



BI Norwegian Business School - campus Oslo

GRA 19502

Master Thesis

Component of continuous assessment: Thesis Master of Science

Final master thesis – Counts 80% of total grade

Skatt og dokumentavgift ved avhendelse av eiendom.

En analyse av konsekvenser og utfordringer ved en lovendring tilsvarende SOU 2017:27 i Norge.

Navn: Lisen Sletbak, Veronica Marstrander

Start: 02.03.2018 09.00

Finish: 03.09.2018 12.00

Forord

Med denne oppgaven avslutter vi vår master i økonomi og ledelse med fordypning i forretningsjus, skatt og regnskap ved Handelshøyskolen BI, Oslo.

Arbeidet med denne oppgaven har vært både spennende og utfordrende. Å sette seg inn i SOU 2017:27, forstå bakgrunnen for utredningen og intensjonen bak forslaget har vært krevende. Vi har opplevd utfordringer knyttet til faglig terminologi og juridisk praksis og vi har brukt mer tid på dette enn vi regnet med.

Vi vil takke vår veileder Roy Kristensen for god hjelp og støtte gjennom arbeidet. Vi har fått gode og konstruktive tilbakemeldinger på vårt arbeid. Det har vært til stor hjelp.

Vi vil også rette en takk til Hans Kristian Nygaard i KPMG for sitt engasjement og faglige innspill knyttet til vår oppgave.

Til slutt retter vi en takk til alle som har stilt opp til intervju og besvart mail for den hjelp det har bidratt med i vår oppgave.

Oslo, august, 2018

Lisen Sletbak

Veronica Marstrander

Sammendrag

Denne oppgaven omhandler skatt i forbindelse med eiendomstransaksjoner. Oppgaven er avgrenset mot transaksjoner i næring, og omhandler derfor ikke transaksjoner mellom privatpersoner. Oppgaven undersøker de positive og negative konsekvensene ved en eventuell lovendring tilsvarende den svenske utredningen SOU 2017:27. Utkastet til lovforslaget går ut på å likestille de skattemessige konsekvensene ved direkte salg av eiendom og salg av eiendom gjennom SPV (Single Purpose Vehicle). En vanlig eiendomstransaksjon tar utgangspunkt i et direkte salg, hvor det påløper gevinstbeskatning for selger og dokumentavgift for kjøper. Etter innføringen av fritaksmetoden har det blitt skattemessig gunstig å foreta salg av SPV ved eiendomstransaksjoner. Ved bruk av denne transaksjonsmetoden påløper det ikke gevinstbeskatning og dokumentavgift. SOU 2017:27 tar for seg muligheter for å endre dette og likestille transaksjonsmetodene for å oppnå symmetri i forbindelse med eiendomstransaksjoner.

Oppgaven er delt inn i fire deler. Innledningsvis presenterer vi bakgrunnen for oppgaven, oppgavens problemstilling, forskningsmetode og eiendomsbransjen i Norden. I del I gjennomgås dagens skattesystemer i forbindelse med en eiendomstransaksjon i Norge. Del II omhandler situasjonen i Sverige, SOU 2017:27, hvordan utvalget ønsker å implementere de foreslåtte endringene, internasjonal praksis, samt tilbakemeldinger på utredningen fra aktører i privat og offentlig sektor i Sverige. I del III presenterer vi våre vurderinger i forhold til en eventuell lovendring, vår konklusjon og forslag til videre arbeid.

Innholdsfortegnelse

FORORD	I
SAMMENDRAG.....	II
INNHOLDSFORTEGNELSE	I
1 INNLEDNING	1
1.1 BAKGRUNN FOR OPPGAVEN	1
1.2 PROBLEMSTILLING	2
1.3 AVGRENSNINGER	3
1.4 MOTIVASJON FOR VALG AV TEMA OG MÅLET FOR OPPGAVEN.....	4
1.5 FORSKNINGSMETODE	5
1.5.1 Juridisk metode	5
1.5.2 Dybdeintervju	6
2 EIENDOMSBRANSJEN I NORDEN	7
2.1 TRANSAKSJONSVOLUM OG ANTALL TRANSAKSJONER	7
2.1.1 Salg av eiendom direkte og gjennom et eiendomsselskap (SPV)	8
DEL I: REGULERING AV EIENDOMSBRANSJEN I NORGE.....	9
3 OVERDRAGELSE AV FAST EIENDOM	9
3.1 FAST EIENDOM.....	9
3.2 OVERDRAGELSESMULIGHETER	10
3.3 OVERDRAGELSE AV EIENDOM VED TINGLYSING AV ERVERV.....	10
3.3.1 Gevinstbeskatning.....	10
3.3.2 Tinglysing og dokumentavgift.....	11
3.3.3 Avskrivninger.....	11
3.4 OVERDRAGELSE AV EIENDOM VED BRUK AV FISJON OG FUSJON.....	11
3.4.1 Fusjon	12
3.4.2 Fisjon	13
3.4.3 Fisjonfusjon	14
3.4.4 Tinglysing og dokumentavgift.....	14
3.4.5 Vederlag	15
3.5 OVERDRAGELSE AV EIENDOM VED SALG AV AKSJER	16
3.5.1 Tinglysing og dokumentavgift.....	16
3.5.2 Avskrivning	16
3.6 OVERDRAGELSE AV EIENDOM VED BRUK AV HJEMMELSSKAP	17
3.7 FRITAKSMETODEN.....	17
3.8 ULOVFESTET GJENNOMSKJÆRING.....	21
3.9 RELEVANT RETTSPRAKSIS FOR EIENDOMSOVERDRAGELSER.....	22
3.9.1 ConocoPhillips-dommen.....	22

3.9.2	<i>IKEA-dommen</i>	23
4	MERVERDIAVGIFTSREGLER KNYTTET TIL FAST EIENDOM	25
4.1	FRITATT OG UNNTATT AVGIFTSPLIKT	25
4.2	MERVERDIAVGIFT I EIENDOMSBRANSJEN	25
4.2.1	<i>Avhendelse og overdragelse av eiendom</i>	25
4.2.2	<i>Utleie av eiendom</i>	26
4.3	FRADRAGSRETT FOR INNGÅENDE MERVERDIAVGIFT PÅ TRANSAKSJONSKOSTNADER.....	27
	DEL II: SOU 2017:27	28
5	DET SVENSKЕ LOVFORSLAGET	28
5.1	INNLEDNING	29
5.2	ALLMENT OM EIENDOMSBRANSJEN I SVERIGE	30
5.3	TRANSAKSJONER MED SPV	30
5.3.1	<i>Begrunnelser for og imot transaksjoner med SPV</i>	31
5.4	VURDERINGER BASERT PÅ ANALYSE AV EIENDOMSBRANSJEN	32
5.4.1	<i>Vurdering av hvorvidt eiendomsbransjen er skattemessig fordelaktig</i>	32
5.4.2	<i>Vurderingen av om SPV påvirker nøytraliteten i beskatningen av eiendomsinvesteringer</i>	32
5.4.3	<i>Vurderingen av om det er hensiktsmessig å innføre beskatning på transaksjoner ved bruk av SPV.</i>	33
5.5	DE FORSKJELLIGE MODELLENE	34
5.5.1	<i>Forslag 1: Beskatning av eiendom ved salg av andeler i et selskap</i>	34
5.5.2	<i>Forslag 2: Substanskrav – utgangspunktet er at en eiendom selges</i>	36
5.5.3	<i>Forslag 3: Aksjene i et SPV blir eiendeler</i>	37
5.5.4	<i>Forslag 4: Test for å finne transaksjonens hovedformål</i>	38
5.5.5	<i>Forslag 5: Tilfeller hvor det er aktuelt med dokumentavgift</i>	38
5.5.6	<i>Forslag 6: Fradrag for tap ved salg av eiendom</i>	39
5.6	FORSLAGETS OVERORDNEDE UTFORMING OG HENSYN TIL EKSISTERENDE BESTEMMELSER.....	40
5.6.1	<i>Den eksisterende bestemmelsens utforming</i>	40
5.6.2	<i>Utvalgets forslag for beskatning av eiendomstransaksjoner</i>	41
5.6.3	<i>Effekten på selskapet som eier eiendommen</i>	43
5.6.4	<i>Omstrukturering av selskap</i>	43
5.6.5	<i>Sjablonginntekt i stedet for dokumentavgift</i>	46
5.6.6	<i>Ikrafttredelse og overgangsbestemmelser</i>	48
6	INTERNASJONAL RETT	48
6.1	DANMARK.....	49
6.2	FINLAND	49
6.3	TYSKLAND	50

6.4	NEDERLAND	51
6.5	FRANKRIKE	51
6.6	STORBRITANNIA	52
6.7	OPPSUMMERING	53
7	VURDERINGER AV DET SVENSKES LOVUTKASTET	54
7.1	RESULTATER ETTER HØRINGSRUNDEN	54
7.1.1	<i>Intet å bemerke</i>	<i>55</i>
7.1.2	<i>Avvisende høringsinstanser</i>	<i>55</i>
7.1.3	<i>Delvis positive høringsinstanser</i>	<i>57</i>
7.1.4	<i>Positive høringsinstanser</i>	<i>60</i>
7.1.5	<i>Andre kommentarer</i>	<i>61</i>
7.1.6	<i>Hva sitter vi igjen med?</i>	<i>61</i>
7.2	PWC SVERIGE: AKTØRENS SYNSPUNKTER TIL UTREDNINGEN	62
7.3	STATUS I DAG	64
	DEL III: VURDERINGER OG KONKLUSJON	65
8	EVENTUELL LOVENDRING I NORGE	65
8.1	SKATTEMESSIGE FORDELER OG ULEMPER	65
8.1.1	<i>Nøytralitet i eiendomsbransjen</i>	<i>65</i>
8.1.2	<i>Eiendomsbransjens skattebelastning</i>	<i>66</i>
8.1.3	<i>Gjennomføringen av bestemmelsen</i>	<i>67</i>
8.1.4	<i>Intensjonen bak og tidsperspektiv på investeringen</i>	<i>68</i>
8.1.5	<i>Utenlandske investorers vurderinger</i>	<i>69</i>
8.2	LOVTEKNISKE UTFORDRINGER VED INNFORING AV LOVFORSLAGET	71
8.2.1	<i>Pågående utarbeidelse av aktuelle lovendringer</i>	<i>71</i>
8.2.2	<i>Sannsynlighet for lovendring</i>	<i>71</i>
8.2.3	<i>Utgangspunktet for en lovendring</i>	<i>72</i>
8.2.4	<i>Omgåelse av skatt ved en lovendring</i>	<i>73</i>
8.2.5	<i>Substanskrav</i>	<i>74</i>
8.2.6	<i>Sveriges tidligere vurderinger av problemstillingen</i>	<i>75</i>
8.3	FORDELER OG ULEMPER VED FORSLAGET OM DOKUMENTAVGIFT	76
8.3.1	<i>Dokumentavgift ved salg av SPV</i>	<i>76</i>
8.3.2	<i>Likhet mellom transaksjonsmetodene</i>	<i>77</i>
8.3.3	<i>Transparens i markedet</i>	<i>78</i>
8.4	LOVTEKNISKE UTFORDRINGER VED ENDRING AV DOKUMENTAVGIFTEN	78
8.4.1	<i>Den praktiske gjennomføringen</i>	<i>78</i>
8.4.2	<i>Innføring av dokumentavgiften</i>	<i>80</i>
8.5	VALG AV OVERDRAGELSESMETODE	80

8.5.1	<i>Selgers transaksjonspreferanse</i>	81
8.5.2	<i>Kjøpers transaksjonspreferanse</i>	81
8.5.3	<i>Due Diligence</i>	83
8.6	MERVERDI AVGIFT	84
9	KONKLUSJON	86
9.1	UTFORDRINGER VED Å INNFØRE GEVINSTBESKATNING	86
9.2	UTFORDRINGER VED Å INNFØRE DOKUMENTAVGIFT	87
9.3	LOVTEKNISKE UTFORDRINGER.....	88
9.4	ANDRE FAKTORER	88
9.5	OPPSUMMERING	89
10	VIDERE ARBEID	89
	LITTERATURLISTE	1
	LOVER.....	1
	STORTINGSVEDTAK / FORSKRIFT	1
	LOVFORARBEIDER.....	1
	DOMMER	2
	ADMINISTRATIVE UTTALELSER	2
	DIREKTIVER	3
	BØKER	3
	ARTIKLER	4
	HØRINGSINSTANSER TIL SOU 2017:27	8
	VEDLEGG	1
	VEDLEGG 1: INTERVJU MED STIG BECH OG ANDREAS GUSTAVSON FRA BAHR	1
	VEDLEGG 2: INTERVJU MED RAGNAR EGGEN OG JØRGEN HAGA FRA AKERSHUS EIENDOM.....	9
	VEDLEGG 3: INTERVJU MED FORVALTNINGSSKAPET	16
	VEDLEGG 4: INTERVJU MED OLE CHRISTIAN FONGAARD FRA KPMG NORGE	23
	VEDLEGG 5: INTERVJU MED CARL GODESIÖ OG ANDERS CARLS FRA KPMG SVERIGE	29
	VEDLEGG 6: ANALYSE AV HØRINGSINSTANSENE.....	34
	VEDLEGG 7: OPPSUMMERING HØRINGSINSTANSENE	35
	VEDLEGG 8: MAIL FRA ANDERS CARLS (KPMG SVERIGE)	35
	VEDLEGG 9: MAIL FRA FRODE KRISTIANSEN (FINANSDEPARTEMENTET)	36
	VEDLEGG 10: MAIL FRA SONDRE NICANDER NILSEN (PANGEA).....	36
	VEDLEGG 11: MAIL FRA FREDRIK VOGEL (FINANSDEPARTEMENTET SVERIGE)	37
	VEDLEGG 12: MAIL FRA ANDREAS CARLS (KPMG SVERIGE)	37
	VEDLEGG 13: MAIL FRA SONDRE NICANDER NILSEN	38
	VEDLEGG 14: SAMTALE MED THOR OLAF ASKJER (NORSK EIENDOM).....	38
	VEDLEGG 15: MAIL FRA BJØRN BERRE (FINANSDEPARTEMENTET)	38

1 Innledning

1.1 Bakgrunn for oppgaven

Den Svenske Regjeringen nedsatte 11. juni 2015 et utvalg som blant annet skulle kartlegge og analysere den skattemessige situasjonen til eiendomsbransjen i Sverige.¹ Utredningen tar kun for seg transaksjoner i næring, og har særlig fokus på hvordan salg av Single Purpose Vehicle (SPV) benyttes som et verktøy for skatteplanlegging. Et SPV er et selskap med formål å kun eie én eller flere eiendommer. Målet med utkastet til lovforslaget er å finne muligheter for å oppnå skatte- og avgiftsmessig likhet mellom direkte salg av eiendom og salg av SPV. Ved å finne en slik mulighet vil en transaksjonsmetode ikke være mer gunstig, og én overdragelsesmetode vil dermed ikke være mer lukrativ enn en annen. Dette vil kunne fjerne tvil om hvorvidt en transaksjon kun har til formål å spare skatt.

Grunnet de store verdiene som ligger i næringseiendom, har eiendomsinvesteringer gjerne stor betydning for driften av et selskap. Videre har eiendom ikke bare innvirkning på selskap med formål å drive med eiendom, men også selskap med andre formål. I 2017 beløp det totale transaksjonsvolumet av næringseiendom seg til ca. 80 milliarder kroner,² beløpet inkluderer salg av nybygg og eksisterende bygg.³ Dette tilsvarer en vekst på 11 prosent fra 2016.⁴ Basert på disse tallene og veksten i markedet, anser vi eiendom for å være et attraktivt investeringsobjekt.

For næringsdrivende kan kostnader i forbindelse med en eiendomstransaksjon være avgjørende for hvordan en transaksjon gjennomføres. De siste 20 årene har det blitt foretatt flere endringer i skatteloven⁵, blant annet skattereformene i 1992 og i 2004-2006. Skattereformene har hatt innvirkning på hvordan næringsdrivende velger å organisere fast eiendom og hvordan en eiendomstransaksjon gjennomføres.⁶

Det tradisjonelle utgangspunktet i en eiendomstransaksjon er direkte salg, med kjøpekontrakt og hjemmelsoverføring. Dette utløser dokumentavgift for kjøper og

¹ SOU 2017:27 s. 1.

² Mail fra Sondre Nicander Nilsen (Pangea) av dato 12.03.18. Vedlegg 10.

³ Mail fra Sondre Nicander Nilsen (Pangea) av dato 10.07.18. Vedlegg 13.

⁴ Pangea Property Partners. *Second highest Nordic transaction volume ever in 2017*. 22.12.17.

⁵ Lov 26.03.1999 nr. 14 om skatt av formue og inntekt (skatteloven)

⁶ Meld. St. 11 (2010-2011) s. 103-104.

gevinstbeskatning for selger. I 2017 var gjennomsnittlig transaksjonsbeløp for næringseiendom ca. 300⁷ millioner kroner,⁸ noe som medfører en dokumentavgift på kroner 7,5⁹ millioner. Selger skal betale skatt på gevinst i forbindelse med realisasjon etter skatteloven § 5-30. Gevinstbeskatning og dokumentavgift utgjør derfor betydelige summer for både kjøper og selger.

Etter innføringen av fritaksmetoden i 2004 har det blitt mulig å foreta salg av eiendom uten gevinstbeskatning og dokumentavgift. For å kunne benytte muligheten som ligger i fritaksmetoden, må eiendommen selges gjennom et selskap. Som oftest benyttes et SPV som kun har til formål å eie en bestemt eiendom og denne metoden benyttes nå i over 90 prosent av alle eiendomstransaksjoner.¹⁰

Sverige og Norge har svært like lovbestemmelser rundt gevinstbeskatning og dokumentavgift ved overdragelse av eiendom. Vår oppgave vil derfor se nærmere på mulige konsekvenser av å innføre en tilsvarende lovendring i Norge.

1.2 Problemstilling

Hovedproblemstilling:

Vil det være hensiktsmessig å foreta en lovendring som skaper skattemessig likhet mellom forskjellige overdragelsesmetoder ved avhendelse av eiendom, og hvilke konsekvenser vil dette medføre?

Delproblemstillinger:

Hvilke utfordringer medfører en innføring av gevinstbeskatning og/eller dokumentavgift?

Hvilke lovtekniske utfordringer medfører en lovendring?

⁷ 82 MNOK/265

⁸ Pangea Property Partners. *Second highest Nordic transaction volume ever in 2017*. 22.12.2017

⁹ 300*0,025

¹⁰ Mail fra Sondre Nicander Nilsen (Pangea Property Partners) av dato 12.03.2018. Vedlegg 10.

1.3 Avgrensninger

Det svenske utvalget har i sin utredning fokusert på hvilke samfunnsøkonomiske konsekvenser en lovendring vil kunne få. Vi har i vår oppgave hatt hovedfokus på næringslivet, og vi har sett på konsekvensene en lovendring vil påføre dem. Lovforslaget er ikke ment å få innvirkning på transaksjoner utenfor næringslivet, derfor faller transaksjoner mellom privatpersoner utenfor oppgavens rekkevidde.

Innenfor skatteloven har vårt fokus vært på regler om gevinstbeskatning, med utgangspunkt i § 5-30 og fritaksmetoden i § 2-38, i tillegg til regler om omorganisering i kapittel 11. Vi har ikke sett på den lovfestede gjennomskjæringsregelen i § 14-90, men tatt utgangspunkt i den ulovfestede gjennomskjæringsregelen. Bestemmelsen i § 14-90 tar for seg utnyttelse av skatteposisjoner, og faller utenfor vår oppgave, siden den ikke vil ha betydning for en eventuell endring av loven tilsvarende det svenske forslaget.

Vi har fokusert på transaksjonsskatt (gevinstbeskatning og dokumentavgift). Formues- og eiendomsskatt har derfor falt utenfor vår oppgave. Vi har også valgt kun å forholde oss til annen gangs omsetning av eiendom, vi har derfor ikke sett på unntak fra dokumentavgift ved førstegangsomsetning.

Videre har vi ikke tatt for oss skatteunndragelse.¹¹ Dette fordi den skattepliktige i slike situasjoner handler med forsett eller grov uaktsomhet. En eventuell lovendring vil ikke få innvirkning på håndteringen av slike situasjoner, og dette faller derfor utenfor hva en lovendring er ment å regulere.

Målet med lovforslaget er kun å få innvirkning på eiendomstransaksjoner. En eventuell lovendring vil likevel kunne få uventet innvirkning også for andre betydelige driftsmidler, som for eksempel skip og fly. Vårt fokus vil være på å vurdere konsekvenser av en eventuell lovendring for eiendomstransaksjoner.

¹¹ Frederik Zimmer. *Lærebok i skatterett*. 7. utgave. Oslo 2014. s. 62.

For å få innsikt i europeisk praksis rundt eiendomstransaksjoner, har vi tatt utgangspunkt i de samme landene som det svenske utvalget.¹² Vi har derfor sett på landene Danmark, Finland, Tyskland, Frankrike, Nederland og Storbritannia.

Med unntak av transaksjoner som nevnt i kapittel 3.6, gjennomføres salg uten hjemmelsoverføring i svært få situasjoner. Slike transaksjoner har ofte et kort tidsperspektiv, og kjøper har ofte til hensikt å foreta et nytt salg av eiendommen innen kort tid. Ved en eventuell lovendring vil det fortsatt være mulig å foreta slike transaksjoner. Basert på hyppigheten og andelen slike transaksjoner anser vi dette som en lite egnet omgåelsesmetode, og har derfor valgt å se bort fra denne transaksjonsmetoden.

1.4 Motivasjon for valg av tema og målet for oppgaven

Gjennom studiet har vi utviklet en interesse for temaene skatt og eiendom. Vi ønsket derfor å finne en problemstilling som lot oss fordype oss i dette.

Da vi lette etter aktuelle problemstillinger kom vi over et innlegg skrevet av Hans Kristian Nygaard i KPMG.¹³ Innlegget omhandler SOU 2017:27, og om Norge vil komme til å følge etter med en tilsvarende lovendring. Vi fant temaet interessant og ønsket å se på mulighetene for å inkorporere tilsvarende lovforslag i Norge, og hvilke konsekvenser en slik endring ville få.

En eventuell endring av loven vil gå ut på å endre muligheten til å benytte fritaksmetoden ved salg av eiendom, og vil kunne få stor innvirkning for hvordan næringslivet foretar overdragelse av eiendom. Gjennom for- og etterarbeidene til fritaksmetoden har vi sett at problemstillingen har vært oppe til vurdering en rekke ganger, men at det ikke har blitt gjennomført konkrete begrensninger. Vi synes derfor det svenske utkastet til lovforslaget virket spennende, og ønsket å se på hvordan dette kan inkorporeres i norsk rett.

¹² SOU 2017: 27. s. 415-427.

¹³ Hans Kristian Nygaard. *Fast eiendom – mulig gevinstbeskatning og dokumentavgift ved salg av aksjer i eiendomsselskap*. 05.01.2017.

1.5 Forskningsmetode

Med bakgrunn i våre problemstillinger har vi brukt beskrivende design og juridisk- og kvalitativ metode for å få bedre innsikt i temaet. I vår masteroppgave har vi primært benyttet oss av juridisk metode. Juridisk metode går ut på å finne relevante rettskildefaktorer, tolke dem og avveie dem opp mot hverandre for å finne rettsregelen.¹⁴ For å få dypere forståelse for eiendomsbransjen, har vi benyttet oss av kvalitativ metode.¹⁵ Vi har tatt utgangspunkt i dybdeintervjuer for å tilegne oss en god forståelse av hvordan bransjen opererer i praksis. I den delen av oppgaven hvor vi beskriver og redegjør for det svenske lovforslaget, praksis i andre land, samt forklarer hvordan ting *er*, har vi brukt deskriptivt design,¹⁶ også kalt beskrivende design.

1.5.1 Juridisk metode

Målet med oppgaven har blant annet vært å gå i dybden av de juridiske spørsmålene knyttet til problemstillingene. Vi har benyttet rettsreglene for å gå i dybden av jussen, men også for å få en forståelse av hvilke innvirkninger en lovendring vil ha.

Problemstillingene våre tar utgangspunkt i et lovutkast, og det er lite litteratur på området. Vi har derfor tatt utgangspunkt i gjeldende rett. Relevante rettskilder har vært Norges Lover, forskrifter, dommer, forarbeider, rundskriv med mer. Vår hovedkilde har vært *Lov 26.03.1999 nr. 14 om skatt av formue og inntekt (skatteloven)*, samt dens for- og etterarbeider. Ulovfestet rett har også hatt betydning for enkelte deler av oppgaven. Vi har brukt den svenske utredningen "*Vissa frågor inom fastighets- och stämpelskatteområdet*"¹⁷ aktivt for å sette oss inn i lovforslaget, og for å kunne vurdere konsekvenser og muligheter ved å foreta en tilsvarende lovendring i Norge. I tillegg har *lov 13.06.1997 nr. 44 om aksjeselskaper (aksjeloven)* og *lov 19.06.2009 nr. 58 om merverdiavgift (merverdiavgiftsloven)* kommet til anvendelse i vår masteroppgave.

¹⁴ Erik Magnus Boe. *Grunnleggende juridisk metode*. 3. utgave. Oslo 2012. s. 84.

¹⁵ Asbjørn Johannessen, Line Christoffersen og Per Arne Thune. *Forskningsmetode for økonomisk-administrative fag*. 3. utgave. Oslo 2011. s. 36.

¹⁶ Store norske leksikon. *Deskriptiv*. 20.02.18.

¹⁷ SOU 2017: 27

Svensk rett har vært relevant for vårt arbeid, fordi selve utkastet til lovforslaget vi behandler kommer fra Sverige. Videre har vi sett noe på hvordan andre land innenfor vår avgrensning har løst tilsvarende tematikk.

1.5.2 Dybdeintervju

Basert på problemstillingenes utforming har vi foretatt dybdeintervjuer med forskjellige aktører i eiendomsbransjen. Vi har valgt dybdeintervjuer på grunn av oppgavens oppbygning, og siden intervjuobjektene hadde lite kjennskap til SOU 2017:27. For å kunne få gode nok svar, har det derfor vært avgjørende å holde dybdeintervjuer hvor vi hadde mulighet til å forklare forslaget og svare på eventuelle spørsmål om hvordan dette er tenkt gjennomført.

I våre dybdeintervjuer har vi hatt fokus på hvordan aktører stiller seg til en eventuell lovendring, samt i hvilken grad en lovendring er hensiktsmessig. For å få innsikt i hva eiendomsbransjen tenker om utkastet, og hvilken påvirkning en tilsvarende lovendring kan føre til i Norge, har vi valgt å intervjuer forskjellige aktører i eiendomsbransjen. Vi har vært i kontakt med meglere, forvaltere og selgere og kjøpere av næringseiendom.

Vi intervjuet Ragnar Eggen og Jørgen Haga fra Akershus Eiendom AS. Selskapet driver primært med megling av næringseiendom.¹⁸ Vi har også intervjuet en stor aktør innen forvaltning, utvikling og drift av eiendom. Dette selskapet ønsket å være anonymisert, og blir i det videre omtalt som "Forvaltningsselskapet". Vi har også intervjuet flere "fagekspert". De vi har intervjuet er Stig Bech og Andreas Gustavson fra advokatselskapet BHR, Ole Christian Fongaard fra KPMG Norge og Carl Gudesjö og Andreas Carls fra KPMG Sverige.

