

Finansdepartementet
Sendt inn via høringsportal

Oslo, 1.august 2022

Deres ref.: 22/2695

HØRING – SKATTELEGGING AV PRIVAT KONSUM I SELSKAP

Norsk Eiendom er bransjeforeningen for over 280 eiendomsutviklere og –forvaltere, inkludert profesjonelle boligutleieaktører, fra hele landet. Våre medlemmer utvikler, forvalter og leier ut næringseiendom og boliger. Vi takker for muligheten til å svare på denne høringen.

1. Innledning

Norsk Eiendom støtter som utgangspunkt regler som kan hindre at privat konsum skjer i selskap uten beskatning. Vi har forståelse for at departementet ønsker å skjerpe dagens regler knyttet til privatkonsum av blant annet boligeiendommer og fritidsboliger eiet av selskaper, med det formål å forhindre misbruk av selskapsstrukturer og tilknyttede skatteregler.

Høringsforslaget treffer imidlertid for vidt, og bør modereres. De foreslåtte sjablongreglene for skattlegging av privat konsum er ikke i tilstrekkelig grad avgrenset mot tilfeller der de aktuelle formuesgodene inngår som en naturlig del av virksomheten. Der eiendelene inngår i en inntektsgivende aktivitet i selskapet, bør skattlegging kun skje dersom det foreligger faktisk privat bruk.

2. Mange eiendomsselskaper vil omfattes av særreglenes virkeområde

Departementet har forutsatt at særreglenes virkeområde vil være relativt snevert, både gjennom eierkravet og avgrensning til hvilke selskap og formuesobjekt som omfattes. **Etter vårt syn vil imidlertid reglene treffe bredt, da både eiendomsutviklere og profesjonelle boligutleiere som driver helt ordinær eiendomsvirksomhet vil rammes.** Å eie boliger og fritidsboliger for kortere eller lengre perioder inngår som en naturlig del av deres virksomhet. Mindre eiendomsselskaper vil naturlig nok ha færre eiere, og dermed raskt oppfylle reglens eierkrav. Men også flere av de større eiendomsselskapene i Norge er familieeid, og disse vil dermed også omfattes av reglene.

3. Vilkåret for skattlegging av privatkonsum synes å ha svært vidtrekkende innhold

Etter lovforslaget er det objekter som er "*egnet til privat bruk*" som skal skattlegges. Dette vilkåret synes å ha et svært vidtrekkende innhold. Slik vi forstår høringsnotatet vil enhver bolig- eller fritidseiendom omfattes så lenge det er mulig å overnatte på eiendommen. Dette vil medføre at **man rammer selskaper og eiere som har rene forretningsmessige begrunnelser for den valgte eierstrukturen.** Eksempelvis kan følgende typiske tilfeller i eiendomsbransjen rammes:

- En boligutbygger kjøper en eller flere eiendommer med eksisterende bolig(er) med hensikt å utvikle eiendommen(e) med nye boliger eller næringsbebyggelse. Eksisterende

boliger står tomme i påvente av rivning og videre utvikling, selv om de isolert sett er egnet til overnatting.

- En boligutbygger får ikke solgt alle boligene i et byggeprosjekt ved ferdigstilling, og ferdigstilte boliger blir stående tomme en periode før de blir solgt.
- En profesjonell boligutleier har ledige boliger i sin utleieportefølje, for eksempel fordi det tar tid å få inn en nye leietakere i forbindelse med avslutning av eksisterende leieforhold, eller fordi det er dårlige tider for utleiemarkedet på det aktuelle stedet. Utleieboliger kan også stå tomme på grunn av behov for oppussing/rehabilitering av objektet.
- En driver av høvfjellshotell i nærheten av alpinanlegg med tilhørende utleiehytter vil naturlig nok ha lavere belegg utenom høysesongen, og utleiehyttene vil stå tomme store deler av lavsesongen.

