

11. juni 2010

Høyringsnotat – Avgrensing av fritaksmetoden mot gevinst ved realisasjon av andelar i burettslag og aksjar i bustadaksjeselskap

1.1 Innleiing og samandrag

Departementet legg med dette fram eit forslag om å stramme inn i fritaksmetoden, ved å ta bort gevinst ved realisasjon eller uttak av eigarandelar i burettslag og bustadaksjeselskap som kvalifiserande inntekter etter skattelova § 2-38 andre ledd, jf. første ledd. Tilsvarande vil tap ved realisasjon av slike eigarandelar gi rett på frådrag etter dei alminnelege reglane.

Slik reglane er i dag, kan *selskap* gjennom fritaksmetoden realisere andelar i burettslag eller aksjar i bustadaksjeselskap utan at det utløyser skatt på gevinsten (med unntak av inntektsføringa som skal gjennomførast etter skattelova § 2-38 sjette ledd – treprosentregelen). I burettslagstilfella er det særleg aktuelt der utbyggjar etablerer burettslag og samstundes teiknar seg for andelar i laget, og at desse andelane på eit seinare tidspunkt blir realisert med gevinst. Problemstillinga er også aktuell i andre tilfelle der selskap mv. eig andelar i burettslag eller aksjar i bustadaksjeselskap.

Gevinst ved realisasjon eller uttak av eigarandel i burettslag og bustadaksjeselskap skyldast verdiauke i eigartida. Bustadprisane vert i alminnelegheit styrt av faktorar som renteutvikling, aktivitetsnivået for bustadbygging, arbeidsløyse og inntektene i hushalda. Prisvekst på bustad som ein kan forklare ut frå slike konjunkturavhengige faktorar, vil ikkje tidligare ha blitt skattlagt i selskapet, eller hos eigaren. Føremålet bak fritaksmetoden om å hindre kjedeskattlegging passer derfor ikkje på inntekt som skriv seg frå slik verdiauke. Det at gevinst ved realisasjon eller uttak på andelar i burettslag

og bustadaksjeselskap er kvalifiserande inntekt under fritaksmetoden, må i staden sjåast på bakgrunn av at reglane om fritaksmetoden er generelt utforma.

Departementet foreslår på bakgrunn av dette å ta bort gevinst ved realisasjon eller uttak av slike eigarandelar frå dei inntekter som kvalifiserer til skattefritak under fritaksmetoden. Forslaget sikrar at dei ulike bustadeigarformene blir skattlagt meir likt. Ei ytterlegare grunngiving er å motvirke eventuell skattemotivert spekulasjon i bustadmarknaden. Forslaget inneber ingen endringar i reglane om skattlegging av fysiske personar som realiserer bustadeigedom.

1.2 Gjeldande rett

1.2.1 Eigarandelar i burettslag og bustadaksjeselskap som objekt under fritaksmetoden

Fritaksmetoden inneber at aksjeinntekter o.a. med visse unntak er skattefrie for ein eigar som sjølv er eit selskap mv. Fritaksmetoden omfattar både løpande avkasting i form av utbytte mv. og gevinst ved realisasjon eller uttak. For å sikre symmetri i reglane er det ikkje frådragsrett for tap på aksjar mv. under fritaksmetoden. Gevinst ved realisasjon eller uttak av andelar i burettslag (samvirkeandel) og aksjar i bustadaksjeselskap er omfatta av dei inntektene som er gjort skattefrie gjennom fritaksmetoden, jf. skattelova § 2-38 andre ledd, jf. første ledd.

For burettslag følger det av burettslagslova § 1-1 første ledd at dei er samvirkeføretak, som har til føremål å gi andelseigarane bruksrett til eigen bustad i føretakets eigedom. Andel i samvirkeføretak er kvalifiserande objekt etter fritaksmetoden, jf. skattelova § 2-38 andre ledd bokstav a, jf. første ledd bokstav a og § 2-2 første ledd bokstav d.

I skattelova er eit bustadaksjeselskap definert som eit aksjeselskap, som har som hovudføremål å gi andelseigarane (aksjonærane) bustad i hus eigd av selskapet, jf. § 7-3 andre ledd. Aksjar er kvalifiserande objekt under fritaksmetoden, jf. skattelova § 2-38

andre ledd, jf. første ledd. Det er ikkje gjort unntak for aksjar i *bustadaksjeselskap*, og slike eigarandelar må derfor på lik linje med andre aksjar reknast for å vere omfatta av fritaksmetoden.