Vi hadde også et håp om å få til et intervju med Finansdepartement, men vi ble fortalt at departementet ikke kunne diskutere arbeid eller vurderinger som ikke var omtalt i offentlige dokumenter.¹⁹ Tematikken rundt vår masteroppgave er av en slik art. Vi har likevel fått svar på enkelte spørsmål fra departementet på mail som har vært til hjelp.

¹⁸ Akershus Eiendom. *Om oss*.

¹⁹ Mail fra Bjørn Berre (Finansdepartementet) av dato 16.05.18. Vedlegg 15.

En endring av dagens regelverk vil føre til økte kostnader i forbindelse med overdragelse av eiendom. Dette vil være en stor negativ konsekvens for næringsdrivende. Det har vært realistisk å tro at intervjuobjektene vil ha et for stort fokus på negative konsekvenser. Vi har så godt det har latt seg gjøre utformet spørsmål for å unngå dette fokuset. Gjennom intervjuene har vi hatt fokus på konsekvensene av en eventuell gjennomføring, samt hvordan de næringsdrivende kan tilpasse seg en lovendring.

2 Eiendomsbransjen i Norden

2.1 Transaksjonsvolum og antall transaksjoner

Transaksjonsvolumet og antall eiendomssalg kan gi en indikasjon på hvordan eiendomsbransjen har utviklet seg de siste årene. I desember 2017 publiserte Pangea Property Partners (heretter Pangea) en analyse²⁰ av alle eiendomstransaksjoner i næring over fem millioner euro. Analysen inkluderer både direkte salg og salg av SPV,²¹ videre er tallene basert på salg av nybygg og eksisterende bygg.²² Tallene og sitatene under er hentet fra denne analysen, med mindre noe annet er spesifisert. Hovedresultatene fra analysen er presentert i tabell 1 under.

Transaksjoner i 2017	Norge	Sverige	Finland	Danmark	Norden
Antall transaksjoner (#)	265	450	130	140	985
- Endring fra 2016	9 %	-3%	-10 %	10 %	0 %
Transaksjonsvolum (€ milliarder)	8,50	15,40	9,60	8,60	42,10
- Endring fra 2016	11 %	-28%	30 %	31 %	-3 %
Gjennomsnittlig transaksjons-størrelse (€ millioner)	32	34	74	61	43
Utenlandske kjøpere (%)	23 %	22 %	83 %	59 %	44 %

Tabell 1: Eiendomstransaksjoner i Norden for 2017

²⁰ Pangea Property Partners. *Second highest Nordic transaction volume ever in 2017*. 22.12.17.

²¹ Mail fra Sondre Nicander Nilsen (Pangea) av dato 12.03.18. Vedlegg 10.

²² Mail fra Sondre Nicander Nilsen (Pangea) av dato 10.07.18. Vedlegg 13.

Som vi ser kommer Norge etter Sverige i antall transaksjoner, med totalt 265. Dette er en vekst på ni prosent sammenlignet med 2016. Transaksjonsvolumet i Norge økte fra 72 milliarder NOK i 2016 til 80 milliarder NOK i 2017, en vekst på 11 prosent. Fra tabell 1 ser vi at Norge har det laveste transaksjonsvolumet målt i milliarder Euro for året 2017. Basert på en annen analyse fra 2016²³ ser man at trenden i perioden 2010 til 2016 var annerledes. Her kommer det frem at Norge hadde et høyere transaksjonsvolum enn Finland og Danmark.²⁴

Fra tabell 1 ser vi at Sverige sto for den største andelen av transaksjonsvolumet, og hadde flest antall transaksjoner i 2017. Dette er likevel en nedgang på 28 prosent sammenlignet med 2016. Mikael Söderlundh, partner og Head of Research i Pangea, uttalte at denne nedgangen blant annet skyldes svakere boligmarked, færre store transaksjoner og usikkerhet knyttet til nye skattebestemmelser.²⁵ Söderlundh trakk også frem at nedgangen ikke er så stor som det ser ut til, fordi transaksjonsvolumet i 2016 var rekordhøyt.²⁶ Nedgangen i antall transaksjoner utgjorde kun tre prosent.²⁷

2.1.1 Salg av eiendom direkte og gjennom et eiendomsselskap (SPV)

I forbindelse med oppgavens tema og problemstilling, har vi ansett det relevant å få en oversikt over hvor stor andel av eiendomstransaksjonene som gjennomføres henholdsvis ved bruk av direkte salg og salg av SPV. I mail til oss uttaler Sondre Nicander Nilsen fra Pangea følgende;

*"...direktesalg av eiendom er en svært liten andel av det totale transaksjonsvolumet. Nesten alle transaksjoner over NOK 50m er SPV-salg. Av vårt totale transaksjonsvolum for Norge i 2017 på NOK 80mrd og 265 transaksjoner sto direktesalg av eiendom for ca. 6.3 prosent (ca. NOK 5.1mrd fordelt på 50-55 transaksjoner) av det totale transaksjonsvolumet. Dvs. 93.7 prosent var aksjesalg (salg av selskap)/indirekte salg av eiendom, i hovedsak SPVer."*²⁸

²³ Pangea Property Partners. Nordic property transactions set record of €43 billion in 2016. 22.12.16.

²⁴ *idib.*

²⁵ Pangea Property Partners. *Second highest Nordic transaction volume ever in 2017.* 22.12.17.

²⁶ *idib.*

²⁷ *idib.*

²⁸ Mail fra Sondre Nicander Nilsen (Pangea) av dato 12.03.18. Vedlegg 10

Gjennom dette ser vi at omtrent samtlige norske eiendomstransaksjoner over 50 millioner kroner gjennomføres ved salg av SPV. Dette har vi også fått bekreftet fra andre aktører i næringslivet.

DEL I: Regulering av eiendomsbransjen i Norge

3 Overdragelse av fast eiendom

3.1 Fast eiendom

Fast eiendom er definert i avhendingslova²⁹ §1-1 (1) andre setning. Etter denne bestemmelsen er fast eiendom definert som grunn og bygninger, samt "andre innretninger som er varig forbundne med grunnen". Fast eiendom inkluderer derfor ikke kun grunnen alene, men også bygninger og andre innretninger som varig er forbundet til grunnen, for eksempel brygger og rørledninger.³⁰ Som fast eiendom regnes ikke mobile innretninger som campingvogner.³¹

Hver eiendom har et grunnboksblad, og for å sikre rettserverv til en eiendom må dette tinglyses etter tinglysingsloven.³² Tinglysingen blir registrert i grunnboken, og sikrer den som tinglyser rettsvern for sitt erverv.

Akershus Eiendom definerer næringseiendom som "all eiendom som brukes til noe annet enn eierens egen bolig eller fritidseiendom". Videre sier de "i prinsippet er alt som kan leies ut, og uansett alt som benyttes til annet enn bolig, eiendom som kan betegnes som "benyttet til næringsformål". Akershus Eiendom anser definisjonen som smal, og påpeker at det kan diskuteres om bolig- og hytteutleie skal gå inn under definisjonen.³³ Næringseiendommer er regulert til næring i reguleringsplaner, og omfatter også kombinerte bygg, hvor det er en blanding av seksjoner til privat bruk og til bruk i næring³⁴. Utleie til privatpersoner i for eksempel boligbygg regnes ikke for å være innenfor definisjonen av "næringseiendom".³⁵ Som segmenter i næringseiendom finnes kontor, handel, lager/logistikk, industri, hotell, boligutleie

²⁹ Lov 03.07.1992 nr. 93 om avhending av fast eiendom (avhendingslova).

³⁰ Ot prp nr. 66 (1990-1991). s. 61.

³¹ *ibid.*

³² Lov 07.06.1935 nr. 2 om tinglysing (tinglysingsloven).

³³ Akershus Eiendom. *Investering i Næringseiendom*. 23.10.14. s. 4

³⁴ Norges Bank. *Næringseiendom i Norge*. nr. 6. 2016. s. 2.

³⁵ Samtale per telefon med Thor Olaf Askjer (Norsk Eiendom). 09.07.18. Vedlegg 14.

med mer.³⁶ Der vi har skrevet "eiendom" vil vi i oppgaven sikte til næringseiendom og ikke bolig- og fritidseiendom eid av privatperson, med mindre noe annet er spesifisert. Vi sikter alltid til fast eiendom.

3.2 Overdragelsesmuligheter

Som utgangspunkt har overdragelse eller realisasjon av eiendom skjedd når kjøper har fått ubetinget rett til eiendommen og selger har fått rett til betaling, jf. skatteloven § 14-2. Overdragelse av eiendom kan gjøres på forskjellige måter. En eiendom kan blant annet skifte eier ved direkte salg, salg av eiendom uten overskjøting, fusjon og fisjon og gjennom salg av et aksjeselskap.

For selskap anses det helt legitimt å innrette seg på en slik måte at skatten blir lavest mulig (skatteplanlegging).³⁷ Det er likevel en grense mellom hva som betraktes som skatteplanlegging og uakseptabel omgåelse.³⁸ Gjennom både forarbeider³⁹ og rettspraksis⁴⁰ har skattemessig motivert organisering av selskap blitt godtatt som en del av selskapets organiseringsrett.

Vi vil videre gjennomgå noen av mulighetene selskap har ved salg av eiendom og hvilke konsekvenser forskjellige overdragelsesmetoder medfører.

3.3 Overdragelse av eiendom ved tinglysning av erverv

3.3.1 Gevinstbeskatning

Utgangspunktet for en eiendomsoverdragelse er direkte salg med kjøpekontrakt og hjemmelsoverføring. En overdragelse av en eiendom vil medføre en realisasjon hvor gevinst vil være skattepliktig, og tap fradragsberettiget, jf. skatteloven §§ 5-30 og 6-2. Skattesatsen for 2018 er fastsatt til 23 prosent jf. Stortingets skattevedtak⁴¹ § 3-3. For realisasjon av formuesobjekt gjelder særregler i skatteloven kapittel 9, jf. § 5-30. Kapittel 9 gir videre en rekke fritak fra skatt på gevinst i forbindelse med realisasjon av eiendom, men bestemmelsene gjelder ikke

³⁶ Akershus Eiendom. *Investering i Næringseiendom*. 23.10.14. s. 5-10

³⁷ Fredrik Zimmer. *Lærebok i skatterett*. 7. utgave. Oslo 2014 s. 61.

³⁸ *idib.*

³⁹ Ot. prp. nr. 1 (2004-2005). s. 75

⁴⁰ HR-2014 s. 496.

⁴¹ Forskrift 12.12.2017 nr. 2183 om skatt av inntekt og formue mv. for inntektsåret 2018 (Stortingets skattevedtak).

innenfor næring. Gevinst ved salg av næringseiendom vil derfor være skattepliktig. For næringsdrivende med eiendommer til store verdier, vil gevinstbeskatning utgjøre en betydelig sum.

3.3.2 Tinglysning og dokumentavgift

Rettsvern for ervervet sikres ved hjemmelsoverføring med tinglysning i grunnboken. Tinglysningen utløser et tinglysningsgebyr etter tinglysningsloven⁴² § 12 b. Gebyret utgjør kr 525 per dokument som tinglyses, jf. forskrift om gebyr for tinglysning⁴³ § 1. I tillegg vil et direkte salg av en eiendom utløse dokumentavgift, jf. dokumentavgiftsloven⁴⁴ § 6. Avgiften beregnes av eiendommens salgsverdi, medregnet verdien av bygninger og faste anlegg jf. dokumentavgiftsloven §§ 6 og 7. Dokumentavgiften beregnes med en sats på 2,5 prosent jf. forskrift om særavgifter til statskassen for budsjettåret 2018⁴⁵ § 1. Det følger av forarbeidene til budsjettåret 2018 at dokumentavgiften skal skaffe staten inntekter, og avgiften er ikke ment å skulle dekke statens kostnader knyttet til tinglysning.⁴⁶

3.3.3 Avskrivninger

Ved direkte kjøp av en eiendom skal eiendommen bokføres som driftsmiddel, og det skal foretas avskrivninger på bygningen jf. skatteloven § 14-41 h og i, jf. § 14-40. Det skal ikke foretas avskrivninger på tomt, siden det er et driftsmiddel som normalt ikke faller i verdi.⁴⁷

3.4 Overdragelse av eiendom ved bruk av fisjon og fusjon

Ved bruk av fusjon og fisjon vil det være mulig å foreta omstruktureringer av et selskap. En overdragelse ved bruk av fusjon og fisjon kan gjennomføres på en rekke forskjellige måter, og vi vil her gå gjennom de vanligste og mest hensiktsmessige metodene i forbindelse med overføring av eiendomsrett.

⁴² Lov 07.06.1935 nr. 2 om tinglysning (tinglysningsloven)

⁴³ Forskrift 18.12.2013 nr. 1634 om gebyr for tinglysning, registrering eller anmerkning i grunnboken og kraftledningsregisteret.

⁴⁴ Lov 12.12.1975 nr. 59 om dokumentavgift (dokumentavgiftsloven).

⁴⁵ Forskrift 12.12.2017 nr. 2190 om særavgifter til statskassen for budsjettåret 2018. Dokumentavgift (kap. 5565 post 70).

⁴⁶ Prop. 1 LS (2017-2018). s. 164.

⁴⁷ Meld. St. 4 (2015-2016) s. 101.

Høyesterett finner at fusjon og fisjon skal betraktes som realisasjon.⁴⁸ Fusjon og fisjon er dermed skattepliktig. Hvis omstruktureringen følger visse vilkår vil det likevel være mulig å gjennomføre fusjon og fisjon skattefritt. Det stilles en rekke skatterettslige vilkår for å kunne gjennomføre transaksjonen skattefritt, blant annet må fusjonen eller fisjonen gjennomføres med skattemessig kontinuitet.⁴⁹ Fra skatteloven kreves det at fusjonen eller fisjonen er lovlig etter aksjeloven jf. skatteloven §§ 11-2 og 11-4. Videre stilles det ikke noe generelt krav om at fusjon eller fisjon skal være gjennomført etter selskapsrettslige regler. Kravet til anvendelse av selskapsrettslige bestemmelser er begrenset til de bestemmelsene skatteloven viser til.⁵⁰

3.4.1 Fusjon

En fusjon innebærer en fullstendig sammenslåing mellom to (eller flere) selskapers virksomheter. Det overtakende selskapet blir etter fusjonen ansett som en videreføring av de sammenslåtte selskapene.⁵¹ For at fusjonen skal kunne gjennomføres uten beskatning, må fusjonen gjennomføres med skattemessig kontinuitet både på aksjonær- og selskapsnivå. Kravet om kontinuitet fører til at det overtakende selskapet etter fusjonen hefter for alle forpliktelser tilhørende det eller de overdragende selskapene.⁵²

Ved en fusjon overdrar ett eller flere selskap alle sine eiendeler, rettigheter og forpliktelser til et overtakende selskap mot vederlag jf. aksjeloven⁵³ §§ 13-1 og 13-2. Det overdragende selskapet blir oppløst etter fusjonen.⁵⁴

Opptaksfusjon er den vanligste fusjonsformen. I en slik fusjon blir det overdragende selskapet fusjonert inn i den allerede eksisterende virksomheten i det overtakende selskapet. Aksjonærene i det overdragende selskapet får så vederlagsaksjer i det overtakende selskapet, dette skjer vanligvis ved kapitalforhøyelse.⁵⁵ Fusjon ved nystiftelse er også en vanlig fusjonsform. Det vil da være et nystiftet selskap som i

⁴⁸ Fredrik Zimmer, *Bedrift, selskap og skatt*. 6. utgave. Oslo 2014. s. 626.
⁴⁹ Skatteetaten. *Skatte-ABC 2017/18*. 40. utgave. Oslo 2018. s. 459 og 579.
⁵⁰ *idib.* s. 461 og 581.
⁵¹ Johannes Andersen mfl., *Fusjon og fisjon*. 1. utgave. Oslo 2002. s. 16
⁵² Johan Giertsen. *Fusjon og fisjon*. Bergen 1999 s. 28
⁵³ Lov 13.06.1997 nr. 44 om aksjeselskaper (aksjeloven)
⁵⁴ Skatteetaten. *Skatte-ABC 2017/18*. 40. utgave. Oslo 2018. s. 577.
⁵⁵ *idib.* s. 582.

forbindelse med fusjonen er det overtakende selskapet, og vederlagsaksjer utstedes i dette selskapet.⁵⁶

Som utgangspunkt skal det ytes vederlagsaksjer i det overtakende selskapet.⁵⁷ Gjennomføres det en trekantfusjon, hvor det overtakende selskapet tilhører et konsern, kan fusjonsvederlaget være aksjer i morselskapet, jf. aksjeloven § 13-2 (2). Det er også mulig å dele vederlagsaksjene mellom det overtakende datterselskapet og morselskapet.⁵⁸ Det er derimot ikke mulig å foreta en skattefri fusjon med vederlagsaksjer i et annet datterselskap, jf. skatteloven § 11-2 (1) 2. setning.

Ved bruk av fusjonsmetodene som er nevnt over vil det være mulig å gjennomføre en omorganisering uten å utløse dokumentavgift i forbindelse med en transaksjon av fast eiendom.⁵⁹ Dette er mulig siden det ikke gjennomføres en tinglysing i forbindelse med transaksjonen.

3.4.2 *Fisjon*

En fisjon er en deling av et selskap. Dette kan skje på forskjellige måter, blant annet kan selskapet overdra alle sine eiendeler, rettigheter og forpliktelser til minst to andre nystiftede selskap og deretter oppløses.⁶⁰ Dette kalles oppløsningsfisjon, og vil ofte kunne være en hensiktsmessig måte å dele virksomheter samt eierskap.⁶¹ En fisjon omfatter også utskillelse av en del av selskapets eiendeler, rettigheter og forpliktelser som kan representere en mindre del av foretaket,⁶² gjerne kalt delvis fisjon. I en slik fisjon kan det være ett eller flere overtakende selskap, og det overdragende selskapet består som selskap.⁶³ I en slik fisjon kan en eiendom være eiendelen som fisjoneres ut av selskapet.

I forbindelse med fisjonen stilles det krav til at aksjonærer i det overtakende selskapet må komme fra det overdragende selskapet.⁶⁴ Ved overføring til nystiftet

⁵⁶ Johannes Andersen mfl., *Fusjon og fisjon*. 1. utgave. Oslo 2002 s. 18

⁵⁷ Skatteetaten. *Skatte-ABC 2017/18*. 40. utgave. Oslo 2018. s. 582.

⁵⁸ *idib.* s. 583.

⁵⁹ Torill Hasle Aamelfot, mfl. *Fusjon og fisjon*. 2. utgave. Oslo 2015. s. 26

⁶⁰ Skatteetaten. *Skatte-ABC 2017/18*. 40. utgave. Oslo 2018. s. 458.

⁶¹ Johannes Andersen, mfl., *Fusjon og fisjon*. 1. utgave. Oslo 2002 s. 46

⁶² Torill Hasle Aamelfot, mfl. *Fusjon og fisjon*. 2. utgave. Oslo 2015. s. 38

⁶³ Skatteetaten. *Skatte-ABC 2017/18*. 40. utgave. Oslo 2018. s. 459.

⁶⁴ Johannes Andersen mfl., *Fusjon og fisjon*. 1. utgave. Oslo 2002 s. 48

eksisterende selskap vil det derfor kunne oppstå en blanding av nye og eksisterende aksjonærer.

Som utgangspunkt skal det ytes vederlagsaksjer i det overtakende selskapet.⁶⁵ Gjennomføres det en trekantfisjon hvor det overtakende selskapet tilhører et konsern, kan fisjonsvederlaget gis som aksjer i morselskapet, jf. aksjeloven § 14-2 (3). Også i forbindelse med en fisjon er det mulig å dele vederlagsaksjene mellom det overtakende datterselskapet og morselskapet.⁶⁶ Videre er det mulig å yte vederlagsaksjer i et annet datterselskap i samme konsern, dette er derimot ikke akseptert gjennomført med skattemessig kontinuitet etter skatteloven § 11-4 (1) 2. setning,⁶⁷ og kan derfor ikke gjennomføres uten beskatning.

3.4.3 Fisjonfusjon

Fusjon og fisjon kan også skje i sammenheng. Ved fisjon til et eksisterende selskap vil fisjonen i det overdragende selskapet fremstå som en fusjon i det overtakende selskapet. I en eiendomstransaksjon vil eiendommen få ny eier ved at eiendommen blir fisjonert ut av det overdragende selskapet, med en etterfølgende fusjon inn i det overtakende selskapet. Vederlaget vil bli gitt i form av aksjer i det overtakende selskapet.

Videre har Skattedirektoratet i en bindende forhåndsuttalelse⁶⁸ avklart at fisjonfusjon med samtidig trekantfusjon og vederlagsaksjer i mormorselskap, kan foretas uten beskatning når eierkontinuiteten opprettholdes.⁶⁹

3.4.4 Tinglysing og dokumentavgift

En omorganisering ved bruk av fusjon og/eller fisjon vil kunne gjennomføres med selskapsrettslig og skattemessig kontinuitet. Hvorvidt kravet om kontinuitet er oppfylt vil kunne få innvirkning på hvorvidt transaksjonen blir belastet med tinglysningsgebyr og dokumentavgift.⁷⁰

⁶⁵ Skatteetaten. *Skatte-ABC 2017/18*. 40. utgave. Oslo 2018. s. 462.

⁶⁶ *idib.* s. 463.

⁶⁷ Johannes Andersen mfl., *Fusjon og fisjon*. 1. utgave. Oslo 2002. s. 50

⁶⁸ BFU 34/06.

⁶⁹ *idib.*

⁷⁰ Kartverket. *Navneendring, fusjon og fisjon*. 09.05.2018.

Det følger av Justisdepartementets rundskriv fra 2005 at en omorganisering gjennomført etter selskapsrettslige kontinuitetsprinsipp ikke utløser dokumentavgift og tinglysingsgebyr.⁷¹ En endring etter rundskrivet anses som en navneendring, og det stilles derfor ikke krav til formell overskjøting. Kartverket anbefaler likevel at slik tinglysing gjennomføres.⁷²

Videre følger det av Stortingets vedtak om dokumentavgift⁷³ § 2 (1) k at en omorganisering som gjennomføres med skattemessig kontinuitet er fritatt for dokumentavgift. En omorganisering basert på skattemessig kontinuitet vil være en hjemmelsoverføring, og skal tinglyses.⁷⁴ Det belastes ikke dokumentavgift i forbindelse med transaksjonen, men det må betales tinglysingsgebyr.⁷⁵

I en høyesterettsdom⁷⁶ fra 2017 kommer det tydelig frem at det må foretas tinglysing i forbindelse med ervervet for å sikre rettsvern. Problemstillingene i Forusstranda-dommen gikk ut på at det hadde blitt foretatt utskillelse av eiendommer fra et aksjeselskap gjennom fisjon, uten at det ble foretatt tinglysing. Senere hadde dette selskapet blitt fusjonert med et annet selskapet. Da selskapet som eiendommene opprinnelig hadde blitt utskilt fra gikk konkurs, ønsket konkursboet å ta beslag i eiendommen med bakgrunn i tinglysingsloven § 23. Høyesterett kom frem til at ny eier ikke hadde sikret rettsvern for sitt erverv grunnet manglende tinglysing, og eiendommene ble tatt inn i konkursboet.

3.4.5 Vederlag

Utgangspunktet ved fisjon og fusjon er at det skal ytes vederlag i form av aksjer. I tillegg til aksjer er det mulig å yte tilleggsvederlag etter aksjeloven §§ 13-2 og 14-2. Som tilleggsvederlag menes alle andre former for økonomisk vederlag enn aksjer, for eksempel penger eller obligasjoner.⁷⁷ Det er ved en fusjon/fisjon mulig

⁷¹ G-06/2005.

⁷² Kartverket. *Navneendring, fusjon og fisjon*. 09.05.2018.

⁷³ Forskrift 12.12.2017 nr. 2190 om særavgifter til statskassen for budsjettåret 2018. Dokumentavgift (kap. 5565 post 70).

⁷⁴ Kartverket. *Navneendring, fusjon og fisjon*. 09.05.2018.

⁷⁵ *idib.*

⁷⁶ HR-2017 s. 33 A.

⁷⁷ KPMG. *Fusjon og fisjon – skatt, selskapsrett*. Oslo 2018.

å yte tilleggsvederlag med inntil 20 prosent av det samlede vederlaget. Overstiger tilleggsvederlaget denne satsen, anses fisjonen/fusjonen som en realisasjon.⁷⁸

Etter skattelovens § 11-6 følger det at det kun er vederlag til aksjonær i form av aksjer i det overtakende selskapet som omfattes av skattefritaket, dermed er tilleggsvederlag å anse som skattepliktig for mottakeren.⁷⁹

Gis det i forbindelse med fusjon eller fisjon tilleggsvederlag likt til samtlige aksjonærer i samme forhold som de eier aksjer, vil tilleggsvederlaget anses som utbytte, og behandles etter skattelovens § 10-11.^{80 81} I andre tilfeller anses dette som en delvis realisasjon og utløser beskatning for gevinst og fradrag for tap.⁸²

3.5 Overdragelse av eiendom ved salg av aksjer

Når selger av en eiendom er et aksjeselskap, kan salg gjennomføres ved salg av et heleid datterselskap, et SPV. Eiendomsretten er da tinglyst på datterselskapet. Ved et eventuelt salg vil det være aksjeselskapet som er gjenstand i salget, ikke eiendommen.

Utgangspunktet ved salg av aksjer er at gevinst er skattepliktig etter skatteloven § 10-31 (1). Er vilkårene i skatteloven § 2-38 oppfylt, vil slike transaksjoner falle inn under fritaksmetoden, og er dermed skattefrie. Fritaksmetoden er en sentral del av skatteloven og ble innført i forbindelse med Skattereformen fra 2004-2006. Vi vil gå nærmere inn på fritaksmetoden i kapittel 3.7.

3.5.1 Tinglysing og dokumentavgift

I forbindelse med salg av et aksjeselskap blir det ikke foretatt tinglysing av eiendommen, siden hjemmelen hele tiden vil ligge i samme selskap. Det blir derfor ikke utløst dokumentavgift.

3.5.2 Avskrivning

Selv om det er en stor fordel å slippe gevinstbeskatning og dokumentavgift ved bruk av fritaksmetoden, mister kjøper muligheten til å foreta avskrivninger på

⁷⁸ KPMG. *Fusjon og fisjon – skatt, selskapsrett*. Oslo 2018.

⁷⁹ Torill Hasle Aamelfot mfl. *Fusjon og fisjon*. 2. utgave. Oslo 2015. s. 82.

⁸⁰ *idib.*

⁸¹ KPMG. *Fusjon og fisjon – skatt, selskapsrett*. Oslo 2018.

