslaget.

Et annet vesentlig problem med bruk av fritaksmetoden er at det fører til uheldig valg av utbyggingsmodell, borettslag eller eierseksjoner som følge av skattemessig tilpasning i denne sammenheng. Det har vært et overordnet mål for NBBL at valg av boligmodell så langt som mulig skulle være skattemessig nøytralt for så vel utbyggere som boligeierne.

Et tredje forhold er at vi ikke vil se bort i fra at fritaksmetoden har medført at det har forekommet et ikke ubetydelig antall skattemotiverte kjøp av boligkontrakter i nye boligprosjekter, hvilket kan ha vært en medvirkende årsak til den særdeles sterke prisøkning vi fikk på boligmarkedet over en lengre periode.

NBBL deler departementets oppfatning om at når andeler i borettslag og boligaksjeselskap i dag er omfattet av fritaksmetoden så er dette en utilsiktet virkning av fritaksmetoden.

På bakgrunn av ovennevnte støtter NBBL departementets forslag til endring av skatteloven § 2-38, og vi finner også departementets forslag om å sette i kraft lovendringen med virkning fra høringsbrevets datering fornuftig.

Med vennlig hilsen
AL Norske Boligbyggelags Landsforbund



Hege Skinner
Adm.dir.



Thor Eek
Avdelingsdirektør