Innanfor fritaksmetoden kan derfor eit selskap mv. realisere andelar i eit burettslag eller aksjar i et bustadaksjeselskap utan at det utløyer skattlegging for eigarselskapet, med unntak for inntektsføringa som skal gjennomførast etter § 2-38 sjette ledd – treprosentregelen.

Til samanlikning vil inntekt frå sal av sjølveigarbustad frå eit utbyggjarselskap til fysiske personar vere skattepliktig inntekt frå verksemd (etter alminnelige frådrag for kostnader). For fysiske personar som realiserer bustadeigedom, vert det stilt særlege krav til eigar- og brukstid, for at ein eventuell gevinst ved realisasjon av bustadeigedom skal vere skattefri, jf. skattelova § 9-3 andre ledd.

For bustadselskap (mellom anna burettslag og bustadaksjeselskap) er reglane slik at dei i *utgangspunktet* ikkje skal reknast som eigne skattesubjekt, jf. skattelova § 7-3 første ledd. I staden skal inntekt og formue fordelast likningsmessig på andelseigarane, og skattlegginga skjer hos desse (deltakarlikning). Deltakarlikning skal normalt gjennomførast etter desse reglane på tross av at burettslag og bustadaksjeselskap er selskap med avgrensa ansvar (avgrensa ansvar tilseier normalt selskapslikning).

Grunngivinga for reglane er eit ønske om å ha tilnærma like reglar for andelseigarane i bustadselskap og sjølveigarar, jf. Ot.prp. nr. 21 (1991-1992). Bustadselskap som likevel ikkje vert omfatta av reglane i skattelova § 7-3 tredje eller fjerde ledd, skal liknast etter dei alminnelige reglane i skattelova. Om bustadselskap, jf. skattelova § 7-3 andre ledd, skal deltakarliknast etter reglane i skattelova § 7-3 eller liknast etter dei alminnelige reglane, har likevel ikkje noko å seie for om fritaksmetoden gjeld ved realisasjon eller uttak av slike eigarandelar. Problemstillinga er mellom anna omtalt i Ot.prp. nr. 1 (2004-2005) på side 58.

1.2.2 Eigaravgrensingar i burettslag mv.

Etter burettslagslova § 4-1 er det i utgangspunktet berre fysiske personar som kan vere andelseigarar i burettslag, og kvar andelseigar kan berre eige éin andel. Det er gjort enkelte unntak frå desse vilkåra for visse juridiske personar, jf. burettslagslova § 4-2, medan det er høve til å fastsette meir omfattande unntak i vedtektene, jf. burettslagslova § 4-3. Føresegnene i §§ 4-2 og 4-3 fastset derfor dei ytre rammene for dei subjekta som kan eige andelar i burettslag. Etter burettslagslova § 4-3 kan det til dømes bli fastsett i vedtektene at arbeidsgivar som leiger ut bustad til sine tilsette, kan eige opp til 20 prosent av andelane, i tillegg til andelar som han kan eige etter burettslagslova § 4-2 første ledd.

Det følgjer likevel av burettslagslova § 2-12 at eit bustadbyggjelag, eller ein annan yrkesutøvar som skal stå for erverv eller oppføring av bustader for burettslaget, kan eige opp til alle andelane i burettslaget på ubestemt tid. I slike tilfelle vil utbyggjar stå for stiftinga av burettslaget og samstundes teikne seg for andelar i burettslaget. Når yrkesutøveren seinare sel andelane i burettslaget til forbrukaren, vil ein eventuell gevinst vere skattefri under fritaksmetoden, og denne gevinsten vil ikkje tidligare ha blitt skattlagt, jf. ovanfor.

For bustadaksjeselskap følgjer det av burettslagslova § 1-4 at det ikkje lenger er høve til å stifte aksjeselskap eller allmennaksjeselskap med same føremål som burettslag. Forbodet rammer også omdanning frå eit ordinært aksjeselskap til eit bustadaksjeselskap, gjennom ei endring av vedtektene. Bustadaksjeselskap som er stifta før burettslagslova blei sett i verk, 15. august 2005, trenger ikkje omdanne seg til ein annan selskapsform, og bustadaksjeselskapa vil derfor leve vidare. For bustadaksjeselskap har ein ikkje tilsvarende føresegner i lovgivinga som avgrensar kretsen av kven som har rett til å eige aksjar og omfanget av eigarskapet. Slike eigaravgrensingar kan likevel følgje av vedtektene.