⁸² Skatteetaten. *Skatte-ABC 2017/18*. 40. utgave. Oslo 2018. s. 469.

eiendommen. For å kompensere kjøper for denne ulempen, blir gjerne en såkalt "skatterabatt" innbakt i prisen.⁸³ En selger må derfor foreta en vurdering av en potensiell skatterabatt. Skatterabatten ligger i dag på om lag 10 prosent.⁸⁴

3.6 Overdragelse av eiendom ved bruk av hjemmelsselskap

En siste mulighet for overdragelse uten skattebelastning er salg ved bruk av hjemmelsselskap. Ved bruk av denne metoden er et aksjeselskap eier av eiendommen, mens eiendommens grunnbokshjemmel ligger under et annet aksjeselskap som kun har til formål å være hjemmelshaver. Selskapet opererer som "hjemmelsselskap", og eieren av hjemmelen kan være en annen enn den reelle eieren.⁸⁵ Hjemmelen til selskapet er tinglyst i hjemmelsselskapet, og i forbindelse med denne tinglysingen ble det betalt dokumentavgift.

Metoden blir som regel benyttet for å spare dokumentavgift ved kjøp og/eller videresalg av en eiendom.⁸⁶ Metoden gjennomføres ved at eiendommen overføres til kjøperen uten tinglysing, som så får kontroll over grunnbokshjemmelen ved å overta samtlige aksjer i selskapet som er eiendommens hjemmelshaver.⁸⁷

En kjøper vil ved bruk av denne metoden kunne få et svakt rettsvern for sitt erverv grunnet manglende tinglysing, og vil kunne stå i fare for kreditorbeslag fra tidligere eiers kreditorer.⁸⁸ En kjøper av et eiendomsselskap som igjen eier et hjemmelsselskap burde derfor foreta særlige vurderinger av den faktiske risikoen for kreditorbeslag.⁸⁹

3.7 Fritaksmetoden

Fritaksmetoden gir visse skattepliktige fritak for gevinst ved realisasjon av aksjer, andeler og finansielle instrumenter som har aksjer og andeler som faller inn under fritaksmetoden som underliggende objekt.⁹⁰ Skatteloven § 2-38 (1) gir en

⁸³ Fredrik Toften, mfl. *Fastsettelse av skatterabatt - konkret beregning eller sjablong*. 03.06.2016.

⁸⁴ Intervju med Forvaltningsselskapet. Vedlegg 3. s. 19.

⁸⁵ Erik Langseth. "Gir kjøp av hjemmelsselskap beskyttelse mot selgers kreditorer?." *Tidsskrift i eiendomsrett*. 02/2014. Vol 10. s. 83-91. s. 83.

⁸⁶ *idib.*

⁸⁷ *idib.*

⁸⁸ *idib.* s. 91

⁸⁹ *idib.*

⁹⁰ Skatteetaten. *Skatte-ABC 2017/18*. utgave 40. Oslo 2018. s. 564.

oppgransing av hvilke typer selskap som omfattes av fritaksmetoden. Metoden gjelder blant annet for aksjeselskap, allmennaksjeselskap, samvirkeforetak og stiftelser. Bestemmelsen gjelder også for ansvarlige selskap, kommandittselskap med mer. jf. § 2-38 (2) b. jf. §§ 10-40 og 10-41.

Norge har ingen hjemmel for å beskatte aksjegevinster innvunnet av utenlandske selskap hjemmehørende i utlandet.⁹¹ Normalt får fritaksmetoden derfor ikke betydning for beskatning av gevinster fra utenlandske selskapers investeringer i norske selskap.⁹² Videre vil norsk filial av utenlandsk selskap etter skatteloven § 2-3 (1) b være omfattet av fritaksmetoden jf. skatteloven § 2-38 (1) i, og kan dermed foreta skattefrie aksjesalg.

Muligheten som ligger i fritaksmetoden gir den skattepliktige anledning til å vurdere sin skattemessige posisjon, for så å velge den overdragelsesmetoden som skattemessig vil være mest gunstig. Dette gir den skattepliktige mulighet til å tilpasse seg bestemmelsene. Den skattepliktige kan realisere gevinster skattefritt under fritaksmetoden, og kreve fradrag for tap gjennom alminnelige bestemmelser for realisasjon.⁹³ Ved å benytte fritaksmetoden unngås også dokumentavgift. Hvis det er mest gunstig for selskapet å unngå gevinstbeskatning og dokumentavgift, kan eier velge å selge eiendommen gjennom et SPV. I situasjoner hvor eiendommen ikke allerede ligger i et SPV, kan selskapet benytte fisjon og fusjon for å få eiendommen ut av selskapet og inn i et SPV, for så å foreta salg av eiendommen gjennom aksjeselskapet. Er derimot selskapet i en tapsposisjon vil det kunne være gunstig å selge eiendommen direkte for å kunne fradragføre tapet.

Bruk av fritaksmetoden fører ikke til et reelt skattefritak, men en skatteutsettelse. Ved salg av et datterselskap vil gevinsten være skattefri så lenge gevinsten forblir i morselskapet.⁹⁴ Ved senere salg vil latente skattegevinster videreføres på samme måte. Blir gevinsten tatt ut av morselskapet vil det skje en gevinstbeskatning på

⁹¹ Arthur J. Brudvik. *Skatterett for næringsdrivende 2017*. 40. utgave. Bergen 2017. s. 666.

⁹² *idib.* s. 666-667

⁹³ Ot.prp. nr. 1. s. 75.

⁹⁴ Innst. S. nr. 232 (2003-2004). s. 50.

aksjonærens hånd.⁹⁵ Ved en likvidasjon av morselskap gjelder reglene om realisasjonsbeskatning, jf. skatteloven § 10-37 og en eventuell gevinst blir beskattet.

Muligheten for å unngå skatt ved salg av eiendom ble vurdert i skattelovens forarbeider.⁹⁶ I proposisjonen ble det redegjort for mulige tiltak for å motvirke at fritaksmetoden kunne benyttes ved gevinst og direkte salg ved tap.⁹⁷ Det ble sagt at den ulovfestede gjennomskjæringsregelen ville kunne regulere situasjoner hvor selger gjennomfører overdragelse på en illojal måte, men det ble ansett lite ideelt å basere seg på ulovfestet gjennomskjæring for å regulere dette.⁹⁸ Departementet valgte ikke å fremme konkrete tiltak i forbindelse med innføringen av loven, men ønsket å foreta en løpende vurdering av behovet.⁹⁹ I ConocoPhillips-dommen¹⁰⁰ ble det uttalt at man ikke kunne se bort fra at lovgiver hadde innført et regelverk som muliggjør slike transaksjoner. Videre viste dommen til at lovgiver ved to senere anledninger har avstått fra å lovfeste regler som kunne begrenset rekkevidden av skattefritaket. I følge dommen må det i slike situasjoner utføres varsomhet ved å anvende den ulovfestede gjennomskjæringsregelen.¹⁰¹

I 2011 publiserte Finansdepartementet en Stortingsmelding med formål om å evaluere skattereformen fra 2004-2006.¹⁰² Det kom blant annet frem at de mulige tiltakene som hadde blitt foreslått i forarbeidene, fortsatt kunne komplisere systemet.¹⁰³ Det ble fryktet at de foreslåtte tiltakene også ville ramme tilfeller som ikke er å anse som illojale.¹⁰⁴ Departementet mente det er usikkert hvorvidt effekten av de vurderte tiltakene vil være gode nok til å veie opp for de ulempene en regulering vil medføre.¹⁰⁵ Det utelukkes ikke at det vil bli vurdert tiltak senere.¹⁰⁶

⁹⁵ Innst. S. nr. 232 (2003-2004). s. 48.

⁹⁶ Ot.prp nr. 1 (2004-2005) s. 75-79.

⁹⁷ *idib.* s. 76-78.

⁹⁸ Innst. O. nr. 10 (2004-2005). s. 51.

⁹⁹ *idib.* s. 52.

¹⁰⁰ HR-2014 s. 496.

¹⁰¹ *idib.*

¹⁰² Meld. St. 11 (2010-2011).

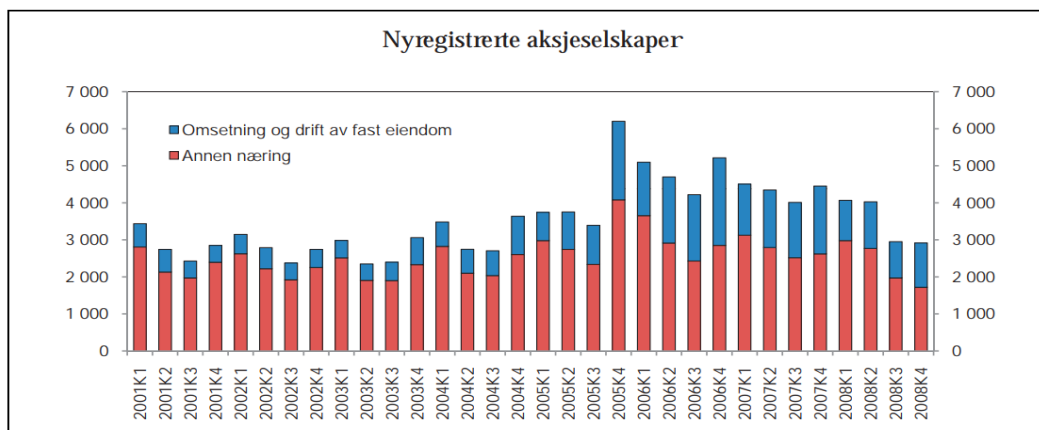
¹⁰³ *idib.* s. 104.

¹⁰⁴ *idib.*

¹⁰⁵ Meld. St. 11 (2010-2011). s. 104.

¹⁰⁶ *idib.*

I Stortingsmeldingen kommer det frem at antall nyregistrerte aksjeselskap økte kraftig i forbindelse med skattereformen. En stor del av økningen var blant selskap som driver omsetning og drift av fast eiendom.¹⁰⁷ Figur 1 er hentet fra Stortingsmeldingen fra 2011,¹⁰⁸ og viser denne utviklingen.



Figur 1: Nyregistrerte aksjeselskap 2001-2008. Hentet fra Meld St. 11 (2010-2011) s. 104.

Finansielle selskap er utelatt. Figuren viser antallet nyregistrerte aksjeselskap i perioden 2001 til 2008. I kategorien "omsetning og drift av fast eiendom" ligger selskap som driver med kjøp og salg av fast eiendom, utleie av egen eller leid bolig, samt eiendomsめglere og -forvaltere.¹⁰⁹ Den andre kategorien er all annen næring. Som vi kan se var det en økning av begge kategoriene i årene etter 2004.

Vi har hentet tall fra SSB for å få tilsvarende beregninger fra 2008 og frem til utgangen av 2017. Tallene er vist i figur 2 under. Fra figur 2, ser man at det fra første kvartal 2012 var en markant økning i nyregistrerte selskap.



Figur 2: Nyregistrerte aksjeselskap 2008-2017.

¹⁰⁷ Meld. St. 11 (2010-2011). s. 103.

¹⁰⁸ *idib.* s. 104.

¹⁰⁹ Torgeir Hågøy. *Mange nye eiendomsselskaper*. 17.09.12.

Antall nye aksjeselskap økte med 60 prosent fra 2. kvartal 2011 til 2. kvartal 2012.¹¹⁰ Dette skyldes mest sannsynlig endringen av minstekrav til aksjekapital som inntrådte 1. januar 2012.¹¹¹ Minstekravet til kapital ved opprettelse av et aksjeselskap ble endret fra kr 100 000 til kr 30 000.¹¹² Av figuren ser man at nyregistrerte selskap med formål om å drive omsetning og drift av fast eiendom i liten grad ble påvirket av dette. Vi antar at dette skyldes de store verdiene som ligger i eiendom, og at et eiendomsselskap uansett vil ha en aksjekapital som overstiger lovens minstekrav.

3.8 Ulovfestet gjennomskjæring

Gjennomskjæringsregelen, eller omgåelsesregelen som den også kalles, er ikke lovfestet, men følger hovedsakelig av rettspraksis fra Høyesterett. Regelen vurderes lovfestet, og er under behandling.¹¹³ I utredningen har utvalget kommet frem til at utformingen av en spesiell omgåelsesregel kan være vanskelig, og at bestemmelsen fort kan bli firkantet.¹¹⁴ Skulle utredningen følges opp videre vil det være liten sannsynlighet for at dette vil få betydning for SPV-transaksjoner begrunnet med utfallet i ConocoPhillips-dommen¹¹⁵. Med bakgrunn i hva som har blitt uttalt i forarbeider, rettspraksis og i ConocoPhillips-dommen, vil det derfor måtte foretas en konkret lovendring med et bestemt mål om å hindre slike transaksjoner for å regulere dette.

Formålet med gjennomskjæringsregelen er å trekke grensen mellom akseptabel skatteplanlegging og uakseptabel skatteomgåelse.¹¹⁶ I situasjoner hvor et selskap må sies å utføre uakseptabel skatteomgåelse kan skattemyndighetene ha behov for å skjære gjennom og beskatte selskapet for det som egentlig er realiteten.¹¹⁷ Som tidligere nevnt er det legitimt å foreta organisering av selskap for å oppnå lavest

¹¹⁰ Torgeir Hågøy. *Mange nye eiendomsselskaper*. 17.09.2012.

¹¹¹ *idib.*

¹¹² Prop. 148 L (2010-2011).

¹¹³ NOU 2016:5.

¹¹⁴ *idib.* s. 94.

¹¹⁵ HR-2014 s. 496.

¹¹⁶ NOU 2016:5. s. 7.

¹¹⁷ Arthur J. Brudvik. *Skatterett for næringsdrivende*. 40. utgave. Bergen 2017. s 49.

mulig beskatning,^{118 119} det går likevel en grense, og gjennomskjæringsregelen kommer til anvendelse i slike situasjoner¹²⁰.

Gjennom rettspraksis har det blitt gitt to vilkår for gjennomskjæring, et grunnvilkår og en totalvurdering.¹²¹ I grunnvilkåret legges det vekt på hvorvidt transaksjonens hovedformål er å spare skatt, mens det under totalvurderingen skal legges vekt på hvorvidt transaksjonen har forretningsmessig egenverdi utover å spare skatt.¹²² Det kreves ikke mye for å anse transaksjonen for å ha forretningsmessig egenverdi.¹²³

3.9 Relevant rettspraksis for eiendomsoverdragelser

I forbindelse med eiendomsoverdragelser er det flere relevante dommer. Vi vil i korthet trekke frem to dommer som har hatt stor betydning for overdragelse av næringseiendom. Den første er ConocoPhillips-dommen¹²⁴ og den andre er IKEA-dommen¹²⁵.

3.9.1 ConocoPhillips-dommen

ConocoPhillips-dommen fra 2014 omhandler tvisten mellom Norske ConocoPhillips AS (heretter ConocoPhillips) og staten ved Oljeskattekontoret. Saken gjaldt hvorvidt en fisjon med etterfølgende aksjesalg for å slippe gevinstbeskatning ved direkte salg, ville rammes av reglene om ulovfestet gjennomskjæring.

Bygget, Tangen 7, ble oppført av det heleide datterselskapet til ConocoPhillips, ConocoPhillips Investment AS. I september 2003 ble det besluttet at eiendommen ikke lenger skulle benyttes av ConocoPhillips-konsernet, og eiendommen skulle forsøkes solgt.¹²⁶ I 2005 ble det inngått avtale om salg av Tangen 7 til Havanacci AS. Etter dette ble datterselskapet ConocoPhillips Investment fisjonert, slik at

¹¹⁸ Ot. prp. nr. 1 (2004-2005) s. 75.

¹¹⁹ HR-2014 s. 496.

¹²⁰ Arthur J. Brudvik. *Skatterett for næringsdrivende*. 40. utgave. Bergen 2017. s 49.

¹²¹ *idib.* s. 50.

¹²² *idib.*

¹²³ *idib.*

¹²⁴ HR-2014 s. 496.

¹²⁵ HR. 2016 s. 2165 A.

¹²⁶ HR-2014 s. 496. s. 2.

eiendommen lå igjen som eneste eiendel i det overdragende selskapet Tangen 7 AS.¹²⁷ Aksjene i Tangen 7 ble etter dette solgt til Havanacci.

Fisjonen med etterfølgende aksjesalg førte til at salget av eiendommen falt inn under fritaksmetoden. Høyesterett la til grunn at transaksjonen fulgte kravene i fritaksmetoden. Videre la de til grunn at en eventuell beskatning av ConocoPhillips måtte forankres i den ulovfestede gjennomskjæringsregelen.¹²⁸ Høyesterett viste til at staten hadde akseptert at en aksjegevinst ville være skattefri dersom eiendommen hele tiden hadde ligget i et SPV, men at selskapet hadde opptrådt illojalt når det først hadde avtalt et salg og etterpå gjennomført en fisjon for å kunne selge Tangen 7 skattefritt.¹²⁹

Høyesterett fant at transaksjonen hovedsakelig var skattemessig motivert, og grunnvilkåret for gjennomskjæring var derfor oppfylt.¹³⁰ Ved totalvurderingen la Høyesterett særlig vekt på at lovgiver var klar over denne tilpasningsmuligheten og at dette hadde blitt vurdert i forarbeidene, men at lovgiver likevel hadde valgt ikke å behandle spørsmålet. Høyesterett anså det slik at resultatet av transaksjonen ikke var i strid med formålet bak fritaksmetoden.¹³¹ ConocoPhillips vant saken.

3.9.2 *IKEA-dommen*

IKEA-dommen fra 2016 omhandler tvisten mellom IKEA Handel og Eiendom AS (heretter IKEA) og staten ved Skatt øst. Spørsmålet gjaldt hvorvidt IKEA hadde krav på fradrag for gjeldsrenter på et konserninternt lån.

IKEA eide fem eiendommer og to eiendomskontrakter direkte. Gjennom en rekke transaksjoner ble disse lagt i egne SPV-selskap. IKEAs utenlandske morselskap stiftet et nytt holdingselskap ved navn Ikea Eiendom Holding AS og syv SPV-selskap i Norge, og eiendommene og eiendomskontraktene ble utfisjonert fra IKEA og overdratt av hvert sitt SPV. Fisjonen ble foretatt med regnskapsmessig kontinuitet.¹³² Aksjene i SPV-selskapene ble deretter overført fra det utenlandske

¹²⁷ HR-2014 s. 496. s. 2.

¹²⁸ *idib.* s. 6.

¹²⁹ *idib.* s. 7.

¹³⁰ *idib.*

¹³¹ HR-2014 s. 496. s. 8.

¹³² HR. 2016 s. 2165 A. s. 2.

morselskapet til et nystiftet norsk holdingselskap ved tingsinnskudd basert på eiendommenes virkelige verdi.¹³³ Til slutt kjøpte IKEA morselskapets aksjer i Ikea Eiendom Holding AS til den regnskapsførte inngangsverdien. Gjennom disse transaksjonene ble IKEA igjen eier av de samme eiendommene, men denne gangen indirekte. Kjøpet ble finansiert gjennom et konserninternt lån fra konsernbanken i Belgia.¹³⁴ I forbindelse med dette lånet krevde IKEA rentefradrag på over 400 millioner kroner.¹³⁵ Kostnadene knyttet til lånet hadde betydelige rentekostnader som langt oversteg skattebesparelsen.¹³⁶

I likhet med i ConocoPhillips-dommen, foretok Høyesterett IKEA-dommen en vurdering av den ulovfestede gjennomskjæringsregelen. Høyesterett var av den oppfatning at transaksjonen ble gjennomført for å skape en gjeldsbyrde for selskapet som ga grunnlag for et skattemessig fradrag i Norge.¹³⁷ Høyesterett kom frem til at det hovedsakelige formålet med måten disposisjonene ble gjennomført på, var skattebesparelse. Grunnvilkåret for gjennomskjæring var derfor oppfylt.¹³⁸ I totalvurderingen uttalte Høyesterett at det var vanskelig å se noen forretningsmessig egenverdi ved disposisjonene og gjeldsbyrden IKEA påtok seg i forbindelse med transaksjonene.¹³⁹ Det ble også lagt vekt på at andre fremgangsmåter kunne resultert i samme sluttstrukturen uten at selskapet hadde pådratt seg slike kostnader.¹⁴⁰

Etter en totalvurdering av de hensyn kontinuitets- og fradragsreglene skal ivareta, kom Høyesterett frem til at det ikke ville være forenlig med å gi IKEA rett til fradrag for rentekostnadene.¹⁴¹ IKEA tapte saken.

¹³³ HR. 2016 s. 2165 A. s. 2.

¹³⁴ *idib.*

¹³⁵ Kristin W. Bromander, Andreas Mello-Kildal og Anders Myklebust. *IKEA tapte i Høyesterett*. 24.10.18

¹³⁶ HR. 2016 s. 2165 A. s. 13.

¹³⁷ *idib.*

¹³⁸ *idib.*

¹³⁹ HR. 2016 s. 2165 A. s. 13.

¹⁴⁰ *idib.*

¹⁴¹ *idib.*

4 Merverdiavgiftsregler knyttet til fast eiendom

Regler om merverdiavgift er gitt i merverdiavgiftsloven.¹⁴² Det følger av merverdiavgiftsloven § 1-1 (1) at merverdiavgift er "en avgift til staten som skal beregnes ved omsetning, uttak og innførsel av varer og tjenester". Det skal beregnes merverdiavgift ved omsetning av varer og tjenester, jf. merverdiavgiftsloven § 3-1 (1).

4.1 Fritatt og unntatt avgiftsplikt

Utover lovens hovedregel er det flere unntak, og det er virksomheter som er fritatt og unntatt merverdiavgift. Selskap som er registrert i Merverdiavgiftsregisteret, men som bedriver fritatt virksomhet etter merverdiavgiftslovens 6. kapittel har fradragsrett for inngående merverdiavgift, men skal ikke beregne utgående merverdiavgift, jf. § 1-3 (1) h. I motsetning til fritatte virksomheter, er unntatte virksomheter ikke omfattet av loven. Unntatte virksomheter er regulert i lovens 3. kapittel, og disse skal på lik linje med fritatte virksomheter ikke beregne utgående merverdiavgift, men får ikke fradragsrett for inngående merverdiavgift.

4.2 Merverdiavgift i eiendomsbransjen

4.2.1 Avhendelse og overdragelse av eiendom

Omsetning av fast eiendom, samt rettighet til fast eiendom er unntatt merverdiavgift etter merverdiavgiftsloven §3-11 (1). Dette innebærer at overdragelse av fast eiendom heller ikke er avgiftspliktig. En overdragelse kan likevel medføre plikt til å måtte justere eventuell inngående merverdiavgift som tidligere har blitt trukket fra i forbindelse med ny-, på-, eller ombygging av eiendommen, jfr. merverdiavgiftsloven § 9-1 (1) og (2) bokstav b. Vi kommer ikke til å gå nærmere inn på justeringsreglene i merverdiavgiftslovens kapittel 9 i denne oppgaven.

Omsetning av finansielle instrumenter, herunder aksjer, er unntatt merverdiavgift jf. merverdiavgiftsloven § 3-6 e. Unntaket gjelder både første og

¹⁴² Lov 19.06.2009 nr. 58 om merverdiavgift (merverdiavgiftsloven).

annenhåndsomsetning.¹⁴³ Det skal derfor ikke beregnes merverdiavgift i forbindelse med omsetning av SPV.

Et mer konkret tilfelle er virksomhetsoverdragelse gjennom fusjon og fisjon. Reglene for merverdiavgift i forbindelse med virksomhetsoverdragelse følger av merverdiavgiftsloven § 6-14. Det følger av bestemmelsen at "omsetning av varer og tjenester som ledd i overdragelse av en virksomhet eller del av denne til en ny innehaver, er fritatt for merverdiavgift" Selv om fusjon og fisjon i utgangspunktet kan regnes for å være avgiftspliktig, med bakgrunn i tolkningspraksis som likestiller uttak og omsetning, vil fusjon og fisjon i form av overdragelse av virksomhet som regel være fritatt merverdiavgift.^{144 145}

4.2.2 Utleie av eiendom

Omsetning og utleie av fast eiendom, samt rettighet til fast eiendom er unntatt merverdiavgift etter merverdiavgiftsloven §3-11 (1). Det beregnes derfor som utgangspunkt ikke utgående merverdiavgift ved leie av lokaler. Bedriver utleier utleie til merverdiavgiftspliktige leietakere eller til offentlig virksomhet, vil utleier kunne registrere seg gjennom frivillig registrering etter merverdiavgiftsloven § 2-3 (1).

Ved å være frivillig registrert, vil utleier beregne utgående merverdiavgift på leien. Avgiften vil være fradragsberettiget som inngående merverdiavgift for leietaker. Utleier får samtidig mulighet til å fradragsføre inngående merverdiavgift på kostnader knyttet til drift, oppføring og vedlikehold i utleievirksomheten.¹⁴⁶ Leieinntekter ved utleie av blant annet næringseiendom til bruk i hotellvirksomhet og parkeringsvirksomhet er uansett merverdiavgiftspliktig, og registrering i Merverdiavgiftsregisteret er ikke frivillig.¹⁴⁷

¹⁴³ Ole Gjems-Onstad mfl. *MVA-kommentaren*. 5. utgave. 2016. s. 236.

¹⁴⁴ Sigurd Knudtzon. *De skattemessige sider – Merverdiavgift*. 14.10.2016.

¹⁴⁵ Ole Gjems-Onstad mfl. *MVA-kommentaren*. 5. utgave. 2016. s. 435.

¹⁴⁶ Lasse Borge. *Utleie av fast eiendom: Regler for frivillig registrering i Merverdiavgiftsregisteret*. 01.02.18.

¹⁴⁷ Codex Advokat og Eiendomsadvokater.no. *Skatteregler ved utleie av næringseiendom*. 25.05.2018.

4.3 Fradragsrett for inngående merverdiavgift på transaksjonskostnader

Et avgiftssubjekt som er registrert i Merverdiavgiftsregisteret, har etter merverdiavgiftsloven § 8-1 "rett til fradrag for inngående merverdiavgift på anskaffelser av varer og tjenester som er i bruk i den registrerte virksomheten".

Hovedregelen ved kjøp og salg av salg eiendom er at det ikke foreligger fradragsrett på inngående merverdiavgift for transaksjonskostnader. Siden 2012 har det blitt avgitt noen Høyesterettsdommer som har fått betydning for spørsmålet om fradragsrett for merverdiavgift på transaksjonskostnader. Disse dommene er blant annet Elkjøp-¹⁴⁸, Telenor-¹⁴⁹ og Skårer Syd-dommen¹⁵⁰. I Elkjøp-dommen fra 2012 fikk Elkjøp medhold av Høyesterett. Elkjøp fikk fradrag for oppføringskostnadene av en tomannsbolig som skulle bli brukt i et bytteforhold. I bytte mot en tomannsbolig fikk Elkjøp en tomt de kunne benytte for å utvide sin forretningsvirksomhet. Høyesterett ga Elkjøp medhold fordi den merverdiavgiftsunntatte transaksjonen ikke utgjorde et selvstendig mål for Elkjøp, men et middel for å utvide den avgiftspliktige virksomheten. Telenor-dommen fra 2015 omhandlet et klassisk aksjesalg, der Telenor ønsket fradrag for merverdiavgift i forbindelse med et salg av et datterselskap. Telenor fikk ikke medhold i Høyesterett, med begrunnelse i at transaksjonen ikke hadde den nødvendige tilknytningen til den avgiftspliktige virksomheten.

