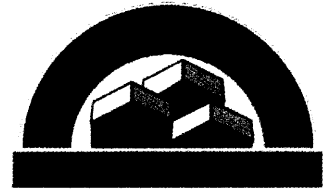
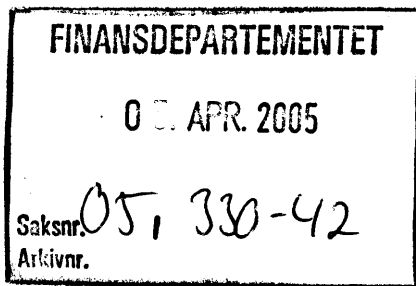


Finansdepartementet
Postboks 8008 Dep.

0030 OSLO



JURIDISK AVDELING
Advokat Einar Frigland
Advokat Anders Leisner
Advokat Annita Magnussen
Advokat Line A. Parelius

Adv. flm. Merete Haug
Adv. flm. Elisabeth Aas Nilsen

Deres ref.: 05/330 SL TV/rla
Vår ref.: 10500669/EF

Oslo, 1. april 2005

NOU 2005:2 UTTAKSUTVALGET - HØRING

Det vises til departementets brev av 19. januar d.å., med høringsfrist 1. april.

Huseiernes Landsforbund er først og fremst opptatt av forslag som medfører endringer i rammevilkårene for investering i fast eiendom. Det er derfor med bekymring det konstateres at for slike investeringer er det foreslått betydelige skatteskjerpelser.

1. Enkeltpersonsforetak - Foretaksmodellen

Foretaksmodellen er foreslått gjeldende for enkeltpersonsforetak og vil medføre at det skal beregnes en personinntekt ut fra virksomhetens overskudd omtrent på samme måte som etter dagens delingsregler. Den største forskjell fra dagens system er at personinntekt skal beregnes uavhengig av om eieren har vært passiv eller aktiv.

At det fra 2006 skal beregnes personinntekt og ilegges trygdeavgift og eventuell toppskatt uten at inntekten henger sammen med noen som helst form for arbeidsinnsats fra skattebetaleren, er etter vår oppfatning lite rimelig. Det kan selvsagt også stilles spørsmål om rimeligheten av at det opparbeides pensjonsrettigheter uten noen underliggende arbeidsinnsats.

For at en eiendomsinvestering kan sies å være et enkeltpersonsforetak og komme inn under foretaksmodellen, må den være av et slikt omfang at den må karakteriseres som næringsvirksomhet. Når det gjelder utleie av fast eiendom har ligningsmyndighetene i praksis trukket grensen mellom utleievirksomhet og kapitalplassering ved utleie av 500 kvm til forretningsformål eller 5 eller flere leiligheter når et dreier seg om boligformål. Utleie av mindre omfang regnes ikke som næringsvirksomhet og overskudd vil uansett kun være kapitalinntekt.

Grensen for når utleie av eiendom skal regnes som næringsvirksomhet er riktignok noe mer sammensatt, men har i liten grad kommet på spissen, da eier av en betydelig eiendomsmasse har kunnet sette bort arbeidet til en gårdsbestyrer og dermed vært å regne som passiv. Som passiv eier har man hittil gått klar av problemstillingen med illeggelse og beregning av personinntekt.



Huseiernes Landsforbund mener i utgangspunktet at aktivitet fortsatt burde være et kriterium for fastsettelse av personinntekt ved utleie av fast eiendom.

Når det ellers gjelder grensen mellom når utleie blir å regne som næringsvirksomhet og når den ikke er det, så bør en så viktig grensedragnings nedfelles i lovtekst, både av hensyn til tilgjengelighet og forutberegning.

Ved et nytt regelsett i tråd med Utvalgets forslag burde det også vedtas regler som gir muligheter for en skattekreditt gjennom avsetninger. Utvalget selv har vurdert en slik fondsavsetningsordning som går ut på at den næringsdrivende kan avsette beløp til en bunden konto og at de avsatte midlene skatlegges som personinntekt først ved uttak fra kontoen. De avsatte midlene vil kunne reinvesteres i virksomheten uten at reinvesteringen utløser beskatning.