Ein gjer samstundes merksam på at i Prop. 115 L (2009-2010) kapittel 10, har Kommunal- og regionaldepartementet nedfelt visse erfaringar med såkalla "spekulasjonskjøp". I ein rapport frå NIBR meinte utbyggjarane at omfanget av slike kjøp var omfattande. "Spekulasjonskjøp" inneber at einskilte selskap (eller personar) har avtalt å kjøpe fleire bustadar som er knytt til eller skal knytast til andelar i burettslag med tanke på å selje desse vidare. Det er normalt ein føresetnad mellom partane at kjøpar skal selje retten vidare før det skal betalast fullt vederlag, og før andelane vert overført til kjøpar. Kommunal- og regionaldepartementet påpeikar at desse kjøpsavtalane, om rett til bustad som er eller skal knytast til burettslag, vert inngått på trass i at burettslagslova ikkje tillet kjøparen å bli andelseigar, jf. ovanfor. I den grad desse sala skjer ved overføring av andelar i burettslag frå selskap mv., vil ein kunne realisere andelen skattefritt under fritaksmetoden. Etter forslaget skal dette ikkje lenger kunne gjerast, og i utkast til ny føresegn i burettslagslova § 2-12 a heiter det: *"Det er forbode å inngå avtale mellom yrkesutøvar som nemnt i § 2-12 og kjøpar om rett til bustad som er knytt til, eller skal knytast til andel i burettslag, dersom kjøparen ikkje kan eige andelen etter §§ 4-1 flg."*

1.3 Departementets vurderingar og forslag

Det sentrale føremålet bak fritaksmetoden var å unngå kjedeskattlegging av selskapsoverskot, slik at inntekter ikkje blir skattlagt fleire gonger i ein eigarkjede av selskap mv. Grunngevinga vart tufta på at kjedeskattlegging mellom anna kan opne opp for skattemessig motivert reorganisering, og at flyten av kapital kan bli svekka, jf. Ot.prp. nr. 1 (2004-2005). Ved realisasjon av eigarandel i burettslag og bustadaksjeselskap der gevinsten representerer kapital som tidligare ikkje er blitt skattlagt i selskapet, eller hos eigaren, er føremålet om å unngå kjedeskattlegging ikkje treffande. Fritaksmetoden byggjar på ein føresetnad om at dei underliggende selskapsinntekter er skattlagt, eller vil bli skattlagt på eit seinare tidspunkt. Denne føresetnaden sviktar i dei omtalte tilfella. Prisauke på bustad skyldes i alminnelegheit

faktorar som renteutvikling, aktivitetsnivået for bustadbygging, arbeidsløyse og inntektene i hushalda. Prisvekst på bustad som ein kan forklare ut frå slike konjunkturavhengige faktorar, vil ikkje tidligare ha kome til skattlegging i selskapet, eller hos eigaren. Departementet meiner at ein slik verknad av fritaksmetoden er uheldig.

Prisauke på andelen som i staden skyldast at eigaren har betalt ned ein forholdsmessig del av bustadselskapet si gjeld – typisk gjennom husleigeinnbetalingar som aukar eigenkapitalen i selskapet – bør (framleis) haldast utanfor ved gevinstberekninga. Det følgjer også uttrykkeleg av skattelova § 9-5 med tilhørande føresegner i forskrift, jf. Skattedirektoratets skatteforskrift § 9-5.

Slik reglane er i dag, handsamar dei selskap som realiserer eigarandelar i burettslag eller bustadaksjeselskap forskjellig med selskap som realiserer andre bustadeigeformer, som sjølveigarbustad og sameigedel i eigarseksjonssameige. Eit selskap som realiserer eigarandel i burettslag og bustadaksjeselskap, vil kunne ta ut ein eventuell gevinst skattefritt under fritaksmetoden – viss ein ser bort i frå treprosentregelen. Til samanlikning vil eit selskap som realiserer sjølveigarbustad eller andel i eit eigarseksjonssameige, bli skattlagt etter dei alminnelige reglane.

Det tyder mellom anna at ein utbyggjar vil kunne sjå seg tent med å etablere selskapsforma burettslag, i staden for sjølveigarbustad mv., for å sleppe skattlegging av gevinsten. I burettslagstilfella er dette aktuelt der ein utbyggjar (bustadbyggjelag, entreprenørar, eigedomsselskap mv.) stiftar og teiknar seg for andelar i eit burettslag, som seinare vert realisert med gevinst, før, under eller etter oppføring av bygget. Problemstillinga er endå meir aktuell med den nye burettslagslova, som blei sett i verk 2005, der det vart opna opp for ein ny utbyggingsmodell der også andre profesjonelle aktørar enn bustadbyggjelaga fekk høve til å stifte burettslag. Reglane om såkalla kontorstifting av burettslag, som etter den gamle loven berre gjaldt for

bustadbyggjelaga, er gjennom den nye burettslagslova kraftig liberalisert, jf. § 2-12. Av føresegna følgjer det at alle yrkesutøvarar, mellom anna bustadbyggjelag, organisasjonar og offentlege verksemdar nå kan stifte eit burettslag. Reglane opnar såleis opp for at både yrkesutøvaren og burettslaget kan vere byggherre.