Skattedirektoratet har i to tidligere uttalelser ytret at det kan foreligge fradragsrett for inngående merverdiavgift på anskaffelser knyttet til avgiftsunntatt salg av eiendom.¹⁵¹ På grunnlag av utfallet i Elkjøp- og Telenor-dommen, trakk Skattedirektoratet tilbake de tidligere uttalelsene i en ny prinsipputtalelse fra 2016.¹⁵² I uttalelsen ble det med bakgrunn i utfallet av Telenor-dommen kommet frem til at "det klare utgangspunkt er dermed at det ikke foreligger fradragsrett for inngående merverdiavgift på anskaffelser knyttet til avgiftsunntatt salg av fast

¹⁴⁸ HR-2012 s. 578 A.

¹⁴⁹ HR-2015 s. 1202 A.

¹⁵⁰ HR-2017 s. 1851 A.

¹⁵¹ Skatteetaten. *Merverdiavgiftsloven § 8-1 – Fradragsrett ved merverdiavgiftsunntatte transaksjoner – Skattedirektoratets fellesskriv til skattekontorene av 20. desember 2016*. 20.12.2016.

¹⁵² *idib.*

eiendom." Basert på utfallet av Elkjøp-dommen ble det sagt at det i enkelte unntakssituasjoner kan foreligge fradrag.¹⁵³

Skårer Syd- dommen er en Høyesterettsdom fra 2017. I denne saken ønsket Skårer Syd å få fradragsført merverdiavgift i forbindelse med oppkjøp av et SPV som var frivillig registrert for sin utleievirksomhet. Høyesterett slo her fast at rådgivningstjenestene som var blitt brukt i forbindelse med oppkjøpet, var tilknyttet aksjeervervet, og ikke den avgiftspliktige virksomheten i Skårer Syd. Utfallet ble derfor at Skårer Syd ikke fikk medhold.¹⁵⁴

Basert på de overnevnte dommene foreligger det ikke symmetri i håndteringen av fradragsrett for inngående merverdiavgift ved eiendomstransaksjoner. Selger av en eiendom får ikke fradrag for transaksjonskostnader, verken ved direkte salg eller aksjesalg. Kjøper av en eiendom får ikke fradrag for oppkjøps- eller transaksjonskostnader ved aksjekjøp, men kjøper får som regel fradrag for slike kostnader ved direkte kjøp av eiendom.¹⁵⁵

Del II: SOU 2017:27

5 Det svenske lovforslaget

I denne delen tar vi for oss den svenske utredningen "Vissa frågor inom fastighets- och stämpelskatteområdet"¹⁵⁶. Vi har trukket ut informasjon vi mener vil være av betydning for vår videre analyse, og vil gå gjennom hvorfor utvalget mener det burde skje en endring av eksisterende regelverk. Vi gjennomgår også de forskjellige forslagene utvalget finner hensiktsmessige i forbindelse med en eventuell lovendring og hvordan en lovendring burde gjennomføres.

Vi har i vår oppgave benyttet norske ord hvor det finnes tilsvarende bestemmelser i Norge. Det betyr ikke at bestemmelsen har samme betegnelse i Sverige, kun at det er tilsvarende bestemmelser. Vi vil i dette kapittelet sikte til det svenske utvalget når vi skriver "utvalget" og der vi skriver "lovforslaget" sikter vi til SOU 2017:27.

¹⁵³ Skatteetaten. *Merverdiavgiftsloven § 8-1 – Fradragsrett ved merverdiavgiftsunntatte transaksjoner – Skattedirektoratets fellesskriv til skattekontorene av 20. desember 2016*. 20.12.2016.

¹⁵⁴ HR-2017 s. 1851 A.

¹⁵⁵ Marit B. Wollebæk og Nils F. Bull. *Ikke mva-fradrag på kostnader til kjøp av eiendomsselskap*. 04.10.17

¹⁵⁶ SOU 2017:27.

Primært følger oppbyggingen av dette kapittelet på oppbyggingen som følger av SOU 2017:27. I situasjoner hvor vi også har hentet informasjon fra andre kilder, eller ikke følger utvalgets kronologi spesifiserer vi dette nærmere.

5.1 Innledning¹⁵⁷

Den 11. juni 2015 nedsatte den svenske Regjeringen et utvalg med mål om å vurdere og finne mulige løsninger på spørsmål som omhandler eiendomsskatt og dokumentavgift. Dette resulterte i SOU 2017:27 "Vissa frågor inom fastighets och stämpelskatteområdet". Utredningen har primært tatt for seg transaksjoner gjennom direkte salg og salg av SPV. Det er disse to transaksjonsmetodene lovforslaget har til formål å likestille. Andre transaksjonsmetoder har vært sporadisk nevnt i utredningen, blant annet i forbindelse med vurderingen av mulige omgåelsesmetoder.

Utvalgets mål var å utforme et lovforslag hvor de skattemessige konsekvensene av en eiendomstransaksjon ved bruk av SPV – i så stor utstrekning som mulig – skulle tilsvare de skattemessige konsekvensene ved direkte salg av eiendom. Målet var derfor ikke å stoppe salget av SPV, men at de skattemessige konsekvensene ikke skal være avgjørende for hvilken metode som benyttes i en transaksjon.¹⁵⁸ Ved utarbeidelsen av lovforslaget var det en forutsetning at fritaksmetoden skulle bli stående slik den er i dag, slik at annet aksjesalg og utbytte skal forbli skattefritt etter bestemmelsene i fritaksmetoden.¹⁵⁹ Det er derfor kun aktuelt å innføre begrensninger i fritaksmetoden i den grad konsekvensene kun får innvirkning på eiendomstransaksjoner.

Etter en vurdering av flere alternativer, kommer utvalget frem til at det beste alternativet er en modell hvor eiendom under visse forutsetninger anses solgt og ervervet når aksjer i selskapet skifter eiere. Denne utformingen har flere fordeler sammenlignet med andre alternativer som har blitt vurdert.¹⁶⁰

¹⁵⁷ SOU 2017:27. s. 13-19.

¹⁵⁸ *idib.* s. 15.

¹⁵⁹ *idib.* s. 14.

¹⁶⁰ *idib.* s. 15-16.

Utvalget hadde også i oppgave å vurdere dokumentavgift ved salg av eiendom. I forbindelse med utredningen har utvalget bekreftet sin antakelse om at SPV-selskap har blitt brukt for også å unngå dokumentavgift. Flere muligheter for å innføre dokumentavgift ved eiendomstransaksjoner har blitt vurdert, men det er kun én mulighet som har blitt ansett effektiv, nemlig å innføre generell avgiftsplikt med dokumentavgift ved eiendomstransaksjoner. Videre gis det forslag om at dokumentavgift også skal belastes ved konserninterne overføringer, og at satsen for avgiften skal reduseres fra 4,25 til 2 prosent.

5.2 Allment om eiendomsbransjen i Sverige¹⁶¹

Den svenske eiendomsbransjen består av mange ulike selskap med varierende størrelse og virksomhetssammensetning. Variasjonen sprer seg fra store børsnoterte selskap som også opererer utenlands, til små familieselskap. Det er stor variasjon i selskapenes formål, og det er ikke nødvendigvis gitt at de kan anses for å operere i samme bransje.¹⁶² Eiendomsbransjen kan deles inn i tre overordnede grupper som opererer på hver sin side av bransjen. De tre gruppene består av utbyggerne, utviklere og forvaltere.¹⁶³ Et selskap kan bedrive virksomhet som favner om flere av de nevnte gruppene, i tillegg til å innta ulike roller i ulike prosjekter.¹⁶⁴

5.3 Transaksjoner med SPV¹⁶⁵

Gjennomføringen av en transaksjon ved bruk av SPV er lik i Norge og Sverige. Vi viser derfor til gjennomgangen foretatt i kapittel 3.5 for informasjon om gjennomføringen av en slik transaksjon. I Sverige ble muligheten til å omgå skatt ved bruk av SPV vurdert under forarbeidene til fritaksmetoden.¹⁶⁶ Det ble foreslått og vurdert flere metoder for hvordan en slik situasjon kunne begrenses. Blant annet ble det sett på muligheten til å foreta en vurdering av hvorvidt det var en eiendel eller en virksomhet som var gjenstand i transaksjonen. Proposisjonen konkluderte

¹⁶¹ SOU 2017:27. s. 45-48.

¹⁶² *idib.* s. 45.

¹⁶³ *idib.* s.45-46

¹⁶⁴ *idib.* s. 47.

¹⁶⁵ *idib.* s. 53-67.

¹⁶⁶ Prop. 2002/03:96 s. 132-135.

til slutt med at det ikke ville bli gitt bestemmelser for å begrense muligheten til å selge eiendom gjennom SPV.¹⁶⁷

Det som imidlertid ble innført, var en bestemmelse om bortfall av fradragsrett for tap ved eiendomssalg, der det ikke også foreligger en gevinst. Bestemmelsen heter "fastighetsfållan", og motvirker til en viss grad at eiendommer selges gjennom SPV. Bestemmelsen ble innført for å unngå at direkte salg ble brukt ved tap, og salg av SPV ved gevinst.¹⁶⁸

5.3.1 Begrunnelser for og imot transaksjoner med SPV¹⁶⁹

Den klare fordelen ved å selge en eiendom gjennom SPV er skattebesparelsen. Transaksjonskostnadene ved salg av et SPV er lavere enn ved direkte salg, og investeringen er derfor mer lønnsom ved bruk av SPV. Dermed vil det trolig gjennomføres flere eiendomstransaksjoner dersom muligheten til å benytte SPV finnes, sammenlignet med om muligheten fjernes.¹⁷⁰ Andre grunner som favoriserer bruk av SPV er bestemmelser i andre lover. Hemmelighold av transaksjonen kan også bidra til et ønske om salg av SPV.¹⁷¹

Grunner som taler mot salg av SPV, er blant annet at det er vanskeligere å gjennomføre en transaksjon med SPV enn et direkte salg.¹⁷² En annen grunn som taler for direkte salg er fremførbart underskudd hos selger, hvor underskuddet kan føres mot gevinsten.¹⁷³

Utvalget har gjennom bruk av modeller kommet frem til at en avvikling av transaksjoner med SPV vil føre til økt skatt, høyere eiendomspriser, lavere eiendomsmasse og høyere leie.¹⁷⁴ I hvilken grad eiendomsprisene påvirkes er vanskeligere å vurdere, men mye tyder på at ulike aktørers betalingsvilje vil kunne påvirkes i ulik grad, hvor aktører med lang tidshorisont vil bli berørt i minst grad.¹⁷⁵

¹⁶⁷ SOU 2017:27. s. 57.

¹⁶⁸ *idib.*

¹⁶⁹ *idib.* s. 65-67.

¹⁷⁰ *idib.* s. 65.

¹⁷¹ *idib.*

¹⁷² *idib.*

¹⁷³ *idib.* s. 66.

¹⁷⁴ *idib.* s. 130.

¹⁷⁵ *idib.*

Det oppstår også skattemessige konsekvenser i forbindelse med salg av SPV. For selskap som foretar få eller ingen eiendomstransaksjoner vil de skattemessige konsekvensene være få. Det vil derimot få store konsekvenser for selskap med hovedformål om å drive kjøp og salg av eiendom hvis muligheten til skattefrie transaksjoner ble fjernet. De økte kostnadene knyttet til dokumentavgift og skatt fører til et høyere krav til avkastning.¹⁷⁶

5.4 Vurderinger basert på analyse av eiendomsbransjen¹⁷⁷

5.4.1 Vurdering av hvorvidt eiendomsbransjen er skattemessig fordelaktig

For å få et helhetlig bilde av eiendomsselskapers skattemessige situasjon er det viktig å vurdere alle skatter og avgifter som har innvirkning på eiendomsselskapenes totale skattebelastning. Totalt sett havner skattebelastningen av eiendomsbransjen omtrent sammen med andre bransjer, og på gjennomsnittet i den svenske økonomien.¹⁷⁸

Eiendomsskatt og dokumentavgift er skatter og avgifter som utgjør driftskostnader i eiendomsbransjen. Disse må derfor inkluderes ved vurderingen av den totale skattebelastningen. Inkluderes disse skattene er skattebelastningen i eiendomsbransjen på gjennomsnittet i svensk økonomi. Utvalget konkluderer derfor med at eiendomsbransjen ikke kan anses skattemessig fordelaktig.¹⁷⁹

5.4.2 Vurderingen av om SPV påvirker nøytraliteten i beskatningen av eiendomsinvesteringer

Et nøytralt skattesystem karakteriseres ved at selskapets økonomiske handlinger ikke påvirkes av skattereglene.¹⁸⁰ Beskattes gevinsten i to virksomheter ulikt medfører dette redusert nøytralitet. En bransje med lavere beskatning vil ofte tiltrekke seg mer kapital enn andre bransjer. Dette kan føre til økt konkurranse og prisene presses derfor opp til nettoavkastningen har sunket til et nivå som tilsvarer andre bransjer.¹⁸¹

¹⁷⁶ SOU 2017:27. s. 130.

¹⁷⁷ *idib.* s. 161-172.

¹⁷⁸ *idib.* s. 161.

¹⁷⁹ *idib.*

¹⁸⁰ *idib.* s. 163.

¹⁸¹ *idib.* s. 163.

Tidligere i utredningen konkluderte utvalget med at eiendomsbransjen betalte mindre inntektsskatt sammenlignet med andre bransjer.¹⁸² Eiendomsbransjen betaler derimot mye mer eiendomsskatt og avgifter knyttet til eiendom enn andre bransjer. Legges disse skattene sammen betaler eiendomsbransjen noe mer skatter og avgifter sammenlignet med andre bransjer. Muligheten til å benytte SPV gjør dermed at eiendom blir en mer nøytral investering sammenlignet med andre alternativer.¹⁸³

5.4.3 Vurderingen av om det er hensiktsmessig å innføre beskatning på transaksjoner ved bruk av SPV.

Lovutvalget som utarbeidet forarbeidene til fritaksmetoden konkluderte med at det ville være mulig å benytte SPV ved salg av eiendeler.¹⁸⁴ De skattemessige effektene ble vurdert til å bli spesielt store ved salg av eiendom, med bakgrunn i eiendommens høye verdi.¹⁸⁵ Det ble i denne forbindelse ikke innført noen bestemmelser til hinder for denne muligheten.¹⁸⁶

Over tid har effektene imidlertid vist seg å være mye større enn hva som ble forventet i forbindelse med innføringen av fritaksmetoden. Dette begrunnes med kraftig verdistigning på eiendom de siste årene og lav rente.¹⁸⁷ Ved innføringen av fritaksmetoden ble det sagt at den skatteutsettelsen som fulgte av at en eiendom ligger i et SPV, ville bli beskattet når eiendommen ble solgt eksternt. Virkeligheten har likevel blitt en annen. I dag kan det nærmest betraktes som en evig skatteutsettelse, siden majoriteten av eiendomstransaksjoner gjennomføres ved salg av SPV.¹⁸⁸ Hvis det ikke skjer en endring av dagens regelverk vil verdistigning på eiendom som ligger i et SPV i praksis være skattefritt.¹⁸⁹ Når en eiendom selges gjennom SPV, blir verdistigningen i selskapet fritatt for skatt, og på den måten blir

¹⁸² SOU 2017:27. s. 164.

¹⁸³ *idib.* s. 165.

¹⁸⁴ SOU 2001:11 s. 171-172.

¹⁸⁵ *Idib.*

¹⁸⁶ *idib.* s. 168.

¹⁸⁷ *idib.* s. 168-169.

¹⁸⁸ SOU 2017:27. s. 169.

¹⁸⁹ *idib.*

en vesentlig del av selskapets verdistigning skattefri. Dette var ikke hensikten ved innføringen av fritaksmetoden.¹⁹⁰

5.5 De forskjellige modellene¹⁹¹

Utvalget har kommet frem til seks ulike forslag til en eventuell lovendring for å motvirke de skattemessige fordelene som oppstår ved salg av SPV. Nedenfor er modellene listet opp i prioritert rekkefølge, med det mest aktuelle forslaget først og det minst aktuelle sist.

5.5.1 Forslag 1: Beskatning av eiendom ved salg av andeler i et selskap

I forslaget med høyest prioritet blir det foreslått å utvide en allerede eksisterende bestemmelse, slik at bestemmelsen får større anvendelse. Bestemmelsen det siktes til er gitt i Sveriges inntektsskattelov og har som formål å begrense salg av bolig i fåmannsforetak.¹⁹²

I Sverige er navnet "fåmansföretag", og vi har valgt å oversette dette til fåmannsforetak. Fåmannsforetak er en betegnelse vi ikke benytter i Norge, og er et selskap med kun noen få eiere. Hovedregel er at fire eller færre eiere har kontroll på mer enn halvparten av stemmene.¹⁹³ Disse selskapene er underlagt spesielle bestemmelser. Selskap som havner innenfor bestemmelsene er blant annet aksjeselskap, stiftelser, ansvarlig selskap og kommandittselskap jf. inkomstskattelagen¹⁹⁴ kapittel 25 a §§ 3 og 3a jf. kapittel 25 a § 25.

Den eksisterende bestemmelsen går ut på at eiendom skal anses avhendet og ervervet til markedsverdi, når aksjer i et selskap bytter eier. Dagens bestemmelse gjelder kun når eier av et fåmannsforetak selger en eiendom som har blitt benyttet som bolig av eier eller eiers nærstående.¹⁹⁵ Utvalget ønsker å gjøre denne bestemmelsen generell, slik at bestemmelsen får anvendelse for alle eiendomstransaksjoner gjennom eiendomsselskap.¹⁹⁶

¹⁹⁰ SOU 2001:11. s. 169.

¹⁹¹ SOU 2017:27. s. 173-183.

¹⁹² *idib.* s. 176.

¹⁹³ Skatteverket. *Fåmansföretag*. 2018.

¹⁹⁴ Inkomstskattelagen (1999:1229)

¹⁹⁵ SOU 2017:27. s. 176.

¹⁹⁶ *idib.*

Utvalget mener en slik bestemmelse effektivt vil kunne motvirke de skattemessige fordelene ved bruk av SPV. Beløpet som blir beskattet i forbindelse med transaksjonen vil brukes som grunnlag for videre avskrivninger. En fordel ved bruk av denne metoden er at det kun er kapitalgevinsten som blir beskattet. Det blir dermed ingen overbeskatning i form av indirekte beskatning.¹⁹⁷

Dette forslaget blir vurdert som det beste alternativet.¹⁹⁸ Flere av ulempene som er fremtredende i de andre alternativene gjelder ikke for denne modellen. Dette er også det alternativet hvor de skattemessige konsekvensene vil være mest lik de som oppstår ved direkte salg av eiendom.¹⁹⁹ En viktig fordel ved bruk av denne metoden er at metoden ikke avviker fra de prinsipper som ligger til grunn for fritaksmetoden. Det vil heller ikke oppstå kjedebeskatning, ettersom det beskattede beløpet vil bli brukt som avskrivningsgrunnlag.²⁰⁰

5.5.1.1 Eksempel

	SPV	Direkte salg
Markedsverdi	1000	1000
Skattemessig verdi	50	50
Gevinst	950	950
Gevinstbeskatning selger		(950*0,22)=209
Gevinstbeskatning SPV	(950*0,22)=209	
Kjøpers nettokostnad	1000	1000
Selgers nettoinntekt	791	791

Tabell 2: Forslag med utgangspunkt i eksisterende bestemmelser gjeldene for fåmannsforetak

Tabellen over viser et tenkt talleksempel basert på forslaget med høyest prioritet. Tabellen viser kjøpers nettokostnad og selgers nettoinntekt ved de to ulike transaksjonsmetodene. Det beregnes 22 prosent skatt på gevinst (markedsverdi minus skattemessig verdi) ved salget. Totalt blir kjøpers nettokostnad 1000 mens selgers nettoinntekt blir 791 i begge tilfellene.

¹⁹⁷ SOU 2017:27. s. 177.

¹⁹⁸ *idib.* s. 181.

¹⁹⁹ *idib.*

²⁰⁰ *idib.*

Ved en lovendring tilsvarende dette forslaget får de forskjellige transaksjonsmetodene samme resultat både for kjøper og selger. Forskjellen ligger i hvor skatten belastes.

5.5.2 Forslag 2: Substanskrav – utgangspunktet er at en eiendom selges

Denne modellen går ut på at det skal ilegges skatt hvis salg av et selskap som utgangspunkt må kunne betraktes som salg av en eiendom. I en slik situasjon skal det dermed ilegges skatt på kapitalgevinsten.²⁰¹ Dette ligner reglene som finnes i Frankrike. I Frankrike beskattes salg av selskap hvor eiendom utgjør mer enn 50 prosent av selskapets eiendeler.²⁰²

Ved utformingen av reglene kan det tas utgangspunkt i reglene for skallselskap (regler for tomme selskap). Disse bestemmelsene har samme formål som en eventuell lovendring. Bestemmelsene innebærer at et salg skal beskattes basert på et gitt substanskrav i det solgte selskapet.²⁰³

Ved en eventuell innføring av denne modellen må det foretas en rekke avgrensninger. Det må blant annet tas stilling til hva som skal anses som salg av selskap og hva som skal anses som salg av en eiendom. Det må også vurderes hvorvidt det behøves regler for å forhindre at selskap blir tilført andre eiendeler enn eiendom med formål om å unngå beskatning av kapitalgevinsten.²⁰⁴

Basert på dette alternativet skal det foretas en beskatning av selskapet i situasjoner hvor eiendom utgjør en viss andel av selskapet, for eksempel 50 prosent som er grensen i Frankrike. Består selskapet av 60 prosent eiendom skal det dermed foretas en gevinstbeskatning i forbindelse med transaksjonen. Utgjør eiendom kun 40 prosent av selskap vil fritaksmetoden gjelde for transaksjonen.

Utvalget har vurdert dette alternativet til nest best av de seks foreslåtte alternativene. Utvalget anser alternativet for å være svært lik som forslag nr. 3, siden

²⁰¹ SOU 2017:27. s. 174.

²⁰² *idib.*

²⁰³ *idib.*

²⁰⁴ *idib.*

begge alternativene bygger på substansen i selskapet.²⁰⁵ Likevel anses dette forslaget som bedre fordi man unngår å måtte foreta en klassifisering av aksjene.²⁰⁶

5.5.2.1 Eksempel

	Substanskrav		Direkte salg
	SPV ≤ 75% fast eiendom	SPV > 75% fast eiendom	
Markedsverdi	1000	1000	1000
Skattemessig verdi	50	50	50
Gevinst	950	950	950
Gevinstbeskatning selger			(950*0,22)=209
Gevinstbeskatning SPV		(950*0,22)=209	
Kjøpers nettokostnad	1000	1000	1000
Selgers nettoinntekt	1000	791	791

Tabell 3: Forslag om substanskrav

Tabellen over viser hvordan dette forslaget ville fungert i praksis. Det tas utgangspunkt i et substanskrav på 75 prosent. I en slik situasjon vil det være skattefritt å selge selskapet i situasjoner hvor eiendom utgjør mindre enn 75 prosent. Består selskapet av mer enn 75 prosent eiendom vil et salg utløse gevinstbeskatning som vi tar utgangspunkt i at vil bli belastet selskapet.

5.5.3 Forslag 3: Aksjene i et SPV blir eiendeler

Dette forslaget går ut på at aksjene i et SPV, gitt visse forutsetninger, anses som omløpsmidler.²⁰⁷ På samme måte som forslag 2, må det vurderes hvorvidt salget skal anses som salg av selskap eller salg av eiendom. Forslaget er veldig likt forslag 2, og forskjellen mellom alternativene er de juridiske konsekvensene.²⁰⁸ I forslag 2 er rettsfølgen unntak fra skattefrihet ved salg av aksjer, mens det i dette tilfellet er at aksjene blir omløpsmidler. Gevinsten ved aksjesalget blir derfor skattepliktig.²⁰⁹

Gjennom dette forslaget vil det skje en reklassifisering av eiendommen i regnskapet, og denne endringen fører til en skatteplikt som utløses i forbindelse med et salg.

²⁰⁵ SOU 2001:11. s. 180.

²⁰⁶ SOU 2017:27. s. 181.

²⁰⁷ *idib.* s. 176.

²⁰⁸ *idib.* s. 176.

²⁰⁹ *idib.*

Dette forslaget blir av utvalget vurdert som nummer tre.²¹⁰ Dette blant annet fordi de anser forslag 2 som bedre siden dette forslaget er mer tungvint, men fører til samme resultat.²¹¹

5.5.4 Forslag 4: Test for å finne transaksjonens hovedformål

Utvalgets fjerde forslag tar utgangspunkt i å innføre en mer allmenn prinsippbasert regel som tar utgangspunkt i transaksjonens formål.²¹² Bestemmelsen kan utformes som en slags regel for skatteunndragelse, med et bredt omfang.²¹³ Slike reguleringer er vanlige i andre land, blant annet Storbritannia, hvor det er vanlig å utføre en "principal purpose"-test. EU har i et nytt direktiv²¹⁴ gitt bestemmelser om skatteplanlegging, hvor det er en generell anti-misbruksregel som skal gripe inn når det ikke finnes andre spesifikke lovreguleringer.²¹⁵

Alternativet blir rangert som nummer fire.²¹⁶ Alternativet blir ansett som dårlig fordi det med stor sannsynlighet vil få mye kritikk for manglende forutsigbarhet og legitimitet.²¹⁷

5.5.5 Forslag 5: Tilfeller hvor det er aktuelt med dokumentavgift

Forslaget som er vurdert til å være nest dårligst, bygger i noen grad på nederlandske regler om dokumentavgift ved aksjesalg.²¹⁸ I stedet for å endre reglene for inntektsbeskatning, er målet å innføre dokumentavgift ved overføring av aksjer i selskap med en viss andel eiendom.²¹⁹ Det vil bli beregnet en høyere dokumentavgift enn den som beregnes ved direkte salg av eiendom, dette for å kompensere for manglende gevinstbeskatning.²²⁰

Det blir ansett som en fordel å unngå endringer av nåværende beskatningsregler. Ved en slik type lovendring er det viktig å ta hensyn til EUs direktiv om avgift på

²¹⁰ SOU 2017:27. s. 180.

²¹¹ *idib.*

²¹² *idib.* s. 178.

²¹³ *idib.*

²¹⁴ EU direktiv 2016/1164.

²¹⁵ SOU 2017:27. s. 178.

²¹⁶ *idib.* s. 180.

²¹⁷ *idib.*

²¹⁸ *idib.* s. 177.