Utvalget avviser en slik ordning, men etter vår oppfatning vil den være fornuftig. En slik fondsavsetningskonto vil være enkel å praktisere både for skattebetaleren og ligningsmyndighetene. I tillegg vil en slik avsetningskonto bidra til å utjevne noen av de forskjellene som det ellers vil bli mellom næringsdrivende i enkeltpersonforetak og næringsdrivende i ans og lignende som gjennom en uttaksmodell får betydelige periodiseringsfordeler.

Huseiernes Landsforbund vil også påpeke at forslaget vil gi størst skatteøkning for dem som får høyest avkastning i forhold til opprinnelig kostpris. Selv om dette utvilsomt er tilsiktet så gir det enkelte uheldige utslag ved utleie av eiendom. Vi tenker her på personer med eksisterende eiendomsmasse som de siste årene har hatt lav avkastning pga. eksempelvis omfattende vedlikehold. Når slikt vedlikehold er avsluttet kommer et større overskudd enn tidligere, eksempelvis kan 90 % av overskuddet innenfor en tiårsperiode knytte seg til de siste fem årene. Med overgang fra dagens flate beskatning til forslaget progressive beskatning kan det fremkomme urimelige resultat. En overgangsordning der eksempelvis de siste fem års vedlikeholdskostnader kunne hensyntas ved beregning av personinntekten, ville redusert virkningen av slike uheldige konsekvenser.

2. Deltakerlignede selskaper - deltakermodellen

Skillet mellom virksomhet og passiv kapitalplassering er foreslått å være det avgjørende for om et sameie skal omfattes av deltakermodellen eller ikke. Det foreslås at sameie som driver næringsvirksomhet, skal omfattes av deltakermodellen, mens sameie som driver passiv kapitalplassering skal omfattes av ordinære kapitalbeskatningsregler. Dette er en av to alternative praktiske grensedragninger.

At sameier som ikke driver næring kun skal omfattes av reglene for passiv kapitalplassering må under enhver omstendighet være riktig. Men i forhold til spørsmålet om det drives næring eller ikke, er det etter vår oppfatning et bedre alternativ å se på de enkelte deltakeres forhold fremfor sameiets forhold.

Utvalget har sett på sameiets forhold, dvs. hvis sameiet driver utleie av fast eiendom av et slik omfang at dette er næring, så kommer deltakermodellen til anvendelse for alle deltakerne. Siden deltakermodellen uansett legger opp til en individuell beskatning av hver enkelt deltaker, så ville det vært fullt mulig at også næringsvurderingen ble gjort for hver enkelt deltaker. Dvs. at for den deltaker som ikke hadde eierandeler som samlet sett ville vært å betrakte som næring, kom det ingen ytterligere beskatning på utdeling.



Etter Utvalgets opplegg vil en person kunne investere mange millioner kroner i fire leiligheter og få hele avkastningen skattelagt som kapitalinntekt; etter dagens skattesatser blir det da 28 prosent skatt. En annen person som investerer eksempelvis 100.000 kroner i et eiendoms-ans får minimum 28 prosent skatt på avkastningen og kan ha en marginalsatt på 48,16 prosent. En tredjeperson kan eksempelvis gjennom 20 forskjellige sameier der ingen av sameiene isolert sett driver næring ha inntekt av 20 leiligheter og få alt beskattet som kapitalinntekt (vedkommende eier 50 % av alle sameiene og hvert sameie har to leiligheter).

At samlede eierandeler for den enkelte sameier, og ikke det deltakerlignede selskapets forhold, ble avgjørende for næringsvurderingen og anvendelse av deltakermodellen, ville etter vår oppfatning være en langt bedre løsning enn den utvalget foreslår. Løsningen ville også forhindre tilpasninger som nevnt eksempel over, noe man ellers må regne med at vil foretas i stor stil. Det er lite samfunnsøkonomisk å fremtvinge slike tilpasninger, og skatteprovenyet vil uansett måtte forventes å bli omtrent likt, uavhengig av hvilken modell som velges.

Med vennlig hilsen
for Huseiernes Landsforbund

Olav Vilnes
Styreformann

Peter Batta
Adm. dir.