Problemstillinga knytt til at fritaksmetoden (utslakta) gjeld ved realisasjon av bustadeigedom, kan også oppstå i fleire tilfelle der selskap eig andelar i burettslag eller aksjar i bustadaksjeselskap. Det kan mellom anna vere aktuelt der ein arbeidsgivar eig bustad som leigast ut til tilsette, eller der fysiske personar leiger ut bustad som vert eigd gjennom eit eigarselskap. Utan reglane i fritaksmetoden vil ein slik gevinst ved realisasjon, eller uttak vere skattepliktig for selskapseigaren etter dei alminnelige reglane. Dei særskilte reglane om skattlegging av gevinst i skattelova § 9-3 andre ledd, som heimlar skattefritak ved realisasjon av bustadeigedom viss nærmare krav til eigar- og brukstid er oppfylt, gjeld berre *fysiske* personar. Desse reglane gjeld derfor ikkje her.

Det at ein selskapseigar kan realisere andelar i burettslag eller aksjar i bustadaksjeselskap utan at det utløyser skattlegging av gevinst, eller frådragsrett for tap, må sjåast på som et utslakta utslag av at virkeområdet for fritaksmetoden er utforma generelt.

I dei tilfella eigarandelen i burettslaget eller bustadaksjeselskapet vert lagt inn i eit mellomliggande selskap, vil fritaksmetoden i utgangspunktet likevel gjelde ved realisasjon eller uttak av eigarandelen i det mellomliggande selskapet. Departementet antar at slike tilpassingar etter omstenda kan verte sett til side etter den ulovfesta gjennomskjeringsregelen.

Departementet foreslår på denne bakgrunn å ta bort gevinst ved realisasjon eller uttak av eigarandelar i burettslag og bustadaksjeselskap som kvalifiserande inntekt, etter reglane i skattelova § 2-38 andre ledd jf. første ledd, medan tap vil gi rett på frådrag, sjå

vedlagte utkast til ny føresegn i skattelova § 2-38 tredje ledd bokstav f. Forslaget inneber ingen endringar i reglane om skattlegging av fysiske personar som realiserer bustadeigedom eller fritidseigedom.

For å unngå uønska tilpassingar medan ein ventar på at endringa skal tre i kraft, foreslår departementet at endringa tek til å gjelde med verknad for andelar som realiserast i dag, 11. juni 2010, eller seinare. Slike uønska tilpassingar vil kunne vere å framskynde realisasjon av eigarandelar med latent gevinst, eller å utsette realisasjon av eigarandelar med latent tap til etter endringa tek til å gjelde.

1.4 Økonomiske og administrative konsekvensar

Departementet legg til grunn at forslaget i svært avgrensa grad vil få administrative konsekvensar for det offentlige. For selskap som eig andelar i burettslag, eller aksjar i bustadaksjeselskap, vil endringa føre til at ein eventuell gevinst ved realisasjon eller uttak vert skattepliktig, medan eit tap vil gi rett på frådrag etter dei alminnelige reglane. Det er vanskelig å anslå omfanget av slike latente gevinstar/tap.

Eit provenyanslag knytt til innføring av skatteplikt frå juni 2010 vil vere hefta med stor usikkerheit, og dette tilseier varsemd i anslaget. Verknaden vert anslått til 5 millionar kroner i auka proveny på årsbasis.

1.5 Ikraftsetjing

Departementet foreslår at endringa i fritaksmetoden trer i kraft straks og får verknad frå og med 11. juni 2010.

I lov 26. mars 1999 nr. 14 om skatt av formue og inntekt (skatteloven) gjer ein følgjande endring:

I

§ 2-38 tredje ledd ny bokstav f skal lyde:

f. *gevinst eller tap ved realisasjon eller uttak av eierandel i boligselskap, jf. skatteloven § 7-3 annet ledd, eller tilsvarende utenlandsk selskap.*

II

Endringa under I trer i kraft straks og får verknad frå og med 11. juni 2010.