²¹⁹ *Idib.*

²²⁰ *idib.*

kapitaltilførsel.²²¹ Direktivet blir ikke ansett som et hinder for en eventuell innføring av dokumentavgift i forbindelse med eiendomstransaksjoner, men gir et forbud mot dokumentavgift i forbindelse med nyemisjon. Det er derfor spørsmål om det vil være mulig å unngå dokumentavgift ved å i stedet utføre en nyemisjon.²²²

Utvalget rangerer dette forslaget som nummer fem.²²³ Dette er blant annet begrunnet med EU-rettslige krav som forhindrer avgift ved nyemisjon. Bestemmelsene vil derfor gjøre det mulig å komme forbi en slik regulering ved å foreta en nyemisjon. Utvalget anser det derfor som vanskelig å foreta en effektiv regulering av eventuell dokumentavgift ved salg av aksjer.²²⁴

5.5.6 Forslag 6: Fradrag for tap ved salg av eiendom

Forslaget som blir rangert dårligs baserer seg på eksisterende bestemmelser om fradagsrett for tap ved eiendomssalg, fastighetsfållan. Foreligger det tap ved et eiendomssalg, vil det kun være mulig å fradragføre tapet hvis det også foreligger en gevinst i forbindelse med et annet eiendomssalg.²²⁵ Foreligger det ikke mulighet til å fradragføre tapet i inneværende år, kan dette føres til fradrag i senere år. Det gis unntak fra bestemmelsen om fradrag dersom selskapet selv har brukt eiendommen som kontor- eller produksjonslokalet de tre siste årene.²²⁶

Fastighetsfållan ble innført i forbindelse med innføringen av fritaksmetoden. Målet med bestemmelsen var å unngå bruk av datterselskap ved salg av eiendom. Utvalget til fritaksmetoden var av den oppfatning av at selskapene ville benytte datterselskap ved gevinst og direkte salg av eiendom ved tap. Dette for å benytte den metoden som etter omstendighetene ga lavest beskatning.²²⁷ Bestemmelsen har gitt ønsket virkning, og motvirker til en viss grad salg av SPV.²²⁸ Utvalget i SOU 2017:27 har gjennom samtaler med aktører i markedet kommet frem til at direkte salg av

²²¹ EU direktiv 2008/7.

²²² SOU 2017:27 s. 177-178.

²²³ *idib.* s. 179.

²²⁴ *idib.* s. 179.

²²⁵ *idib.* s. 175.

²²⁶ *idib.*

²²⁷ *idib.*

²²⁸ *idib.*

eiendom er relativt vanlig i situasjoner hvor det foreligger bokførte tap eller overførbart tap fra tidligere år.²²⁹

Utvalget anser denne metoden som det dårligste alternativet. Dette er begrunnet med at utvalget ikke fant et konkret forslag for å motvirke de skattemessige fordelene ved salg av SPV innenfor rammen av den eksisterende bestemmelsen. Alternativet kan derfor ikke anses å oppnå ønsket resultat.²³⁰

5.6 Forslagets overordnede utforming og hensyn til eksisterende bestemmelser²³¹

Utvalget anser forslaget om å gjøre allerede eksisterende bestemmelser for fåmannsforetak generelle, slik at bestemmelsene også omhandler salg av SPV, som det beste alternativet. Videre utreder utvalget muligheten for hvordan dette kan inkorporeres i loven og hvilke hensyn som må tas i forhold til eksisterende regelverk.

5.6.1 Den eksisterende bestemmelsens utforming

Det forslaget utvalget anser som best, skal som tidligere nevnt ta utgangspunkt i en nåværende bestemmelse om beskatning av boligeiendom som eies av et fåmannsforetak.²³² Bestemmelsen ble innført samtidig med fritaksmetoden, og hadde som mål å motvirke skattefordeler fåmannsforetak ville hatt ved å kunne selge boligen skattefritt gjennom et SPV.²³³ Problemstillingen som ble begrenset gjennom denne bestemmelsen, ligner det problemet utvalget nå skal ta stilling til.²³⁴

Den eksisterende bestemmelsen er utformet slik at salget av eiendommen skal beskattes i SPV-selskapet.²³⁵ Skatt påløper ved at eiendommen selges og erverves til en pris tilsvarende markedsverdi. Beskatningen skjer av hele eiendommens verdi selv om ikke alle aksjene selges.²³⁶ Det skal ikke ilegges skatt dersom eiendommens markedsverdi er lavere enn den skattemessige verdien. Videre er det uten betydning

²²⁹ SOU 2017:27. S. 175.

²³⁰ *idib.* s. 179.

²³¹ *idib.* s. 183-243.

²³² *idib.* s. 183.

²³³ *idib.*

²³⁴ *idib.* s. 183-184.

²³⁵ *idib.* s. 184.

²³⁶ *idib.*

hvorvidt selger har en gevinst eller tap i forbindelse med salget.²³⁷ Hvis den vesentlige innflytelsen i selskapet ikke endres i forbindelse med salget, skal det ikke foretas beskatning.²³⁸

Selskapet som innehar eiendommen skal ved salget av en selskapsandel anses å ha solgt og gjenervrevet eiendommen til en pris tilsvarende markedsverdien. Ettersom eiendommen anses solgt, skal selskapet gjennomføre vanlig gevinstbeskatning.²³⁹ Med bakgrunn i at eiendommen anses ervervet til markedsverdien skal den verdien benyttes som ny anskaffelsesverdi. Fremtidige avskrivninger har dette som avskrivningsgrunnlag.²⁴⁰

Utredningen foreslår at eksisterende bestemmelser brukes som utgangspunkt for et forslag for å motvirke skattefordelene ved eiendomstransaksjoner hvor det i dag benyttes SPV.²⁴¹

5.6.2 Utvalgets forslag for beskatning av eiendomstransaksjoner

Forslaget har tatt utgangspunkt i den eksisterende bestemmelsen, og beskatning blir aktuelt når det selges en selskapsandel.²⁴²

Det overordnede målet med forslaget er at de skattemessige konsekvensene, i så stor utstrekning som mulig skal bli den samme uavhengig av om eiendommen selges direkte eller gjennom SPV.²⁴³ Som prinsipp burde beskatning skje når salgets primære formål er at en eiendom selges. Skulle det primære formålet være noe annet, burde transaksjonen være skattefri.²⁴⁴ For å objektivt kunne vurdere hvorvidt formålet med transaksjonen er salg av eiendom eller noe annet, anser utvalget en vurdering av substansen som det beste utgangspunktet.²⁴⁵ Gjennom en vurdering av nivået på et substanskrav, har utvalget kommet frem til at hovedregelen skal være

²³⁷ SOU 2017:27. s. 184.

²³⁸ *idib.*

²³⁹ *idib.* s. 185.

²⁴⁰ *idib.* s. 186

²⁴¹ *idib.*

²⁴² *idib.* s. 190.

²⁴³ *idib.* s.192.

²⁴⁴ *idib.* s. 193.

²⁴⁵ *idib.*

at beskatning skjer når selskapet primært består av eiendom. Utvalget anser denne grensen for å ligge på ca. 75 prosent eller mer.²⁴⁶

Gjennomføres det et salg etter de foreslåtte bestemmelsene skal samtlige eiendommer i det solgte selskapet beskattes fullt ut.²⁴⁷ Skatten skal ilegges selskapet, og det er kjøper som skal betale skatten.²⁴⁸ Skatten skal kun ilegges eiendommer i Sverige. Eiendommer i utlandet unndras fra bestemmelsen.²⁴⁹

5.6.2.1 Eksempel

I eksempelet illustreres skatteeffekten forslaget vil få. Eiendommens markedsverdi er 100, og den skattemessige verdien er 20. Eksempelet er hentet fra SOU 2017:27.²⁵⁰

	A	B	C
Metode A: Direkte salg av en eiendom			
Metode B: Salg av SPV hvor skatten betales i SPV-selskapet som er gjenstand i salget			
Metode C: Salg av SPV hvor skatten beregnes av aksjevederlaget i transaksjonen			
Kjøpesum	100	82,4	82,4
Selgers innteksskatt på gevinsten	17,6		
Inntekstskatt i SPV		17,6	13,7
Kjøpers nettokostnad	100	100	96,1
Selgers nettoinntekt	82,4	82,4	82,4

Tabell 4: Utvalgets foreslåtte modell sammenlignet med standard regler for gevinstbeskatning

Ved direkte salg av eiendommen skal selgeren betale en skatt på omtrent 17,6 (0,22*80). Selgeren sitter dermed igjen med 82,4 (100-17,6) etter skatt. Om salget gjennomføres ved salg av SPV kan kjøperen betale 82,4 i vederlag for aksjene i selskapet. Selgeren betaler ingen skatt på denne inntekten. Beskatning skjer med bakgrunn i markedsverdien, som er 100. Kjøperen skal dermed, gjennom selskapet, betale en inntektsskatt på 17,6, og den totale kostnaden for kjøper er dermed 100. Samme beløp som ved et direkte salg. Dermed er partene relativt indifferente i valget av transaksjonsmetode. Hadde skatten i stedet skjedd på aksjevederlaget hadde skattebelastningen mellom de to metodene ikke samsvart. For at selger skulle fått samme vederlag måtte kjøpesummen vært 82,4. Foretas det en beskatning

²⁴⁶ SOU 2017:27. s. 194

²⁴⁷ *idib.* s. 195

²⁴⁸ *idib.* s. 195.

²⁴⁹ *idib.* s. 196.

²⁵⁰ *idib.*

basert på vederlagets størrelse ville skatten blitt 13,7 $((82,4-20)*0,22)$. Kjøperen betaler da totalt 96,1, og det er dermed ikke symmetri.

5.6.3 Effekten på selskapet som eier eiendommen

Den hendelsen som utløser skatt er salg av andeler i et selskap.²⁵¹ Eiendommen som selskapet eier, direkte eller indirekte, skal på tidspunktet for salget anses som solgt og gjenervervet til markedsverdien. Dette betyr som tidligere nevnt at selskapet kan bruke markedsverdien som avskrivningsgrunnlag for videre avskrivninger. Dette gjelder uavhengig av om selskapet skal betale gevinstskatt eller får fradragsrett for tap.²⁵²

En ulempe ved dette alternativet er at subjektet som skal betale skatten (SPV-selskapet) ikke er den samme som får vederlaget (selgeren). Dette vil derfor bryte med prinsippet om gevinstbeskatning. Utvalget anser det slik at hele transaksjonen må behandles som en enhet.²⁵³

5.6.4 Omstrukturering av selskap

De foreslåtte skattereglene må også vurderes med hensyn til andre omstrukturingsbestemmelser.²⁵⁴ Det omhandler reglene for virksomhetssalg, fisjon, fusjon og delvis fisjon. Dagens bestemmelser gjør det mulig å gjennomføre en rekke omstruktureringer uten umiddelbar beskatning, selv med hensyn til endret eiersituasjon.²⁵⁵ Disse reglene har sin bakgrunn i EUs fusjonsdirektiv, som har som mål at grenseoverskridende omstruktureringer skal kunne gjennomføres uten umiddelbar beskatning innad i EU.²⁵⁶ Sverige har valgt å innføre omtrent de samme bestemmelsene for innenlandske transaksjoner.²⁵⁷ Dette er viktige bestemmelser som alle EU-land har sluttet seg til, og det er derfor avgjørende at direktivets intensjoner opprettholdes etter en eventuell lovendring.²⁵⁸

²⁵¹ SOU 2017:27. s. 210

²⁵² *idib.* s. 210

²⁵³ *idib.*

²⁵⁴ *idib.* s. 189.

²⁵⁵ *idib.* s. 213.

²⁵⁶ *idib.* s. 213-214.

²⁵⁷ *idib.* s. 214.

²⁵⁸ *idib.*

5.6.4.1 Virksomhetssalg

Ved virksomhetssalg blir hele eller deler av virksomheten solgt til et annet selskap og godtgjørelsen gis i form av aksjer i det overtakende selskapet. Godtgjørelsen skal være markedsmessig og må mist beløpe seg til skattemessig verdi av det kjøpte selskapet.²⁵⁹

Bestemmelsene om virksomhetsoverdragelse kan benyttes for å unngå beskatning av eiendom ved salg av SPV. En eiendom kan i henhold til etablert praksis utgjøre en selvstendig virksomhet og kan derfor være gjenstand i et virksomhetssalg.²⁶⁰ Det kan også være slik at eiendommen overdras fra et SPV der eiendommen er den eneste eiendelen, og det oppstår spørsmål om det er overdragelse av hele virksomheten.²⁶¹

Ved salg av virksomhet mottas aksjer i det overtakende selskapet som kompensasjon. Dersom det overtakende selskapet er børsnotert, kan selger enkelt videreselge aksjene og motta kontanter. Det stilles vilkår om at aksjene har et forretningsformål for at gevinsten skal være skattefri.²⁶² Mottas vederlaget som aksjer i et unotert selskap, vil dette være skattefritt. Disse aksjene er derimot ikke like likvide som de noterte aksjene, og det vil være mer komplisert å kunne få utbetalt vederlaget i kontanter.²⁶³

5.6.4.2 Fusjon og fisjon

I forbindelse med en fusjon består vederlaget til aksjeeierne i det overdragende selskapet av aksjer i det overtakende selskapet eller av penger. Minst halvparten av vederlaget må utgjøre aksjer.²⁶⁴ Bestemmelser om fisjon gjelder både i situasjoner hvor selskapet deles mellom to eller flere selskap med etterfølgende oppløsning (fisjon) og i de tilfeller hvor selskapet fisjonerer ut en del av selskapet til et annet selskap uten oppløsning (delvis fisjon).²⁶⁵

²⁵⁹ SOU 2017:27. s. 214.

²⁶⁰ *idib.* s. 215.

²⁶¹ *idib.*

²⁶² *idib.*

²⁶³ *idib.*

²⁶⁴ *idib.* s. 217.

²⁶⁵ *idib.*

Utvalget kommer frem til at fisjon og fusjon kan benyttes for å unngå beskatning etter innføring av nye regler. En faktor som kan virke mot fusjonering, er formalitetene som følger ved en fusjon.²⁶⁶ Foretas omstruktureringen med et børsnotert selskap, vil det være mulig å foreta et snarlig salg av vederlagsaksjene, men dette vil normalt være skattepliktig. Er aksjene unoterte (og dermed skattefrie) kreves det som oftest en gjenkjøpsavtale for at selgeren skal få betalt i kontant.²⁶⁷

5.6.4.3 *Delvis fisjon*

Ved en delvis fisjon vil det ikke skje en oppløsning av selskapet. En del av det overdragende selskapets eiendeler og gjeld blir overdratt til andre selskap, uten at det overdragende selskapet blir oppløst.²⁶⁸ Som vederlag gis aksjer i det overtakende selskapet eller kontanter. Gjennomføres fisjonen etter bestemmelsene i loven utløses det ikke skatt.²⁶⁹

Reglene for delvise fisjoner kan bli benyttet for å unngå reglene om beskatning. Det eneste kravet for å oppnå skattefrihet er at det overdragende selskapet beholder en virksomhet, dette kan for eksempel være en eiendom.²⁷⁰ Det følger av praksis at en eiendom utgjør en selvstendig virksomhet. Begrensninger som er gitt i forbindelse med vederlag ved vanlige fisjoner er ikke gitt for delvise fisjoner, det er derfor mulig å motta fullt vederlag i kontanter.²⁷¹

Reglene om delvis fisjon og virksomhetsoverdragelse er svært like hverandre. Forskjellen ligger i hvordan vederlaget fordeles. Ved en delvis fisjon mottar aksjonærene i det overtakende selskapet vederlaget, mens det ved en virksomhetsoverdragelse er foretaket som mottar vederlaget.²⁷²

5.6.4.4 *Forslag for å motvirke omgåelsesmuligheter*

I sin vurdering av de ovennevnte mulighetene til å unngå beskatning i forbindelse med eiendomstransaksjoner, legger utvalget til grunn at de foreslåtte bestemmelsene vil være mer eller mindre uten betydning. Omstruktureringsreglene

²⁶⁶ SOU 2017:27. s. 218.

²⁶⁷ *idib.*

²⁶⁸ *idib.*

²⁶⁹ *idib.*

²⁷⁰ *idib.* s. 219.

²⁷¹ *idib.* s. 220.

²⁷² *idib.* s. 221.

er basert på EUs fusjonsdirektiv, og utformingen av det svenske regelverket er i stor grad bundet av den EU-rettslige reguleringen.²⁷³

Dersom vederlaget ved en omstrukturering i hovedsak betales i form av kontanter, blir oppkjøpet svært likt et vanlig kjøp. Jo større kontantandel, desto mer lik er omstruktureringen et kjøp.²⁷⁴

Når vederlaget gis i aksjer blir det ulike effekter avhengig av om aksjene er børsnoterte eller ikke. Hvis det overtakende selskapet er unotert, og vederlaget gis i aksjer, anses disse som næringsbetingede og er dermed skattefrie. Imidlertid er unoterte aksjer vanskelige å omsette og dermed lite likvide.²⁷⁵ Vederlag som blir gitt som aksjer i børsnoterte selskap er som utgangspunkt skattepliktig, og det oppstår derfor ikke et problem.²⁷⁶

For å gjøre det mindre attraktivt å benytte seg av omstrukturingsreglene for å unngå skatt ved eiendomstransaksjoner, foreslår utvalget en begrensning av tillatt andel kontantvederlag.²⁷⁷ Fusjonsdirektivet angir at høyst ti prosent av aksjens nominelle verdi kan gis som vederlag i form av kontanter. Disse bestemmelsene er ikke innført i Sverige.²⁷⁸ Etter drøftelse har utvalget kommet frem til at begrensningen på kontanter settes til ti prosent av vederlaget.²⁷⁹

5.6.5 Sjablonginntekt i stedet for dokumentavgift

Utgangspunktet for forslaget er at skattebelastningen ved en transaksjon med SPV i så stor utstrekning som mulig skal tilsvare skattebelastningen ved et direkte salg. For å oppnå en slik nøytralitet burde det derfor påløpe dokumentavgift ved salg av SPV.²⁸⁰ Utvalget anser det slik at fravær av dokumentavgift vil gi et stort insentiv for å benytte SPV ved eiendomstransaksjoner.²⁸¹

²⁷³ SOU 2017:27. s. 220.

²⁷⁴ *idib.* s. 221.

²⁷⁵ *idib.*

²⁷⁶ *idib.* s. 222.

²⁷⁷ *idib.*

²⁷⁸ *idib.*

²⁷⁹ *idib.* s. 224.

²⁸⁰ *idib.* s. 233.

²⁸¹ *idib.*

Ved en SPV-transaksjon blir det ikke foretatt en overdragelse av eiendommen, men av selskapet. Det er derfor kun aksjene som bytter eier, og det skjer ingen overskjøting av eiendommen. Det gis dermed ingen beskjed til Lantmäteriet (tilsvarende Kartverket i Norge) om at det har skjedd en transaksjon som utløser dokumentavgift.²⁸² For at Lantmäteriet skal få muligheten til å pålegge dokumentavgift ved salg av eiendom gjennom SPV, kreves det derfor et nytt grunnlag for når dokumentavgiften utløses. I tillegg må Lantmäteriet få kunnskap om slike transaksjoner.²⁸³

Utvalget foreslår å løse asymmetrien rundt dokumentavgiften ved å innføre en sjablonginntekt som skal betales av eiendomsselskapet.²⁸⁴ Dette uavhengig av om salget har medført tap eller gevinst. Sjablonginntekten skal beregnes slik at skatten på inntekten tilsvarer den summen dokumentavgiften ville gjort ved et direkte salg.²⁸⁵

Utvalget foreslår også at dokumentavgiften reduseres fra 4,25 prosent til 2 prosent for juridiske personer.²⁸⁶ Utvalget har beregnet sjablonginntekten til å utgjøre 7,09 prosent.²⁸⁷ Denne satsen skal tilsvare samme beløp som dokumentavgift ville gjort ved en direkte transaksjon.

5.6.5.1 Eksempel på sjablonginntekt

Nedenfor viser vi et konkret eksempel på hvordan skatt og dokumentavgift vil gi utslag i et SPV-selskap ved salg. Selskapet inneholder kun én fast eiendom. Alle aksjene i selskapet selges og bestemmende innflytelse opphører. Transaksjonen utløser derfor skatt og sjablonginntekt.

	Utrekning	
Markedsverdi		850
Skattemessig verdi		100
Gevinstbeskatning	$(850-100)*0,22$	165
Dokumentavgift	$(165*0,0709)*0,22$	13
Total skattekostnad		178

Tabell 5: Gevinstbeskatning og dokumentavgift ved salg av et SPV

²⁸² SOU 2017:27. s. 233.

²⁸³ *idib.*

²⁸⁴ *idib.*

²⁸⁵ *idib.* s. 234.

²⁸⁶ *idib.*

²⁸⁷ *idib.* s. 234-244

Tabell 5 viser utregning av gevinstskatt og sjablonginntekten. Sjablonginntekten utgjør 7,09 prosent, og blir tatt opp som inntekt og beskattet med vanlig skatt på 22 prosent.

5.6.6 Ikrafttredelse og overgangsbestemmelser

Utvalget anså 1. juli 2018 som første mulig tidspunkt for ikrafttredelse av lovforslaget,²⁸⁸ men det har vist seg å gå lengre tid.

Utvalget vurderte forskjellige overgangsbestemmelser, men konkluderte med at det ikke finnes mulighet for gode nok overgangsbestemmelser. Utvalget kom frem til at det derfor vil oppstå noen uheldige situasjoner i forbindelse med en lovendring.²⁸⁹

6 Internasjonal rett

Som vedlegg til utredningen har det svenske lovutvalget tatt for seg internasjonal praksis ved overdragelse av eiendom og aksjeselskap.²⁹⁰ Innledningsvis kommer det frem at salg av eiendom ved bruk av SPV ikke er særlig diskutert i andre land.²⁹¹ Utvalget har ikke funnet noen internasjonale artikler på området, og temaet har heller ikke vært behandlet av instanser som OECD og EU (CCCTB).²⁹² Utvalget forklarer den lave aktiviteten rundt temaet med at overdragelse av eiendom reguleres gjennom nasjonale lover og regler i det bestemte landet.²⁹³ Eiendom får også sjelden grenseoverskridende effekter, uavhengig av om de selges direkte eller gjennom et selskap.²⁹⁴

²⁸⁸ SOU 2017:27. s. 235.

²⁸⁹ *idib.*

²⁹⁰ *idib.* s. 415-427.

²⁹¹ *idib.* s. 415.

²⁹² *idib.*

²⁹³ *idib.*

²⁹⁴ *idib.*

6.1 Danmark

Eiendomsbransjen i Danmark er hardt beskattet og har det høyeste skattenivået i Norden.²⁹⁵ Ved direkte salg av eiendom skal det betales skatt av gevinst, satsen er 22 prosent.²⁹⁶ Salg av SPV utløser ikke skatt.²⁹⁷

I Danmark blir man belastet med et fast gebyr ved overtagelse av eiendom på 1660 DDK samt en variabel avgift på 0,6 prosent av eiendommens kjøpesum,²⁹⁸ dette kan sammenlignes med tinglysingsgebyr og dokumentavgift i Norge. Det betales ikke dokumentavgift ved salg av aksjer.²⁹⁹ I tillegg må eier betale en lokal eiendomsskatt på markedsverdien, denne skattesatsen ligger i intervallet 1,6 til 3,4 prosent. For enkelte næringsvirksomheter, slik som for hoteller, fabrikker og kontorer, er det en lokal eiendomsskatt som ikke skal overstige mer enn 1 prosent.

I Danmark deles selskapsandeler inn i konsernselskapsandeler, datterselskapsandeler og porteføljeandeler. For de to førstnevnte selskapsformene skattlegges ikke kapitalgevinst i selskapssektoren, og man får ikke fradrag for tap.³⁰⁰ Det danske Finansdepartementet gir i sin uttalelse til utredningen beskjed om at salg av SPV ikke anses som et problem.³⁰¹ Utenom noen få bestemmelser, er det få reguleringer i det danske eiendomsmarkedet. Videre ble det presisert at det ikke blir ansett som et problem at det finnes mulighet til å selge eiendommer gjennom SPV og at det ikke var begrensninger for denne transaksjonsmetoden.³⁰²

6.2 Finland

I Finland er kapitalgevinst på andeler i eiendomsselskap i enkelte tilfeller skattefritt.³⁰³ Skattefriheten gjelder imidlertid ikke dersom hovedformålet til selskapet er å eie eller forvalte eiendom.³⁰⁴ Skattereglene har som formål å gi lik beskatning mellom forskjellige organiseringsmetoder av eiendom. Skulle den ene

²⁹⁵ Göran Eriksson og Karin Lindgren Gardby. *Vad kostar en avstyckning i Norden?*. Juni 2006. s. 3

²⁹⁶ BDO Danmark. *Real Estate investments – tax saving possibilities – in Denmark*. Januar 2018.

²⁹⁷ *idib.*

²⁹⁸ Stine Bendsen. *Stempelavgift ved skøde*. 11.02.2017

²⁹⁹ PwC Danmark. *Value-added tax (VAT)*. 08.12.17

³⁰⁰ SOU 2017:27 s. 418.

³⁰¹ *idib.*

³⁰² *idib.*

³⁰³ *idib.*

³⁰⁴ *idib.*

metoden være skattefri vil det være incitament for å velge en bestemt metode.³⁰⁵
 Det betales skatt på gevinst ved eiendomssalg.³⁰⁶

Alle konserninterne transaksjoner skal gjennomføres etter armlengdeprinsippet. Hvis armlengdeprinsippet ikke følges, kan transaksjonen medføre skatteplikt. Det finnes unntak for overdragelse av hele virksomheten eller en virksomhetsgren med vederlag i aksjer i det overdragende selskapet. Omstruktureringen er kun skattefri hvis transaksjonen ikke har som hovedformål å spare skatt.³⁰⁷

I Finland er det en dokumentavgift på fire prosent av kjøpesummen. Det er også en dokumentavgift på aksjer i unoterte eiendomsselskap basert på kjøpesummen, denne utgjør to prosent.³⁰⁸ Det praktiseres lokal eiendomsskatt, som utgjør et sted mellom 0,8 og 1,55 prosent.³⁰⁹

Finske myndigheter har uttalt at det ikke er noen problemer med skatteplanlegging i eiendomssektoren. Det er lav omsetning av eiendommer, og det spekuleres i om dette skyldes skatteplikt for kapitalgevinster.³¹⁰

6.3 Tyskland

I Tyskland er kapitalgevinster på aksjer i eiendomsbransjen som utgangspunkt skattefrie. Fem prosent av inntekten skal likevel inntektsføres som skattepliktig inntekt.³¹¹ Det er ikke separate bestemmelser for gevinstbeskatning, men en gevinst ved et direkte salg skal beskattes som inntekt.³¹²

Det praktiseres dokumentavgift ved overdragelse av eiendom, dette gjelder også for lange leasingavtaler og ved overføring av 95 prosent av aksjene i et selskap som eier fast eiendom eller når eierandelen direkte eller indirekte utgjør 95 prosent eller mer.³¹³ Dokumentavgiften reguleres lokalt og utgjør mellom 3,5 og 6,5 prosent av

³⁰⁵ SOU 2017:27. s. 419.

³⁰⁶ Deloitte. *Taxation and Investment in Finland 2016*. 2016. s. 12.

³⁰⁷ SOU 2017:27. s. 418.

³⁰⁸ *idib.* s. 419.

³⁰⁹ *idib.*

³¹⁰ *idib.* s. 420.