I de ovennevnte tilfellene vil boligene og fritidsboligene isolert sett være egnet for privat bruk, og eier vil ikke positivt kunne dokumentere at formuesobjektet har vært leid ut da det har stått tomt. Dermed anses boligene stilt til disposisjon for privat bruk, med tilhørende sjablongmessige beskatning på et nivå som skal ha "avskrekkende" effekt. **Ledigheten inngår imidlertid som en naturlig del av den næringsdrivendes virksomhet, og er et forhold som han tar høyde for når investeringens lønnsomhet skal forsvares.** I forlengelse av dette fremstår definisjonen på inntektsgivende aktivitet som svært streng for eiendeler som isolert sett er egnet for privat bruk, men hvor selskapet har leie knyttet til boligen som sin eneste aktivitet eller som en av flere hovedaktiviteter, eller der ervervets formål er eiendomsutvikling. **Forslaget fremstår som unyansert og kontrollhensynet kan vanskelig forsvare at reglene skal ramme svært mange skattytere som ikke driver noen form for illojal skattetilpassning.**

4. Se til dansk og svensk rett

Høringsforslaget er i betydelig utstrekning basert på en tilsvarende regel om skattlegging av privat konsum i dansk rett. I dansk rett foretas det imidlertid en konkret skjønsmessig vurdering av om hovedaksjonæren mv. har hatt "rådighet" over formuesobjektet. Hvis hovedaksjonæren mv. kan dokumentere at bruken av formuesobjektet utelukkende er ervervsmessig, anses ikke vedkommende å ha rådighet over formuesobjektet. At selskapet for eksempel eier en fritidseiendom, er etter dansk rett ikke ensbetydende med at hovedaksjonæren mv. har skatteutløsende "rådighet" over fritidseiendommen. Med henvisning til kontroll- og effektivitetshensyn ønsker ikke departementet å åpne for tilsvarende vurderinger etter norsk rett. **Norsk Eiendom mener at det må være en absolutt forutsetning for innføring av de foreslåtte norske særreglene om sjablongmessig skattlegging på privat konsum, at det åpnes for tilsvarende vurderinger av rådighet som foretas etter de danske reglene.**

Det vises i denne sammenheng også til de vurderinger som foretas etter svensk rett, se høringsnotatets punkt 2.3.2. Hvis selskapets virksomhet består av løpende utleie av fritidseiendommer eller fritidsbåter, som innebærer at objektet stadig brukes i virksomheten og ikke er egnet til privat bruk, kan dette etter svensk rett innebære at den ansatte eller eieren i praksis mangler disposisjonsrett. I slike tilfeller er det bare den faktiske bruken som skal beskattes. Også denne grensedragningen, der det legges vekt på om objektet stadig brukes i virksomheten, kan gi veiledning til hvilke vurderingsmomenter som bør tillegges vekt ved en

konkret skjønnsmessig vurdering av om hovedaksjonæren har hatt "rådighet" over en bolig, fritidsbolig, fritidsbåt osv.

Av høringsnotatets punkt 3.3.3 fremgår at departementet har vurdert om det bør oppstilles et generelt unntak fra de foreslåtte særreglene for tilfeller der et formuesobjekt er ervervet av hensyn til selskapets virksomhet og utelukkende brukes i inntektsskapende aktivitet. **Et generelt unntak kan i stor utstrekning ivareta de samme hensyn som ivaretas ved vurderingen av aksjonærens rådighet under dansk rett, forutsatt at unntaket ikke gjøres for snevert.** Dette forutsetter at et slikt unntak ikke gjøres snevrere enn de avgrensninger som følger av den danske modellen.

5. Oppsummering – Norsk Eiendoms oppfatning

Med henvisning til overstående er det Norsk Eiendoms oppfatning at de foreslåtte sjablongreglene for skattlegging av privat konsum ikke i tilstrekkelig grad avgrenser mot tilfeller der de aktuelle formuesgodene inngår som en naturlig del av virksomheten. Der eiendelene inngår i en inntektsgivende aktivitet i selskapet, bør skattlegging kun skje dersom det foreligger faktisk privat bruk. Det er viktig at dette hensyntas ved den videre utformingen av regelverket.

Norsk Eiendom stiller gjerne til disposisjon hvis departementet ønsker ytterligere innspill fra bransjen.

Med vennlig hilsen

Tone Tellevik Dahl
Adm.dir. Norsk Eiendom