³¹¹ *idib.*

³¹² Deloitte. *Taxation and Investment in Germany 2016*. 2016. s. 14

³¹³ SOU 2017:27. s. 421.

prisen.³¹⁴ Det betales også lokal eiendomsskatt av den skattemessige verdien på eiendommen. Skattesatsen består av en statlig og en lokal del, og utgjør i gjennomsnitt 1,9 prosent.³¹⁵

6.4 Nederland

I Nederland beskattes kapitalgevinster på eiendom med den vanlige skattesatsen for bolig (20 prosent på gevinster opp til 200 000 euro og 25 prosent på gevinst utover det).³¹⁶ Oppfyller aksjeinnehavet visse vilkår, er gevinster ved salg skattefrie. Det stilles blant annet vilkår om at eierandelen minst må utgjøre fem prosent av aksjekapitalen, og at innhavet ikke utelukkende er å anse som en kapitalplassering.³¹⁷

Nederland har også dokumentavgift, denne utgjør seks prosent av markedsverdien. Det er også dokumentavgift ved erverv av aksjer i et selskap. Det forutsettes da at ervervet gjelder minst 1/3 av selskapet og at minst 50 prosent av selskapets eiendeler er eiendom. 30 prosent av eiendommene må ligge i Nederland.³¹⁸ I tillegg er det er eiendomsskatt, denne bestemmes lokalt og varierer mellom regioner.³¹⁹

6.5 Frankrike

I Frankrike beskattes kapitalgevinster på eiendom som regel på samme måte som all annen inntekt. Tidligere var det flere unntak basert på eiertid som ga lavere beskatning, men disse er nå opphevet.³²⁰ Det er gitt et unntak for aksjer i børsnoterte eiendomsselskap, eies disse aksjene i minst to år betales det redusert skatt på gevinsten.³²¹ Gevinst på aksjer i datterselskap er under visse forutsetninger skattefrie. Det er blant annet gitt vilkår om at aksjene skal representere en strategisk andel som medfører innflytelse i datterselskapet.³²²

³¹⁴ CMS. *CMS Guide to Real Estate Transaction Cost and Taxes in Europe*. Mars 2018. s. 14

³¹⁵ SOU 2017:27 s. 421.

³¹⁶ *idib.* s. 421.

³¹⁷ *idib.* s. 422.

³¹⁸ *idib.*

³¹⁹ *idib.*

³²⁰ *idib.* s. 423.

³²¹ *idib.*

³²² *idib.*

Av en kapitalgevinst skal 12 prosent inntektsføres som skattepliktig inntekt og beskattes etter normal skattesats. For selskap hvor mer enn 50 prosent utgjør fast eiendom, skal det betales skatt på gevinst med vanlig skattesats.³²³ Det samme gjelder for eiendommer som selges direkte.³²⁴

I forbindelse med salg av aksjer i et unotert selskap, hvor eiendom direkte eller indirekte utgjør minst 50 prosent av selskapet, skal kjøper betale dokumentavgift på fem prosent av selskapets verdi.³²⁵

I Frankrike utgjør dokumentavgiften 5,8 prosent ved direkte salg,³²⁶ og fem prosent ved salg av aksjer i et eiendomsselskap.³²⁷ Årlig betales det også eiendomsskatt på tre prosent av markedsverdien.³²⁸

6.6 Storbritannia

Hovedregelen i Storbritannia er at gevinster på aksjer i eiendomssektoren er skattefrie. Det er likevel gitt vilkår om at aksjeinnehaver må utgjøre minst ti prosent av aksjekapitalen, og eierskapet må ha vart i minimum ett år. Det er omfattende bestemmelser for å unngå skatteunndragelse.³²⁹ Ved direkte salg av eiendom skal det betales skatt på gevinsten.³³⁰

Siden 2013 har Storbritannia hatt en særskilt eiendomsskatt på boliger eid av selskap. Skatten utgjør et fast beløp basert på eiendommens verdi. For denne eiendomsgruppen er det også skatt på gevinst, skatten utgjør 28 prosent.³³¹ Det er mulig å få redusert skattesatsen, blant annet om eiendommen leies ut til næringsdrivende.

I Storbritannia betales det dokumentavgift i forbindelse med overdragelse av eiendomsrett. Ved salg av aksjer betales det dokumentavgift på 0,5 prosent.³³² Ved

³²³ CMS. *CMS Guide to Real Estate Transaction Costs and Taxes in Europe*. 2018. s. 16.

³²⁴ SOU 2017:27. s. 424.

³²⁵ CMS. *CMS Guide to Real Estate Transaction Costs and Taxes in Europe*. 2016. s. 14.

³²⁶ SOU 2017:27. s. 424.

³²⁷ Deloitte. *Taxation and Investment in France 2017*. 2017. s. 26.

³²⁸ SOU 2017:27. s. 424.

³²⁹ *idib.* s. 425.

³³⁰ Deloitte. *Taxation and Investment in United Kingdom 2017*. 2015. s. 11.

³³¹ SOU 2017. s. 425.

³³² Deloitte. *Taxation and Investment in United Kingdom 2017*. 2015. s. 22.

direkte salg av eiendom er avgiften progressiv. Avgiften beregnes ulikt avhengig av om eiendommen er boligeiendom eller næringsseiendom.³³³

6.7 Oppsummering

Som vi ser av gjennomgangen av internasjonal praksis er det store forskjeller mellom hvordan eiendomstransaksjoner blir håndtert i de respektive landene. Det er derfor vanskelig å finne noen gjennomgående trekk når det kommer til skatte- og avgiftsbehandlingen av eiendomsbransjen i de forskjellige landene. Likevel ser vi et par fellestrekk; alle land har skatt ved direkte salg av eiendom, slike transaksjoner utløser også dokumentavgift i samtlige land. I tabell 6 presenterer vi en oversikt over skatte- og avgiftsbehandlingen i de forskjellige landene. Vi har valgt å inkludere Norge og Sverige for å enklere kunne sammenligne landene.

	Gevinstbeskatning ved salg av SPV/aksjer	Gevinstbeskatning ved direkte salg	Dokumentavgift ved salg av SPV/aksjer	Dokumentavgift ved direkte salg
Norge	Nei	Ja	Nei	Ja
Sverige	Nei	Ja	Nei	Ja
Danmark	Nei	Ja	Nei	Ja
Finland	Skatteplikt for selskap med formål om å drive eiendomsvirksomhet	Ja	Ja, 2 prosent	Ja, 4 prosent
Tyskland	Skattefritt, 5 prosent må inntektsføres	Nei, beskattes gjennom inntektsskatt	Ja, ved salg av 95 prosent av aksjene i et eiendomsselskap	Ja
Nederland	Vilkår for skattefrihet	Ja	Ja, visse vilkår	Ja
Frankrike	Ja. Skattefritt i enkelte tilfeller. Eiendomsselskap; likt som direkte salg	Nei, men 12 prosent skal inntektsføres og beskattes	Ja, 5 prosent	Ja, 5,8 prosent
Storbritannia	Vilkår for skattefrihet	Ja	Ja, 0,5 prosent	Ja, progressiv

Tabell 6: Skatt og dokumentavgift i de forskjellige landene

Den totale skatte- og avgiftsbelastningen varierer mye mellom de forskjellige landene. Finland og Frankrike er de landene som har innført konkrete bestemmelser for å redusere eiendomsselskaperens mulighet til å foreta skattefrie eiendomstransaksjoner. Ellers har de andre landene som utgangspunkt fritak for skatt ved salg av aksjer/SPV.

Danmark er det eneste landet som ikke praktiserer noen form for dokumentavgift ved salg av SPV, i likhet med Norge og Sverige. De andre landene har forskjellige vilkår for når det påløper dokumentavgift.

Vi finner skatte- og avgiftsbehandlingen ved eiendomstransaksjoner i Sverige og Danmark for å være likest den vi har i Norge. Skulle Sverige foreta en lovendring tilsvarende lovutkastet, vil det derfor være naturlig for Norge å se hvilke

³³³ SOU 2017:27. s. 426.

konsekvenser en slik endring får i Sverige, for så vurdere hvorvidt det burde foretas en tilsvarende endring i Norge.

7 Vurderinger av det svenske lovutkastet

For å vurdere om det svenske utkastet til lovforslaget kan være et utgangspunkt for en tilsvarende lovendring i Norge, anser vi det som sentralt å få innblikk i hvordan SOU 2017:27 har blitt mottatt i Sverige. I det følgende gjøre vi rede for hovedresultatet etter høringsrunden. I tillegg legger vi frem resultatene fra en reaksjonsanalyse³³⁴ for aktører i eiendomsbransjen utført av PwC i Sverige.

7.1 Resultater etter høringsrunden

SOU 2017:27 ble publisert den 30. mars 2017. Finansdepartementet i Sverige meddelte 5. april 2017 at utkastet skulle analyseres før det ble sendt ut på høring, allerede 10. april 2017 ble det bestemt at utkastet skulle sendes på høring.³³⁵ Finansdepartementet sendte forslaget til 67 instanser.³³⁶ Høringsfristen ble forlenget fra 14. august til 15. september 2017.³³⁷

Høringsinstansene består i all hovedsak av myndigheter, kommuner, interesseforeninger og private aktører.³³⁸ Totalt ble det sendt inn 84 svar, hvorav 40 av disse var spontane.³³⁹ ³⁴⁰ Et spontant svar vil si at høringsinstansen ikke hadde fått tilsendt forslaget av Finansdepartementet, men at de likevel sende inn høringssvar.³⁴¹ Vi har kun tatt stilling til de 48 høringssvarene som ligger tilgjengelig på nettsiden til Regjeringen i Sverige,³⁴² samt høringssvaret til JM AB som vi har fått tilsendt fra KPMG Sverige.³⁴³ Gjennom tabellene som blir presentert

³³⁴ PwC Sverige. *Paketeringsutredningen – en del av den svenska skattetsunamin Juni 2017*. Juni 2017.

³³⁵ Henrik Ståhlberg. *Paketeringsutredningen – vad händer nu?* 20.04.2017.

³³⁶ Anna Sandberg og Viktor Sandberg. *Paketeringsutredningens förslag på remiss*. 10.04.2017.

³³⁷ Regeringskansliet. *Remiss av SOU 2017:27 Vissa frågor inom fastighets- och stämpelskatteområdet*. 10.04.2017.

³³⁸ Katarina, Menzel. *Paketeringsutredningen – vad säger remissinstanserna och spontana remissvar?* 03.10.2017.

³³⁹ *idib.*

³⁴⁰ KPMG Sverige. *Aktuella skatte- och momsfrågor*. 09.10.2017

³⁴¹ Mail fra Carl Gudesjö (KPMG Sverige) av dato 18.06.2018. Vedlegg 8.

³⁴² Regeringskansliet. *Remiss av SOU 2017:27 Vissa frågor inom fastighets- och stämpelskatteområdet*. 10.04.2017.

³⁴³ JM. «*Utredningen om vissa frågor inom fastighets- och stämpelskatteområdet, SOU 2017:27*. 09.08.17.

senere i dette kapittelet viser vi våre vurderinger av de ulike høringsinstansenes syn. Referanse til de ulike høringssvarene er gitt i kildelisten.

7.1.1 *Intet å bemerke*

Av de som har sendt inn høringssvar var det 14 instanser som ikke hadde noe å bemerke. Tabell 7 viser hvilke høringsinstanser som ikke hadde noe å bemerke til utredningen. Blant annet fant vi tre kommuner som ikke ønsket å ytre seg. Utredningen trekker frem at kommuner og landsting ikke er skattepliktige for inntektsskatt.³⁴⁴ Kommuner vil derfor ikke bli skattepliktige ved en eventuell gevinst i forbindelse med et eiendomssalg, og dette kan forklare hvorfor noen kommuner ikke ønsket eller følte behov for å ytre seg. Saken stiller seg annerledes for kommunale eiendomsselskap, som vil være skattepliktig for inntektsskatt.³⁴⁵

Høringsinstans
Domstolverket
Ekobrottsmyndigheten
Fondbolagets förening
Kammerrätten i Göteborg
Konkurrenseverket
LO
Tillväxtverket
Transportstyrelsen
Förvaltningsrätten i Stockholm
Malmö tingsrätt
Saco
Trelleborgs kommun
Vimmerby kommun
Vännäs kommun

Tabell 7: Høringsinstanser uten noe å bemerke.

7.1.2 *Avvisende høringsinstanser*

Etter å ha gjennomgått de forskjellige høringssvarene ser vi at det særlig er aktører i privat sektor som stilte seg negative til lovutkastet. Videre er det primært aktører innenfor eiendomsbransjen som er negative.

I høringssvarene kommer det frem at bakgrunnen for negativiteten i all hovedsak er basert på hva instansene anser som en mangelfull konsekvensanalyse. I tillegg ønsker ikke aktørene en høyere beskatning av eiendomsbransjen.

³⁴⁴ SOU 2017:27. s. 366

³⁴⁵ *idib.*

Det ble rettet et særlig ønske om overgangsbestemmelser, og en grundigere konsekvensutredning som ser andre foreslåtte skatteregler, eiendomsbransjen og generelt svensk økonomi i en større sammenheng.³⁴⁶ Tabell 8 viser vår vurdering av hvilke høringsinstanser som er avvisende til utredningen.

Høringsinstans	Utredningen
FAR	Avvisende
HSBs Riksförbund LRF	Avvisende
Näringslivets Regelrådet	Avvisende
Svensk Försäkring	Avvisende
Gällivare kommune	Avvisende
Hovrätten för Nedre Norrland	Avvisende
Näringslivets Skattedelegation (NSD)	Avvisende
Svenska Bankföreningen	Slutter seg til NSD's uttalelser
Fastighetsägarna	Slutter seg til NSD's uttalelser
Föreningen Svenskt Näringsliv	Slutter seg til NSD's uttalelser

Tabell 8: Avvisende høringsinstanser

Carl Gudesjö og Andreas Carls i KPMG Sverige har vært tydelige på at høringsinstansene FAR og Näringslivets Skattedelegation (NSD) er de viktigste avvisende høringsinstansene. FAR er en svensk interesseorganisasjon for revisjons- og rådgivningsbransjen.³⁴⁷ NSD er et løpende samarbeid i skattespørsmål mellom Svenska Bankforeningen, Fastighetsägarna, Föreningen Svensk Näringsliv, Stockholms Handelskammere, Svensk Industriförening og Svensk Försäkring.³⁴⁸ De tre førstnevnte slutter seg til NSDs høringssvar. I tillegg til punkter vi vil gjennomgå nedenfor, er FAR og NSD skeptiske til hvordan en eventuell gjennomføring av lovforslaget vil virke inn på eiendomsbransjen og andre bransjer.³⁴⁹ ³⁵⁰

I et vedlegg til den svenske utredningen, "særskilte ytringer"³⁵¹, har seks eksperter uttalt seg om ulike forhold ved utredningen. De kritiserte blant annet utvalgets innfallsvinkel.³⁵² Ekspertene mener utredningen i større grad burde være vinklet i retning av hvorvidt salg av SPV brukes som et verktøy for skatteplanlegging, og

³⁴⁶ Høringsuttalelsene i tabell, se vedlegg 6.

³⁴⁷ FAR. *Det här är FAR*. 2018.

³⁴⁸ NSD. *Välkommen till Näringslivets Skattedelegation, NSD*. 2018.

³⁴⁹ FAR. *SOU 2017:27 Vissa frågor inom fastighets- och stämpelskatteområdet (Fi2017/01726/S1)*. 15.09.2017. s. 2.

³⁵⁰ NSD. *Remissyttrande avseende betänkandet Vissa frågor inom fastighets och stämpelskatteområdet (SOU 2017:27)*. 11.09.2017. s. 2-3.

³⁵¹ SOU 2017:27 s. 389-399.

³⁵² *idib.* s. 389.

ikke forutsette at en skattefri avhendelse av eiendom per definisjon er et resultat av et skatteplanleggingsverktøy.³⁵³ Flere av høringsinstansene, slik som FAR³⁵⁴ og Näringslivets Skattedeligation (NSD)³⁵⁵ tar også opp innfallsvinkelen som et problem. De mener analysen utvalget har foretatt, med bakgrunn i hvilken grad salg av SPV faktisk brukes som et redskap for skatteplanlegging, ikke er god nok.

Carl Gudesjö fra KPMG Sverige uttalte i intervju at han har vært i kontakt Christina Eng, som er leder for utredningen. Han hadde stilt spørsmål om hennes innfallsvinkel til utredningen. Han hadde fått svar av Eng at hun hadde fått et oppdrag, hvor hun ikke skulle gå utover oppdragets direktiv.³⁵⁶ Eng var av den oppfatning av at hennes innfallsvinkel var i tråd med direktivet. Videre hadde hun sagt at det nå var opp til Finansdepartementet og politikerne i Sverige å vurdere om hennes lovforslag skulle innføres eller ikke.³⁵⁷

7.1.3 Delvis positive høringsinstanser

Noen av høringsinstansene er ikke utelukkende avvisende, og vi har valgt å dele disse inn i henholdsvis enig med "intensjonen" og enig med "forslaget". Vi har valgt å foreta et skille mellom intensjon og forslag fordi vi opplever at enkelte høringsinstanser har forståelse for utredningens intensjon; en lik, nøytral og rettferdig beskatning, men er uenige i hvordan utvalget har valgt å løse dette på; selve lovforslaget og valg av modell. I tabell 9 viser vi vår tolkning av hvilke høringsinstanser som var henholdsvis positive til intensjonen og negative til forslaget.

³⁵³ SOU 2017:27 s. 389.

³⁵⁴ FAR. SOU 2017:27 *Vissa frågor inom fastighets- och stämpelskatteområdet (Fi2017/01726/S1)*. 15.09.2017.

³⁵⁵ NSD. *Remissyttrande avseende betänkandet Vissa frågor inom fastighets och stämpelskatteområdet (SOU 2017:27)*. 11.09.2017.

³⁵⁶ Intervju med Carl Gudesjö (KPMG Sverige). Vedlegg 5. side 31.

³⁵⁷ *idib.*

Høringsinstans	Intensjon	Forslaget
Avesta kommun	Positive	Negative
Bostadsrätterna	Positive	Negative
Göteborgs Stad	Delvis positive	Negative
Ekonomistyringsverket	Positive	Negative
Lunds universitet	Positive	Negative
SABO	Delvis positive	Negative
Hyresgästföreningen	Delvis positive	Negative
Sundbybergs kommun	Positive	Negative
Degerfors kommun	Positive	Intet å bemerke
Malmö kommun	Positive	Delvis negative. Spesielt skeptiske.
Stockholms kommun	Positive	Negative. For mange brister og uklarheter
Norrköpings kommun	Positive	Skepsis grunnet manglende konsekvensanalyse
Regelrådet	Positive	For det meste negative, særlig til konsekvensutredningen
Finansbolagens förening	Fremstår positive	Negative. Legger vekt på andre foreslåtte endringer av selskapsbeskatningen
Sveriges kommuner og Langsting	Positive	Negative. Usikre på avveiningen av fordeler og ulemper. Forslaget kan ikke innføres slik det er foreslått.

Tabell 9: Delvis positive høringsinstanser

Flere av høringsinstansene gir uttrykk for at de er usikre på hvordan beskatningen av eiendomsbransjen vil komme til å bli. Både avvisende og delvis positive høringsinstanser, blant annet FAR³⁵⁸, Ekonomistyringsverket³⁵⁹, Finansbolagen³⁶⁰, Hyresgästföreningen³⁶¹, Malmö kommune³⁶² og HSBs Riksförbund³⁶³ trekker i sine høringssvar frem at det bør gjennomføres en grundigere analyse av skatter som påvirker, og som vil kunne påvirke eiendomsbransjen i årene fremover.

I tillegg til SOU 2017:27, har det samtidig blitt utarbeidet og behandlet andre lovforslag som vil kunne få konsekvenser for beskatningen av selskap.³⁶⁴ En eventuell innføring av disse lovforslagene vil påvirke skattebelastningen i eiendomsbransjen.³⁶⁵ I dag er investeringer finansiert med lån mer skattemessig fordelaktig enn investeringer foretatt med egenkapital.³⁶⁶ Det jobbes nå med å innføre en rentefradragsregel som vil skape skattemessig nøytralitet mellom

³⁵⁸ FAR. *SOU 2017:27 Vissa frågor inom fastighets- och stämpelskatteområdet (Fi2017/01726/S1)*. 15.09.2017. s. 7.

³⁵⁹ Ekonomistyringsverket. «*Vissa frågor inom fastighets- och stämpelskatteområdet SOU 2017:27*». 13.09.2017.

³⁶⁰ Finansbolagen. *Vissa frågor inom fastighets- och stämpelskatteområdet (SOU 2017:27)*. 14.09.2017.

³⁶¹ Hyresgästföreningen. *Vissa frågor inom fastighets- och stämpelskatteområdet (SOU 2017:27)*. 15.09.2017

³⁶² Malmö kommune. Remiss från Finansdepartementet - Betänkandet *Vissa frågor inom fastighets- och stämpelskatteområdet (SOU 2017:27)*. 16.08.2017. s. 2.

³⁶³ HSB. *Vissa frågor inom fastighets- och stämpelskatteområdet (SOU 2017:27)*. 12.09.2017

³⁶⁴ Finansdepartementet. *Nya skatteregler för företagssektorn*. 20.06.17.

³⁶⁵ PwC Sverige. *Paketeringsutredningen – en del av den svenska skattetsunamin*. Juni 2017. s. 5.

³⁶⁶ Regeringskanslet. *Nya skatteregler för företagssektorn*. 21.03.2017.

egenkapital og lånt kapital.³⁶⁷ I tillegg foreslås det en generell begrensning i rentefradrag for foretakssektoren.³⁶⁸ I underkant av halvparten av høringsinstansene kritiserer manglende drøftelse av konsekvenser ved innføring av slike bestemmelser.³⁶⁹ En av de som kritiserer dette er NSD, som mener det er en alvorlig mangel at utredningen ikke har tatt i betraktning slike mulige lovendringer.³⁷⁰

Et annet moment høringsinstansene FAR³⁷¹, NSD³⁷², Norrköping kommune³⁷³, Malmö Stad³⁷⁴ og Göteborgs Stad³⁷⁵ trekker frem ved utredningen, er mangelen på overgangsbestemmelser. Disse høringsinstansene nevnte særlig et behov for en overgangsbestemmelse som kan ta hånd om forslaget tilbakevirkende kraft eller retroaktive effekt. Skulle forslaget blitt implementert i sin nåværende form, vil avhenderen bli beskattet for tidligere eieres gevinst, og ikke bare for den verdiøkningen avhenderen har hatt i sin egne eiertid.³⁷⁶ Dette vil føre til en stor gevinstbeskatning i forbindelse med den første transaksjonen etter en ikrafttredelse.³⁷⁷ I følge FAR og Karina Mentzel i PwC, vil fraværet av overgangsbestemmelser kunne medføre betydelige innlåsingeffekter.³⁷⁸ ³⁷⁹ Norrköping Kommunestyrelsen var i utgangspunktet positive til intensjonen bak forslaget, men trakk frem at det vil kunne oppstå usikkerhet i markedet og videre

³⁶⁷ Regeringskanslet. *Nya skatteregler för företagssektorn*. 21.03.2017..

³⁶⁸ *idib*.

³⁶⁹ Tabeller i vedlegg 6 og 7.

³⁷⁰ NSD. Remissyttrande avseende betänkandet Vissa frågor inom fastighets och stämpelskatteområdet (SOU 2017:27). 11.09.2017. s. 2.

³⁷¹ FAR *SOU 2017:27 Vissa frågor inom fastighets- och stämpelskatteområdet (Fi2017/01726/S1)*. 15.09.2017. s. 4

³⁷² NSD. Remissyttrande avseende betänkandet Vissa frågor inom fastighetsoch stämpelskatteområdet (SOU 2017:27). 11.09.2017.

³⁷³ Norrköpings kommune. *Betänkandet Vissa frågor inom fastighets- och stämpelskatteområdet (SOU 2017:27)*. 11.09.2017. s. 1.

³⁷⁴ Malmö tingsrätt. *Remissyttrande avseende betänkandet Vissa frågor inom fastighets – och stämpelskatteområdet (SOU 2017:27)*. 11.09.2017.

³⁷⁵ Göteborgs Stad. *Yttrande över SOU 2017:27 -Vissa frågor inom fastighets- och stämpelskatteområdet*. 23.08.2017. s. 2.

³⁷⁶ Karina Menzel. *Paketeringsutredningen – vad säger remissinstanserna och spontana remissvar?* 03.10.2017.

³⁷⁷ FAR. *SOU 2017:27 Vissa frågor inom fastighets- och stämpelskatteområdet (Fi2017/01726/S1)*. 15.09.2017. s. 4.

³⁷⁸ *idib*.

³⁷⁹ Karina Menzel. *Paketeringsutredningen – vad säger remissinstanserna och spontana remissvar?* 03.10.2017.

innlåsingeffekter, slik som lavere eiendomspriser, redusert boligbygging og høyere leiepriser.³⁸⁰

7.1.4 Positive høringsinstanser

Alle som har gitt høringssvar, har i ulik grad kommet med innvendinger til forslaget. Vi har vurdert fem av høringssvarene til å være positive, og av dem anses Skatteverket (tilsvarende Skatteetaten i Norge), Lantmäteriet og JM AB som de viktigste og mest positive. I tabellen under har vi listet opp de høringsinstansene vi anser som positive til lovutkastet.

Høringsinstans	Intensjon	Forslaget
Skatteverket	Positive	Positive, men kommer med en rekke forslag til forbedringer
Lantmäteriet	Positive	Positive, men utredningen trenger revidering
JM AB	Positive	Fremstår positive. Kommer med korrigeringer og forslag
Boverket	Positive	Delvis positive
Bolagsverket	Positive	Positive til det som berører Företagsinteckningmyndigheten (FIM). Ellers intet å bemerke.

Tabell 10: Positive høringsinstanser

Skatteverket trekker særlig frem viktigheten av å motvirke skattefordeler som oppstår ved salg av SPV.³⁸¹ Skatteverket har flere forslag til endringer og avklaringer til utkastet. Blant annet fremmer de forslag om endringer og avklaringer slik at de foreslåtte bestemmelsene ikke skal kunne omgås, og at det skal bli enklest mulig å implementere.³⁸² I sitt høringssvar viser Skatteverket til sine beregninger av kostnader som vil påløpe dem ved en endring tilsvarende lovutkastet.³⁸³ Engangskostnadene i forbindelse med tilpasningen til en lovendring er antatt å beløpe seg til om lag 6,6 MSEK, mens de løpende kostnadene antas å utgjøre 2,5 MSEK per år.³⁸⁴ Kostnader til juridiske prosesser antas å utgjøre 40 prosent av de årlige kostnadene.³⁸⁵

Lantmäteriet har særlig fokus på temaet dokumentavgift, og honorerer den økte transparensten en lovendring vil tilføre markedet.³⁸⁶ I utredningen vises det til

³⁸⁰ Norrköpings kommune. *Betänkandet Vissa frågor inom fastighets- och stämpelskatteområdet (SOU 2017:27)*. 11.09.2017. s. 1.

³⁸¹ Skatteverket. *Betänkandet Vissa frågor inom fastighets- och stämpelskatteområdet (SOU 2017:27)*. 11.09.2017. s. 1.

³⁸² *idib.*

³⁸³ *idib.*s. 19.

³⁸⁴ Skatteverket. *Betänkandet Vissa frågor inom fastighets- och stämpelskatteområdet (SOU 2017:27)*. 11.09.2017. s. 19.

³⁸⁵ SOU 2017:27. s. 368.

³⁸⁶ Lantmateriet. *Vissa frågor inom fastighets- och stämpelskatteområdet (SOU 2017:27)*. 29.08.2017. s. 2.

kostnader Lantmäteriet antar vil påløpe i forbindelse med en lovendring.³⁸⁷ Lantmäteriet estimerer en engangskostnad på ca. 1,5 MSEK, og løpende kostnader til rundt 2,6 MSEK årlig.³⁸⁸

JM AB var den eneste aktøren innen eiendomsbransjen som var positive til forslaget.³⁸⁹ De nevnte blant annet at utredningens forslag ikke kommer til å påvirke fremtidig produksjon av boliger negativt, men heller ville komme til å ha en positiv påvirkning på boligbygging.³⁹⁰

7.1.5 Andre kommentarer

I et innlegg på PwC's nettside kommenterer Knut Fogelfors at hvis stemningen rundt et lovforslag er negativ, og høringsinstansene stiller seg avvisende til forslaget, kan Finansdepartementet beslutte å forkaste hele eller deler av forslaget.³⁹¹ Mentzel tar i sitt innlegg opp at de positive uttalelsene fra Skatteverket og Lantmäteriet kan styrke lovutkastets gjennomføringskraft.³⁹² Begge instansene godkjente enkelte deler av forslaget, men kom med forslag til justeringer og/eller avklaringer til forslaget, dette gjaldt særlig Skatteverket.³⁹³ ³⁹⁴ I følge Carl Gudesjö har flere av høringsinstansene et håp om at en revidert utgave av lovforslaget vil bli sendt på en ny høringsrunde.³⁹⁵

7.1.6 Hva sitter vi igjen med?

Etter å ha analysert og gått gjennom høringssvarene, har vi sett at omtrent halvparten stiller seg delvis til helt positive til lovforslagets intensjon, men at tilnærmet alle er uenige i selve utredningen. Vi ser også fellesnevner ved de positive høringsinstansene, som primært er aktører i offentlig sektor. Basert på vår analyse er JM AB det eneste selskapet innen eiendomsbransjen som stiller seg

³⁸⁷ SOU 2017:27. s. 368.

³⁸⁸ *idib.* s. 369.

³⁸⁹ Egne analyser og mail fra Andreas Carls (KPMG Sverige) av dato 18.06.18. Vedlegg 11.

³⁹⁰ JM. «Utredningen om vissa frågor inom fastighets- och stämpelskatteområdet, SOU 2017:27. 09.08.2017. Tilsendt per mail fra KPMG Sverige 18.06.18.

³⁹¹ Knut, Fogelfors. *Paketeringsutredningen- vad händer nu?* 20.04.2017.

³⁹² Karina Menzel. *Paketeringsutredningen – vad säger remissinstanserna och spontana remissvar?* 03.10.2017.

³⁹³ Skatteverket. *Betänkandet Vissa frågor inom fastighets- och stämpelskatteområdet (SOU 2017:27).* 11.09.2017.

³⁹⁴ Lantmäteriet. *Vissa frågor inom fastighets- och stämpelskatteområdet (SOU 2017:27).* 29.08.2017. s. 2.

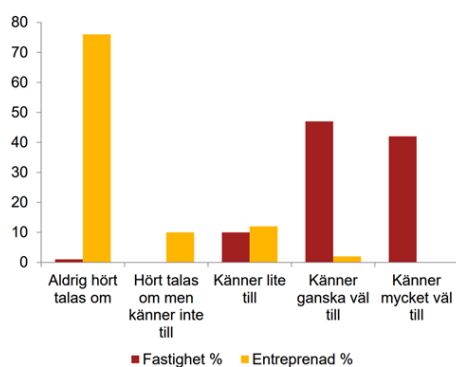
³⁹⁵ Intervju med Carl Gudesjö og Anders Carls (KPMG Sverige). Vedlegg 5. s. 33

positive til både utredningens intensjon og utkastet til lovforslaget. Anders Carls i KPMG Sverige er av samme oppfatning.³⁹⁶

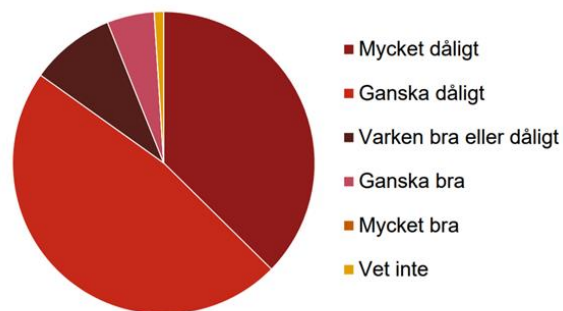
Som vi har drøftet, opplever vi utredningens snevre konsekvensanalyse og mangel på overgangsbestemmelser som en av hovedårsakene til at de fleste høringsinstansene er negative til utredningen. Skulle Finansdepartementet i Norge oppnevne et utvalg som får i oppgave å ta stilling til tilsvarende spørsmål, mener vi det vil være avgjørende ikke å undervurdere viktigheten av en tilfredsstillende og oppklarende konsekvensanalyse. En god konsekvensanalyse er sentralt for at offentlige og private aktører skal kunne vite hvordan man skal og bør innrette seg før og etter en eventuell lovendring. Samtidig vil det være sentralt å innføre overgangsbestemmelser for å hindre uheldige innlåsingseffekter.

7.2 PwC Sverige: Aktørenes synspunkter til utredningen

I juni 2017 ga PwC ut en rapport som trakk frem eiendoms- og entreprenørbransjen sine synspunkter rundt det svenske lovforslaget.³⁹⁷ Rapporten er basert på intervju av 100 aktører fra de to bransjene. Intervjuene ble gjennomført i april 2017. Figurene under er hentet fra rapporten.



Figur 4: Kjennskap til utredningen



Figur 3: Innstilling til utredningen

³⁹⁶ Mail fra Anders Carls av dato 03.07.18. Vedlegg 12.

³⁹⁷ PwC Sverige. *Paketeringsutredningen – en del av den svenska skattetsunamin Juni 2017*. Juni 2017.

En måned etter publiseringen av utredningen, svarte opp mot 90 prosent av aktørene i eiendomsbransjen at de kjente godt eller ganske godt til lovutkastet. For entreprenørbransjen var det en andel på ca. 75 prosent som ikke hadde hørt om utredningen.³⁹⁸

Av de som kjente til forslaget, mente hele 85 prosent at forslaget var negativt for Sverige og for bransjen.³⁹⁹ En av de negative faktorene som ble trukket frem var misnøye knyttet til at selve lovforslaget ikke var godt nok gjennomtenkt. Aktørene mente utredningen var slurvete gjennomført og at analysene ikke var tilstrekkelige. Ellers mente aktørene at en lovendring vil kunne øke usikkerheten i markedet, svekke eiendomsbransjen, redusere boligbyggingen og forverre mulighetene for å kunne løse boligkrisen.⁴⁰⁰ Flere aktører trekker frem den allerede harde beskatningen av eiendomsbransjen som særlig negativt. En mulig skatteøkning ble derfor dårlig mottatt.⁴⁰¹

Som positive momenter ble det trukket frem at aktørene satte pris på den foreslåtte reduksjonen i dokumentavgiften. Det ble antatt at salget av SPV ville gå ned, og dette ville medføre økt transparens i markedet, siden flere ville gå over til å selge eiendom direkte.⁴⁰² Aktørene trakk også frem at det er positivt å høre at eiendomsbransjen ikke er underbeskattet, slik mange i utgangspunktet har trodd.⁴⁰³

Hele 72 prosent av de spurte var av den oppfatning at deres virksomhet vil påvirkes negativt eller veldig negativt ved en eventuell lovendring.⁴⁰⁴ I hovedsak var det gjennomgående tre begrunnelser for negativiteten til forslaget. Den første grunnen var de synkende eiendomsprisene/-verdiene. Den andre var usikkerheten knyttet til nye regler og kjøps-/salgspraksis. Til slutt var aktørene engstelige for at en lovendring ville begrense og problematisere transaksjoner.⁴⁰⁵ Innlåsingseffektene blir også tatt opp i rapporten til PwC, hvor det ble sagt at forslaget ville føre til

³⁹⁸ PwC Sverige. *Paketeringsutredningen – en del av den svenska skattetsunamin Juni 2017*. Juni 2017. s. 3.

³⁹⁹ *idib.* s. 4.

⁴⁰⁰ *idib.* s.5.

⁴⁰¹ *idib.* s. 4.

⁴⁰² *idib.* s. 6.

⁴⁰³ *idib.*

⁴⁰⁴ *idib.* s. 7.

⁴⁰⁵ *idib.* s. 8.

lavere omsetning i eiendomsbransjen.⁴⁰⁶ Rapporten avslutter med hvordan en lovendring vil kunne påvirke eiendomsbransjen fremover. På samme måte som vi så i høringsuttalelsene, er også aktører i eiendomsbransjen usikre på skattebelastningen i årene fremover.⁴⁰⁷

Basert på aktørenes engstelse, anser vi det slik at det svenske Finansdepartementet burde foreta nye vurderinger med mål om å forhindre videre usikkerhet. Eventuelt burde det sendes en revidert utgave av forslaget på en ny høringsrunde. Slik høringsinstansene og andre aktører uttrykker, kan problemene som tas opp løses ved å innføre passende overgangsbestemmelser. I forbindelse med en ny høringsrunde bør det også foretas en tydeligere konsekvensutredning.

7.3 Status i dag

Den svenske utredningen ble publisert i 2017 og utvalget anså 1. juli 2018 som første mulighet for en innføring av lovforslaget.⁴⁰⁸ Datoen er nå passert, og lovforslaget har ikke blitt innført. Finansdepartementet i Sverige har uttalt til oss at det ikke vil bli foretatt endringer i tråd med SOU 2017:27 i løpet av sommeren 2018.⁴⁰⁹ Under intervjuet med KPMG Sverige, spurte vi også Carl Gudesjö om status for utredningen. Han har vært i kontakt med statssekretæren i Finansdepartementet, som uttalte at lovforslaget ikke er forkastet, men at det ikke vil bli foretatt noen lovendringer i løpet av 2018.⁴¹⁰ Dette ble begrunnet med de andre forslagene til lovendringer som blir vurdert i Sverige, og at behandlingen av disse forslagene har blitt prioritert.⁴¹¹ Disse forslagene omhandler generelle skatteregler, men er ansett å få særlig innvirkning på eiendomsbransjen.⁴¹² Det er derfor uklart når og hvorvidt det vil bli foretatt en videre vurdering av SOU 2017:27.

⁴⁰⁶ PwC Sverige. *Paketeringsutredningen – en del av den svenska skattetsunamin Juni 2017*. Juni 2017. s. 9.

⁴⁰⁷ *idib.*

⁴⁰⁸ SOU 2017:27 s 235.

⁴⁰⁹ Mail fra Fredrik Vogel (Finansdepartementet i Sverige) av dato 29.06.18. Vedlegg 11.

⁴¹⁰ Intervju med Carl Gudesjö og Anders Carls (KPMG Sverige). Vedlegg 5. s. 29

⁴¹¹ Regeringskansliet. *Nya skatteregler för företagssektorn*. 21.03.2017.

⁴¹² PwC Sverige. *Paketeringsutredningen – en del av den svenska skattetsunamin*. Juni 2017. s. 5.

Del III: Vurderinger og konklusjon

8 Eventuell lovendring i Norge

Hvorvidt det er mulig å foreta lovendringer i Norge tilsvarende det som følger av SOU 2017:27 avhenger av flere faktorer. Det er spesielt viktig å ta hensyn til allerede eksisterende lovgivning. Under gjennomgangen av utredningen så vi at det er en del likheter mellom norsk og svensk lovgivning, vurderinger av lovendringer og håndtering av juridiske problemstillinger. Blant annet ble det ved innføringen av fritaksmetoden antatt at fritaksmetoden kunne føre til utfordringer og gi mulighet til å unngå skatt i begge landene. I de norske forarbeidene ble det vurdert mulige tiltak for å begrense salg av SPV.⁴¹³ Dette ble også gjort i de svenske forarbeidene,⁴¹⁴ og noen av forslagene var svært like. I forbindelse med innføringen av nye bestemmelser om merverdiavgift i 2017, valgte Norge å se til Sverige, og innførte bestemmelser tilsvarende det Sverige tidligere hadde innført.⁴¹⁵ Norge ser også gjerne til Sverige for å høste kunnskap ved utarbeidelse av nye lovforslag. Et eksempel er da Norge så til Sverige i forbindelse med NOU 2016:5.⁴¹⁶ Basert på dette og andre faktorer vi har sett tidligere, anser vi de to landene for å ha forholdsvis lik lovgivning og en tendens til å se til hverandre i forbindelse med lovendringer og nye lovforslag. Med bakgrunn i denne likheten er det realistisk å tro at det ved en lovendring i Sverige vil være mulig å foreta en vurdering av hvilke konsekvenser en tilsvarende lovendring vil få i Norge. Dette har vi også fått bekreftet av Frode Kristiansen i Finansdepartementet.⁴¹⁷

8.1 Skattemessige fordeler og ulemper

8.1.1 Nøytralitet i eiendomsbransjen

Utvalgets mål med SOU 2017:27 var å finne en mulighet for å likestille de to transaksjonsmetodene direkte salg av eiendom og salg av eiendom gjennom SPV. Det ble i utredningen lagt vekt på fordelene ved et nøytralt skattesystem.⁴¹⁸ I et

⁴¹³ Ot. prp. nr. 1 (2004-2005). s. 76-78.

⁴¹⁴ SOU 2001:11 s. 172

⁴¹⁵ Prop. 1 LS (2015-2016) s. 250

⁴¹⁶ NOU 2016:5. s. 81.

⁴¹⁷ Frode Kristiansen (Finansdepartementet) av dato 29.05.17. Vedlegg 9.

⁴¹⁸ SOU 2017:27. s. 130.

nøytralt skattesystem vil valget av transaksjonsmetode ikke påvirkes av de skattemessige konsekvensene transaksjonen medfører.

Gjennom våre intervjuer har vi fått bekreftet at salg av SPV benyttes nettopp fordi det er skattemessig gunstig.⁴¹⁹ Det er derfor ikke nøytralitet i skattesystemet slik bestemmelsene er i dag. Manglende nøytralitet kan anses som uheldig. Å innføre bestemmelser som oppretter skattemessig nøytralitet må derfor sies å være et godt forslag.

8.1.2 Eiendomsbransjens skattebelastning

Utredningen har slått fast at eiendomsbransjen i Sverige ikke er mer skattemessig fordelaktig enn andre bransjer.⁴²⁰ Vi ønsket å finne ut hvordan aktører i det norske næringslivet stilte seg til den skattemessige posisjonen for eiendomsbransjen i Norge, og inkluderte derfor et slik spørsmål i samtlige av våre intervjuer.

Stig Bech fra BAHR opplevde ikke at eiendomsbransjen skiller seg ut i noen spesiell retning med tanke på total skattebelastning. Andreas Gustavson fra BAHR la ikke skjul på at det ved en eventuell innføring av dokumentavgift og gevinstbeskatning ved salg av SPV, ville blitt dyrere å investere i eiendom.⁴²¹

Revisor Ole Christian Fongaard i KPMG er av den oppfatning at skattebelastningen i eiendomsbransjen er ganske lav. Videre sa han også at mange eiendomsselskap går med skattemessig underskudd, og derfor ikke betaler skatt. Dette skyldes avskrivninger.⁴²² Videre tror han det gunstige skatteregimet for eiendom er en sentral årsak til den markante økningen i eiendomsverdiene.⁴²³ På spørsmål om hvilken skatteposisjon eiendomsbransjen vil få etter en lovendring, svarer han at det vil bli en reprising, og at dette også vil medføre en reduksjon i eiendomsverdiene. Det vil bli høyere omkostninger ved å eie eiendom, og dette vil føre til en reduksjon av eiendomsverdiene.⁴²⁴

⁴¹⁹ Intervju: BAHR, vedlegg 1. s. 4. Akershus Eiendom, vedlegg 2. s. 12. Forvaltningsselskapet, vedlegg 3. s. 18. KPMG, vedlegg 4. s. 24.

⁴²⁰ SOU 2017:27. s 161

⁴²¹ Intervju med Stig Bech og Andreas Gustavson (BAHR). Vedlegg 1. s. 6.

⁴²² Intervju med Ole Christian Fongaard (KPMG Norge). Vedlegg 4. s. 27.

⁴²³ *idib.*

⁴²⁴ *idib.*

Ragnar Eggen i Akershus Eiendom sa at eiendom alltid er verdt lite skattemessig sammenlignet med andre driftsmidler, dette på grunn av avskrivninger. Han påpekte også at eiendom som formue er gunstig. Eggen stilte seg noe usikker til om eiendomsbransjen er særlig gunstig på andre måter.⁴²⁵

Forvaltningsselskapet har ingen sterk formening om den totale skattebelastningen i eiendomsbransjen. Årsaken til dette er at de tenker lite på skatt og andre aktivaklasser. Forvaltningsselskapet har en ren aktivaallokering, der de forvalter penger i ulike kategorier. Selskapet sier videre at det er en stor portefølje som skal forvaltes, og at investeringene i eiendom ikke er skattemotivert.⁴²⁶

Ut i fra intervjuene er vi av den oppfatning av at skatt ikke nødvendigvis er hovedårsaken til hvorfor selskap investerer i eiendom, men at skatt kan være en faktor som har positiv innvirkning. Med bakgrunn i hva som har kommet frem, tror vi valget om å investere i eiendom også bygger på verdistigningen eiendomsbransjen har opplevd de siste årene.

8.1.3 Gjennomføringen av bestemmelsen

Noe som har blitt kritisert av aktører i eiendomsbransjen, er at skatten oppstår ved salg av andeler i et selskap. Forslaget foreslår at hele eiendommens verdi skal beskattes, selv om kun andeler i selskapet selges.⁴²⁷ En annen faktor som har blitt kritisert er at skatten skal belastes eiendomsselskapet.⁴²⁸ Med bakgrunn i dette vil derfor ikke bare kjøperen av eiendommen bli nødt til å betale gevinstbeskatning, men også andre eiere.

I Norge er det svært sjelden mer enn én eier av et SPV, og slik vi har forstått det, er 100 prosent eierandel viktig for de fleste kjøperne i det norske markedet.⁴²⁹ Det kreves sterke argumenter for å gå med på delt eierskap, gjerne et samarbeid i form av et felles mål.⁴³⁰ Ofte er bekjentskap og erfaring også et vilkår for delt

⁴²⁵ Intervju med Ragnar Eggen og Jørgen Haga (Akershus Eiendom). Vedlegg 2. s. 14.

⁴²⁶ Intervju med Forvaltningsselskapet. Vedlegg 3. s. 17.

⁴²⁷ Karina Menzel. *Paketeringsutredningen – vad säger remissinstanserna och spontana remissvar?* 03.10.2017.

⁴²⁸ *idib.*

⁴²⁹ Intervju med Forvaltningsselskapet. Vedlegg 3. s. 20.

⁴³⁰ *idib.*

eierandel.⁴³¹ Situasjonen er annerledes i Sverige, hvor det er vanlig med flere eiere av et SPV.⁴³² Vi anser derfor ikke disse problemene som særlig relevante for Norge.

8.1.4 Intensjonen bak og tidsperspektiv på investeringen

Utvalget antar at en lovendring tilsvarende forslaget vil påvirke aktørenes betalingsvilje i ulik grad, og at transaksjoner med lengre tidshorison vil påvirkes minst.⁴³³ Vi har i intervjuene inkludert spørsmål for å finne ut hvordan våre intervjuobjekter tror en slik lovendring vil påvirke investeringsgrunnlaget.

Ragnar Eggen i Akershus Eiendom sa at en lovendring tilsvarende forslaget vil kunne få innvirkning på når man kjøper og selger eiendom, og kan gi andre forutsetninger for investeringsbeslutninger.⁴³⁴ Videre sa han at en som kjøper ferdig utleide eiendommer, ofte ikke baserer investeringen sin på fremtidig vekst i eiendomsmarkedet.⁴³⁵ Det blir trukket frem at en lovendring ikke nødvendigvis vil få så stor betydning for disse selskapene. For selskap som investerer i eiendom med bakgrunn i fremtidig verdistigning vil dette kunne stille seg annerledes. Slike investorer vet at det må betales skatt ved et salg, og de vil derfor ønske å tjene inn denne kostnaden i sin eiertid. Dette fører til et høyere avkastningskrav, noe som resulterer i høyere leiepriser. Høyere leiepriser kan føre til lavere konkurranse, som igjen øker leieprisene.⁴³⁶ Forvaltningsselskapet påpekte at dette ville kunne få innvirkning på hvor lenge investor velger å sitte på en eiendom, og at terskelen for å selge ville blitt høyere.⁴³⁷ Stig Bech og Andreas Gustavson fra BAHR presiserte at transaksjonen ville blitt dyrere, og at dette ville påvirket investeringsmulighetene til aktørene.⁴³⁸

Intensjonen bak og tidsperspektivet på investeringen kan derfor få større betydning for investorer etter en lovendring tilsvarende forslaget sammenlignet med før en lovendring. Skulle det foretas en lovendring, vil det være sannsynlig at investorer ønsker å investere med lengre tidsperspektiv enn i dag. På den måten vil ikke

⁴³¹ Intervju med Forvaltningsselskapet. Vedlegg 3. s. 20.

⁴³² Intervju med Carl Gudesjö og Anders Carls (KMPG Sverige). Vedlegg 5. s. 32.

⁴³³ SOU 2017:27. s. 130

⁴³⁴ Intervju med Ragnar Eggen og Jørgen Haga (Akershus Eiendom). Vedlegg 2 s. 11

⁴³⁵ *idib.* s. 13.

⁴³⁶ Intervju med Ragnar Eggen og Jørgen Haga (Akershus Eiendom). Vedlegg 2 s. 14.

⁴³⁷ Intervju med Forvaltningsselskapet. Vedlegg 3. s. 17.

⁴³⁸ Intervju med Stig Bech og Andreas Gustavson (BAHR). Vedlegg 1. s. 4.

gevinstbeskatning og dokumentavgift utløses i like stor grad. Dette vil føre til lavere omsetningshastighet i eiendomsmarkedet.

8.1.5 Utenlandske investorers vurderinger

Gjennom analysen av eiendomsmarkedet i Norden så vi at det er et høyt transaksjonsvolum og store verdier i eiendomsbransjen. Et attraktivt marked er viktig for investeringsvilligheten, og skattebelastningen kan være med å påvirke attraktiviteten til en bransje. Fra PwC's rapport kom det tydelig frem at eiendomsaktørene anser forslaget som negativt for bransjens attraktivitet, og det forventes en nedgang i eiendomsomsetningen.⁴³⁹

Utenlandske investorer hadde en andel på 23 prosent av eiendomstransaksjonene i Norge i 2017.⁴⁴⁰ Dette er en mindre andel enn hva vi ser i våre naboland Sverige og Danmark. Stig Bech kommenterte at det frem til 2011/2012 nesten bare var norske aktører på det norske eiendomsmarkedet.⁴⁴¹ Videre forklarte han forskjellen i andelen utenlandske investorer i Norge og Sverige med at det svenske markedet har vært mer åpent for internasjonale investorer, mer forutsigbart, er en større økonomi og markedsmessig enklere å lese. Flere aktører har også vært lengre i Sverige.⁴⁴²

Stig Bech trakk frem det internasjonale markedets inntrykk av det norske. Norge blir fremhevet som et land med åpen, transparent og "enkel" jus. I situasjoner med internasjonale aktører er muligheten til å selge eiendom gjennom SPV uten å ta forskjellige hensyn fremhevet som en positiv egenskap ved det norske skattesystemet.⁴⁴³ Videre sa Bech at det ikke er et spørsmål om å ha eller ikke ha, men et spørsmål om å unngå diskusjon og usikkerhet. Dagens lovgivning er forutsigbar og enkel å forholde seg til, noe som gjør det attraktivt å investere i det norske eiendomsmarkedet.⁴⁴⁴ Bech og Gustavson mener en lovendring tilsvarende

⁴³⁹ PwC Sverige. *Paketeringsutredningen – en del av den svenska skattetsunamin Juni 2017*. Juni 2017

⁴⁴⁰ Pangea Property Partners. *Second highest Nordic transaction volume ever in 2017*. 22.12.2017.

⁴⁴¹ Intervju med Stig Bech og Andreas Gustavson (BAHR). Vedlegg 1. s. 3.

⁴⁴² *idib.* s. 3.

⁴⁴³ *idib.* s. 2.

⁴⁴⁴ *idib.*

forslaget vil fjerne ett av få konkurransefortrinn som finnes i Norge, og vil sterkt fraråde en lovendring.⁴⁴⁵

Forvaltningsselskapet vi intervjuet har i tillegg til eiendom i Norge, også eiendom i Sverige. Vi stilte derfor spørsmål om hvordan en lovendring vil påvirke deres investeringsstrategi i Sverige. Forvaltningsselskapet sa at en lovendring vil gjøre det mindre attraktivt å foreta investeringer i Sverige, men at de likevel vil fortsette å investere i Sverige. De vil fortsette å kjøpe eiendom fordi de alltid har langsiktig eierskap som målsetting ved en investering, og skatt derfor ikke er avgjørende.⁴⁴⁶ De har i etterkant av publiseringen av SOU 2017:27 sett at skatterabatten i Sverige har blitt påvirket etter offentliggjøringen av utkastet. Intervjuobjektet sa videre at denne delen av verdsettelsen helt klart påvirkes.⁴⁴⁷

Gjennom vår analyse av skatte- og avgiftsbelastningen av eiendomsbransjen i andre europeiske land, så vi at det er stor forskjell i hvordan de forskjellige landene beskatter eiendomstransaksjoner. Som vi så er det i flere av landene forskjellige vilkår for når en transaksjon var fritatt for gevinstbeskatning og ikke. Det er også forskjeller i forhold til når en transaksjon utløser dokumentavgift. Vi så også at bestemmelsene i Norge, Sverige og Danmark var svært like. Som internasjonal aktør kan bestemmelsen i et land være med på å påvirke hvorvidt investoren ønsker å investere i et bestemt land. Ofte vil aktørene ha et ønske om å investere i et land der det er lett å forholde seg til landets bestemmelser.

Selv om andelen internasjonale investorer er mindre enn i våre naboland, anser vi dem for å stå for en betydelig andel av transaksjonsvolumet. Internasjonale investorer er derfor en viktig aktør i eiendomsmarkedet. En lovendring vil få innvirkning på eiendomsmarkedets attraktivitet, og skulle forslaget bli innført i ett land vil det være sannsynlig med et fall i investeringer foretatt både av interne og eksterne aktører. Vi er enige i Bech sin oppfatning om at spørsmålet kan vinkles i retning av praktiske konsekvenser etter en lovendring, hvor det vil kunne oppstå en rekke situasjoner hvor det blir mye spørsmål og usikkerhet. Slik usikkerhet kan føre til redusert attraktivitet i markedet og færre investeringer. Med bakgrunn i den

⁴⁴⁵ Intervju med Stig Bech og Andreas Gustavson (BAHR). Vedlegg 1. s. 3.

⁴⁴⁶ Intervju med Forvaltningsselskapet. Vedlegg 3 s. 17.

⁴⁴⁷ *idib.*

lignende praksisen i de nordiske landene tror vi en lovendring i ett av landene vil svekke landets posisjon sammenlignet med de andre.

8.2 Lovtekniske utfordringer ved innføring av lovforslaget

8.2.1 Pågående utarbeidelse av aktuelle lovendringer

Som vi har sett, foregår det nå et arbeid hvor det vurderes å lovfeste den ulovfestede gjennomskjæringsregelen.⁴⁴⁸ I denne utredningen tar utvalget opp tematikken som ble behandlet i for- og etterarbeidene til fritaksmetoden. Utredningen viser til at man tidligere ikke har valgt å innføre begrensninger i fritaksmetoden i forbindelse med salg av SPV ved eiendomstransaksjoner.⁴⁴⁹ Det blir også i denne utredningen ansett som problematisk å foreta en lovregulering med lovfestet gjennomskjæring for å løse dette problemet.⁴⁵⁰ Vi har vært i kontakt med Finansdepartementet, som har gitt oss beskjed om at det for tiden ikke pågår arbeid med tidligere forslag om å begrense mulighetene som ligger i fritaksmetoden.⁴⁵¹ Dermed pågår det for tiden ikke arbeider med en eventuell endring av dagens regelverk, og muligheten er derfor åpen for å vurdere hvorvidt en lovendring tilsvarende den svenske utredningen kan være aktuell i Norge.

8.2.2 Sannsynlighet for lovendring

I vurderingen av om en lovendring er sannsynlig, er det verdt å merke seg for- og etterarbeidene til Skattereformen 2004-2006. Det har ved flere anledninger blitt påpekt at muligheten til å foreta skattefrie salg av SPV ville bli et problem.⁴⁵² I etterarbeidene ikke utelukket at det ville være aktuelt å foreta en endring ved en senere anledning.⁴⁵³ I forarbeidene ble det sagt at ulovfestet gjennomskjæring ville kunne få anvendelse i slike situasjoner,⁴⁵⁴ men av rettspraksis har vi sett at dette likevel ikke har blitt akseptert, og at ballen har blitt spilt tilbake til lovgiver.⁴⁵⁵ Departementet har i etterarbeidene videre uttalt at et av hovedargumentene mot en

⁴⁴⁸ NOU 2016:5.

⁴⁴⁹ *idib.* s. 94.

⁴⁵⁰ *idib.* s. 95.

⁴⁵¹ Mail fra Frode Kristiansen (Finansdepartementet) av dato 29.05.18. Vedlegg 9.

⁴⁵² Innst. O. nr. 10 (2004-2005). s. 50-52.

⁴⁵³ Meld. St. 11 (2010-2011). s. 104.

⁴⁵⁴ Innst. O. nr. 10 (2004-2005). s. 51.

⁴⁵⁵ HR-2014 s. 496.

begrensning i fritaksmetoden var vurderingen av konsekvensene en slik bestemmelse ville medføre.⁴⁵⁶ Det ble uttrykt bekymring for at en bestemmelse ville få for stor utstrekning.⁴⁵⁷ Gjennom ConocoPhillips-dommen har det blitt sagt at en eventuell regulering må gjøres gjennom lov.⁴⁵⁸ Skulle det være et ønske om å begrense muligheten som ligger i fritaksmetoden er det derfor nødvendig å foreta en konkret lovendring.

Basert på alle vurderingene som har blitt tatt i forbindelse med denne problemstillingen, og hvor vanskelig det har vært å finne en mulig løsning, anser vi det som sannsynlig at det vil foretas en vurdering av SOU 2017:27 hvis en lovendring tilsvarende lovforslaget blir innført i Sverige. Etter å ha vært i kontakt med Frode Kristiansen i Finansdepartementet, har vi fått beskjed om at det svenske forslaget på nåværende tidspunkt ikke har blitt særlig vurdert, men at det vil være "naturlig å se nærmere på erfaringene Sverige høster med slike regler".⁴⁵⁹

8.2.3 *Utgangspunktet for en lovendring*

Forslaget som foreslås innført, er forslaget om å utvide allerede eksisterende bestemmelser gjeldende for fåmannsforetak.⁴⁶⁰ Bestemmelsen skal gjøres generell og gjelde alle eiendomstransaksjoner. Norge har ikke tilsvarende bestemmelse, og skal Norge innføre tilsvarende bestemmelser vil det derfor ikke være mulig å ta utgangspunkt i en eksisterende bestemmelse. Vi tror likevel det vil være mulig å foreta tilsvarende vurderinger i forbindelse med en lovendring som det som har blitt foretatt i Sverige. Vi er også av den oppfatning av at det vil være mulig å innføre bestemmelser tilsvarende det som foreslås i Sverige. Stig Bech og Andreas Gustavson har i intervju uttalt at en lovendring alltid vil være teknisk gjennomførbart.⁴⁶¹

Metoden som har blitt fremhevet som utvalgets beste alternativ, går ut på at skatten skal belastes eiendomsselskapet som er gjenstand i handelen, og ikke selgeren som

⁴⁵⁶ Meld. St. 11 (2010-2011). s. 104.

⁴⁵⁷ *idib.*

⁴⁵⁸ HR-2014 s. 496.

⁴⁵⁹ Mail fra Frode Kristiansen (Finansdepartementet) av dato 29.05.18. Vedlegg 9.

⁴⁶⁰ SOU 2017:27 s. 179.

⁴⁶¹ Intervju med Stig Bech og Andreas Gustavson (BAHR). Vedlegg 1. s. 2.

oppnår gevinsten.⁴⁶² Aktørene i den svenske eiendomsbransjen har fremhevet dette som en negativ konsekvens av lovforslaget.⁴⁶³ Måten skatten er bygget opp på strider mot vanlig praksis både etter norsk og svensk skatterett.⁴⁶⁴ ⁴⁶⁵ Valget av denne metoden er begrunnet med praktiske hensyn i forbindelse med skattleggingen, og har ikke til formål å fravike fra ordinær beskatningsmetode.⁴⁶⁶

Som utgangspunkt anser vi det som en fordel å følge vanlige prinsipper ved en eventuell lovendring. Vi tror dette vil være enklere å forholde seg til. I tillegg tror vi en beskatning basert på skattelovens vanlige utgangspunkt er lettere å akseptere. Likevel ser vi utvalgets argumentasjon for hvordan skatten vil fungere i praksis.

8.2.4 Omgåelse av skatt ved en lovendring

En stor utfordring ved en eventuell lovendring vil være å vurdere mulige omgåelsesmetoder bransjen kan benytte i forbindelse med en eiendomstransaksjon, og å vanskeliggjøre slike muligheter. Som vi har sett er Sverige bundet av EUs fusjonsdirektiv. De må derfor forholde seg til disse bestemmelsene ved en lovendring. Norge er gjennom EØS-avtalen også bundet til EUs fusjonsdirektiv.⁴⁶⁷ Norge må dermed foreta de samme vurderingene som Sverige med hensyn til hvordan direktivet påvirker mulighetene til å begrense skattefri fisjon og fusjon i forbindelse med en eiendomstransaksjon.

Utredningen drøfter forskjellige muligheter for å kunne omgå en eventuell ny lovbestemmelse.⁴⁶⁸ Det er flere omstrukturingsalternativer som vil kunne benyttes for å foreta eiendomstransaksjoner uten beskatning også etter innføringen av den foreslåtte lovbestemmelsen. Tilsvarende vil det være mulig å benytte omstrukturingsalternativer fra den norske skatteloven for å unngå skatt ved en tilsvarende lovendring i Norge. Gjennomgangen av omstrukturingsalternativene som ble vurdert i utredningen, og vår gjennomgang av omstrukturingsalternativene i del I, viser at det er flere muligheter til å foreta

⁴⁶² SOU 2017:27 s. 195.

⁴⁶³ Karina Menzel. *Paketeringsutredningen – vad säger remissinstanserna och spontana remissvar?* 03.10.2017.

⁴⁶⁴ Lov 26.03.1999 nr. 14 om skatt av formue og inntekt (skatteloven) § 5-1.

⁴⁶⁵ Inkomstskattelagen (1999:1229) kapittel 15 § 1.

⁴⁶⁶ SOU 2017:27. s. 210.

⁴⁶⁷ Prop. 78 L (2010-2011). s. 22.

⁴⁶⁸ SOU 2017:27. s. 213-220.

skattefrie omstruktureringer i Sverige sammenlignet med Norge. Bruk av skattefrie fisjon og fusjon vil være det mest aktuelle alternativet innenfor norsk rett. Utstrakt bruk av fisjon og fusjon i forbindelse med eiendomsoverdragelse ikke nødvendigvis er ønskelig. Dette kan begrunnes med usikkerhet rundt eventuelle skjulte forpliktelser som følger med selskapet ved en slik omstrukturering. Det svenske utvalget foreslår å innføre begrensninger på hvor stor andel av vederlaget som kan bestå av kontanter i forbindelse med omstruktureringen.⁴⁶⁹ Norge har allerede slike bestemmelser jf. skatteloven §§ 13-2 (1) nr. 2 og 14-2 (1) nr. 2, dog med høyere sats. En annen mulighet til å begrense denne omgåelsesmuligheten er å innføre krav til eiertid på vederlagsaksjer, slik vi har sett andre lang praktiserer. Dette vil kunne begrense bruken av fisjon og fusjon i forbindelse med en eiendomstransaksjon.

8.2.5 *Substanskrav*

Det svenske utvalget vurderer forskjellige substanskrav i forbindelse med lovendringen.⁴⁷⁰ Bakgrunnen for en vurdering av substansen bygger på utfordringen ved å skille transaksjoner som har til formål å selge eiendom, og de som har til formål å selge virksomhet. Substanskravet har som formål å få en konsekvent bedømming av hvorvidt et selskap skal skattlegges eller ikke.⁴⁷¹ Vi er også av den oppfatning av at substanskravet har til hensikt å unngå at andre eiendeler blir lagt inn i selskapet for å kunne komme innenfor fritaksmetoden i forbindelse med et salg. For å finne ut om det vil være aktuelt å foreta samme begrensning i Norge har vi gjennom intervju spurt hva forskjellige aktører tenker om dette.

Vi har da fått likelydende svar fra flere intervjuobjekter om at eiendom nesten alltid utgjør 100 prosent av selskapet i forbindelse med en eiendomstransaksjon.⁴⁷² Dette begrunnes med viktigheten av å ha et rent selskap, hvor det er kontroll på innholdet i selskapet.⁴⁷³ Det er i de fleste transaksjoner ikke aktuelt å kjøpe noe annet enn den bestemte eiendommen som ønskes kjøpt.⁴⁷⁴ Dette var spesielt viktig for

⁴⁶⁹ SOU 2017:27. s. 220

⁴⁷⁰ *idib.* s. 206-208

⁴⁷¹ *idib.* s. 206

⁴⁷² Intervju med BÅHR, vedlegg 1. s. 6. Forvaltningsselskapet, vedlegg 3. s. 20. KPMG Norge vedlegg 4. s. 27.

⁴⁷³ *idib.*

⁴⁷⁴ Intervju med Forvaltningsselskapet. Vedlegg 3. s. 20.

Forvaltningsselskapet, da det ikke er deres formål å drive med annen virksomhet.⁴⁷⁵ Gjennom intervjuene har det blitt lagt vekt på hvor enkelt det er å benytte salg av SPV i forbindelse med en eiendomstransaksjon.⁴⁷⁶ Vi tolker det slik at dette mest sannsynlig ikke vil utgjøre et stort problem i Norge, nettopp fordi rene selskap blir verdsatt høyt. Stig Bech sa også at bransjen er så profesjonell at risikoen ved å kjøpe SPV er relativt lav.⁴⁷⁷

Vi anser det derfor slik at det i Norge ikke vil være overveiende sannsynlig at næringsdrivende legger andre eiendeler inn i eiendomsselskapet for å kunne foreta salget etter fritaksmetoden. Vi har også sett at dette var en avgjørende faktor i ConocoPhillips-dommen, hvor andre eiendeler enn eiendommen ble fisjonert ut av selskapet.⁴⁷⁸ Det kan likevel vurderes om det vil være nødvendig å innføre tilsvarende bestemmelser for substans for å unngå at dette blir en omgåelsesmetode i forbindelse med en transaksjon.

8.2.6 Sveriges tidligere vurderinger av problemstillingen

Sverige foretok gjennom sine forarbeider, i likhet med Norge, en vurdering av hvilke konsekvenser innføringen av fritaksmetoden ville få.⁴⁷⁹ Sverige vurderte det også som vanskelig å foreta bestemte reguleringer for å begrense muligheten til å foreta skattefrie salg av SPV-selskap.⁴⁸⁰ Sverige innførte, i motsetning til Norge, en bestemmelse som hadde til formål å begrense bruken av direkte salg i situasjoner hvor det var tap. Bestemmelsen er kalt "fastighetsfållan" og vi har tidligere gjennomgått bestemmelsen. Bestemmelsen skulle forhindre at selskap valgte SPVer ved gevinst og direkte salg ved tap. Det må understrekes at denne bestemmelsen foreslås opphevet ved en eventuell innføring av utvalgets forslag med høyest prioritet. Dette begrunnes med at det ved en slik lovendring vil være lite behov for en slik regel, siden det ikke lenger vil være asymmetri mellom de forskjellige transaksjonsmetodene.⁴⁸¹ Dette viser at Sverige lenge har ansett skattefrie salg av SPV som et større problem enn hva man har gjort i Norge, og

⁴⁷⁵ Intervju med Forvaltningsselskapet. Vedlegg 3. s. 20.

⁴⁷⁶ Intervju med Stig Bech og Andreas Gustavson (BAHR). Vedlegg 1. s. 1.

⁴⁷⁷ *idib.*

⁴⁷⁸ HR-2014 s. 496.

⁴⁷⁹ SOU 2001:11. s. 171-172.

⁴⁸⁰ *idib.*s. 172

⁴⁸¹ SOU 2017: 27 s. 232

svenske myndigheter aktivt har jobbet for å redusere muligheten til å benytte seg av fritaksmetoden ved eiendomstransaksjoner.

8.3 Fordeler og ulemper ved forslaget om dokumentavgift

8.3.1 Dokumentavgift ved salg av SPV

Når det gjelder dokumentavgift, er dette en ren transaksjonsskatt som oppstår i forbindelse med tinglysing av et dokument jf. dokumentavgiftsloven § 6. Det er altså selve tinglysingen som utløser avgiften, ikke kjøpet. Som vi har sett gir dette mulighet til å benytte salg av SPV for å komme rundt dokumentavgiften, siden slike salg ikke krever tinglysing.

Aktørene i eiendomsmarkedet har lenge benyttet salg av aksjeselskap for å unngå tinglysing og på den måten unngå dokumentavgift. Dagens bestemmelser fører derfor til at så godt som samtlige av eiendomstransaksjonene i næringslivet gjennomføres uten dokumentavgift. I praksis kan det derfor sies at dokumentavgift kun rammer privatpersoner, noe som må sies å være noe annet enn lovens intensjon. Det burde derfor vurderes hvorvidt det kan anses rettferdig at denne avgiften kun belastes privatpersoner, og at næringsdrivende med enkle grep kan unngå den. Ole Christian Fongaard trakk frem veksten eiendomsbransjen har opplevd de siste årene, og påpekte at dette er et argument for at eiendomsbransjen burde betale dokumentavgift.⁴⁸²

Stig Bech mente en innføring av dokumentavgift vil gjøre eiendomsbransjen mindre attraktiv og følgende føre til færre transaksjoner.⁴⁸³ Både Ole Christian Fongaard og Andreas Gustavson anser dokumentavgift for å være verre enn gevinstbeskatning.^{484 485} Begge fremhever at dokumentavgiften er der frem til den er betalt. Fongaard trekker frem at avskrivningsgrunnlaget man får ved å kjøpe

⁴⁸² Intervju med Ole Christian Fongaard (KPMG Norge). Vedlegg 4. s. 28.

⁴⁸³ Intervju med Stig Bech og Andreas Gustavson (BAHR). Vedlegg 1. s. 4.

⁴⁸⁴ Intervju med Ole Christian Fongaard (KPMG Norge). Vedlegg 4. s. 23.

⁴⁸⁵ Intervju med Stig Bech og Andreas Gustavson (BAHR). Vedlegg 1. s. 4.

eiendommen direkte veier opp effekten av dokumentavgiften.⁴⁸⁶ Gustavson legger vekt på hvordan flere transaksjoner kan påvirke gevinstbeskatningen.⁴⁸⁷

Alle de europeiske landene vi har sett på, med unntak av Sverige og Danmark, praktiserer dokumentavgift i forbindelse med salg av aksjer/SPV. Vi mener dette taler for at også Norge burde innføre dokumentavgift i forbindelse med salg av aksjer/SPV. I høringssvarene til SOU 2017:27 har det ikke vært et særlig fokus på dokumentavgift.⁴⁸⁸

Basert på hva som har kommet frem i intervjuene mener vi dokumentavgiften er en avgift de næringsdrivende ønsker å unngå. Basert på andre faktorer antar vi at dokumentavgift, sett bort i fra de lovtekniske utfordringene vi vil gå gjennom senere, ikke er å anse som en stor utfordring for de næringsdrivende.

8.3.2 Likhet mellom transaksjonsmetodene

Utvalget ønsker å innføre dokumentavgift i forbindelse med salg av SPV for å likestille de to transaksjonsmetodene. Fravær av dokumentavgift ved salg av SPV vil kunne favorisere denne transaksjonsmetoden.⁴⁸⁹

Vi støtter utredningens begrunnelse om hvorfor det burde innføres dokumentavgift ved salg av SPV, og anser det som en viktig faktor for å likestille de to transaksjonsmetodene. Stig Bech uttalte i intervju at salg av SPV var vanlig også før innføringen av fritaksmetoden, nettopp fordi slike transaksjoner ikke utløser dokumentavgift.⁴⁹⁰ Skulle det innføres bestemmelser om gevinstbeskatning, men ikke dokumentavgift, vil man dermed være tilbake til samme utgangspunkt som man hadde før innføringen av fritaksmetoden. Vi mener derfor det vil være avgjørende for effektiviteten av en lovendring at det også innføres en dokumentavgift.

⁴⁸⁶ Intervju med Ole Christian Fongaard (KPMG Norge). Vedlegg 4. s. 23.

⁴⁸⁷ Intervju med Stig Bech og Andreas Gustavson (BAHR). Vedlegg 1. s. 4.

⁴⁸⁸ Intervju med Carl Gudesjö og Anders Carls (KPMG Sverige). Vedlegg 5. s. 30.

⁴⁸⁹ SOU 2017:27. s. 233.

⁴⁹⁰ Intervju med Stig Bech og Andreas Gustavson (BAHR). Vedlegg 1. s. 1.

8.3.3 *Transparens i markedet*

Det antas at en lovendring vil føre til økt bruk av direkte salg, dette vil påvirke transparensen i markedet.⁴⁹¹ I motsetning til kjøp og salg av aksjeselskap skal en eiendomstransaksjon tinglyses og offentliggjøres, og dette er begrunnelsen for at en lovendring vil føre til økt transparens i markedet.⁴⁹² Gjennom blant annet Lantmäteriet og rapporten til PwC blir den økte transparensen trukket frem som en positiv konsekvens ved en lovendring.^{493 494}

I Norge er bestemmelsene knyttet til offentliggjøring av tinglysinger og anonymitet ved aksjesalg tilsvarende bestemmelsene i Sverige. I intervju med Ragnar Eggen og Jørgen Haga ble det sagt at direkte salg i utgangspunktet er å foretrekke, nettopp på grunn av muligheten til å tinglyse, og tryggheten dette bringer med seg.⁴⁹⁵ Vi er av den oppfatning av at økt transparens vil være positivt for markedet. Dette kan føre til mindre hemmelighold av transaksjoner. Større åpenhet vil kunne føre til økt legitimitet til bransjen.

8.4 Lovtekniske utfordringer ved endring av dokumentavgiften

8.4.1 *Den praktiske gjennomføringen*

Formålet med dokumentavgiften er å gi inntekter til staten, og den er ikke knyttet til kostnader i forbindelse med tinglysing.⁴⁹⁶ Avgiften oppstår ved tinglysing, men har altså ingen forankring i selve rettsvernet kjøper får ved tinglysing. Å innføre dokumentavgift vil derfor ikke fravike fra formålet bak dokumentavgiften; å gi inntekter til staten.

I forbindelse med salg av et SPV forblir hjemmelen til eiendommen hele tiden i selskapet. Salget medfører et indirekte eierskifte ved at selskapet som eier eiendommen får nye eiere. I Sverige er derimot bestemmelsene rundt dokumentavgift noe annerledes. I stedet for å være knyttet til tinglysing, følger

⁴⁹¹ *Paketeringsutredningen – en del av den svenska skattetsunamin Juni 2017*. Juni 2017. s. 6.

⁴⁹² SOU 2017:27 s. 141.

⁴⁹³ Lantmateriet. *Vissa frågor inom fastighets- och stämpelskatteområdet (SOU 2017:27)*. 29.08.2017. s. 2.

⁴⁹⁴ *Paketeringsutredningen – en del av den svenska skattetsunamin Juni 2017*. Juni 2017. s. 6

⁴⁹⁵ Intervju med Ragnar Eggen og Jørgen Haga (Akershus Eiendom). Vedlegg 2. s. 9.

⁴⁹⁶ Prop. 1 LS (2017-2018). s. 164.

dokumentavgiften av selve eiendomssalget, jf. lag om stämpelskatt⁴⁹⁷ § 1. Bestemmelsen er like fullt knyttet til salg av eiendom, og muligheten til å unngå dokumentavgift ved salg av SPV finnes derfor også i Sverige. Siden det svenske forslaget tar utgangspunkt i å innføre dokumentavgift/sjablonginntekt i forbindelse med lovendringen, har vi valgt å inkludere spørsmål relatert til dokumentavgift i våre intervjuer.

Som vi har sett er det forskjell mellom hvordan dokumentavgift er regulert i Norge og Sverige. Vi ser at dette kan bli en utfordring om man skulle ønske å innføre dokumentavgift ved salg av SPV i Norge. Stig Bech og Anders Gustavson anså også dette som et problem, og presiserer at det må foretas en kraftig revidering for at dette skal være mulig innenfor norsk rett.⁴⁹⁸ Ole Christian Fongaard nevnte også forskjellene mellom lovenes oppbygning som en mulig utfordring ved tilpasningen til norsk rett.⁴⁹⁹ Dokumentavgiftsloven er en lov fra 1975, og er derfor en noe eldre lov. Dette ble påpekt av Ole Christian Fongaard i KPMG, som mente det burde foretas en revidering av dagens lov, eventuelt å bytte ut dagens lov med en ny.⁵⁰⁰

Det svenske utvalget foreslår å innføre en sjablonginntekt i stedet for å endre bestemmelsene rundt dokumentavgift.⁵⁰¹ Dette er en mulighet som også kan vurderes i Norge, siden utfordringene med hensyn til eksisterende regelverk kan sies å være noe mer omfattende enn i Sverige. Som det svenske utvalget drøfter, anser også vi kommunikasjonen mellom forskjellige instanser som et problem. Det finnes i dag ikke systemer som gir Kartverket beskjed om en eiendomsoverdragelse ved bruk av SPV. Med bakgrunn i dagens lov er det heller ikke grunnlag for at Kartverket skal gis slik informasjon. Dette kan derfor bli en stor utfordring ved en lovendring. Det kan tenkes at en eventuell bestemmelse om sjablonginntekt i stedet for dokumentavgift kan være med på å løse noe av dette problemet.

⁴⁹⁷ Lag (1984:404) om stämpelskatt vid inskrivningsmyndigheter

⁴⁹⁸ Intervju med Stig Bech og Andreas Gustavson (BAHR). Vedlegg 1. s. 7.

⁴⁹⁹ Intervju med Ole Christian Fongaard (KPMG Norge). Vedlegg 4. s. 23.

⁵⁰⁰ *idib.* s. 25.

⁵⁰¹ SOU 2017:27 s. 233

8.4.2 Innføring av dokumentavgiften

Utvalget følger samme prinsippet ved gevinstbeskatning som for dokumentavgift. Dermed er det SPV-selskapet som blir belastet sjablonginntekten ved en lovendring tilsvarende utvalgets forslag. Ved salg av et SPV som inneholder eiendom, skal selskapet inntektsføre 7,09 prosent av eiendommens markedsverdi. Dette skal beskattes med vanlig selskapsskatt på 22 prosent, og denne skatten skal tilsvare dokumentavgift.

Også ved dokumentavgift velger utvalget å fravike fra prinsippene som ligger til grunn for hvem som skal betale en avgift. I tillegg fører manglende tinglysning til at Kartverket ikke vil få beskjed om at det har skjedd en transaksjon som medfører dokumentavgift. Dette medfører en stor lovteknisk utfordring.

Vi anser tanken bak å ilegge en sjablonginntekt som så skal beskattes for å tilsvare dokumentavgiften som et godt alternativ. Ved å innføre en dokumentavgift på denne måten vil man unngå å foreta kompliserte endringer i dagens lover om dokumentavgift og tinglysning. På den måten mener vi det vil være lettere å innføre dokumentavgift i forbindelse med salg av SPV, og dermed likestille transaksjonsmetodene.

8.5 Valg av overdragelsesmetode

Ved valg av overdragelsesmetode, er det gjerne flere faktorer som spiller inn. Av Sondre Nilsen i Pangea har vi fått beskjed om at salg av SPV utgjør over 93 prosent av alle eiendomsoverdragelser.⁵⁰² Samtlige av våre intervjuobjekter mente at salg av SPV utgjør en betydelig andel av salgene, og flere antok andelen for å være over 90 prosent.⁵⁰³ Ifølge våre intervjuer fremkommer fritaksmetoden som den klare årsaken til denne fordelingen.⁵⁰⁴

Ragnar Eggen i Akershus Eiendom anslo at SPV blir brukt i 95 prosent av transaksjonene de bistår i. Ragnar Eggen og Jørgen Haga trakk frem størrelsen på transaksjonene som en mulig forklaringsfaktor på den store andelen SPV-

⁵⁰² Mail fra Sondre Nicander Nilsen i Pangea av dato 12.03.2018. Vedlegg 10.

⁵⁰³ Intervju med BAHN vedlegg 1. s. 5, Akershus Eiendom vedlegg 2. s. 10, Forvaltningsselskapet vedlegg 3. s. 18, KPMG Norge vedlegg 4. s. 24.

⁵⁰⁴ *idib.*

transaksjoner.⁵⁰⁵ De mente videre at selskap som foretar eiendomstransaksjoner i intervallet opp til om lag 20-30 millioner, kunne ha en annen fordeling. I slike situasjoner anslo de forekomsten av direkte salg for å være vesentlig høyere.⁵⁰⁶ Sondre Nilsen i Pangea uttalte i en mail at mindre eiendommer og tomter i større grad blir solgt direkte enn gjennom SPV.⁵⁰⁷ Han bekreftet også at andelen direktesalg er betydelig høyere for næringseiendommer med verdi under 50 millioner.

8.5.1 Selgers transaksjonspreferanse

Som nevnt spiller fritaksmetoden en sentral rolle i valget av transaksjonsmetode. En annen årsak til at selger preferansen salg av SPV, er begrunnet med enkelheten knyttet til metoden. Stig Bech sa at selv om det foreligger høyere risiko ved kjøp av SPV enn selve eiendommen, har metoden blitt såpass utbredt at bransjen etter flere års erfaring har blitt profesjonell på å håndtere slike transaksjoner.⁵⁰⁸ I forbindelse med en transaksjon er det selger av eiendommen som legger eiendommen ut for salg, og det er derfor denne aktøren som bestemmer overdragelsesmetode.⁵⁰⁹ Forvaltningsselskapet sa at selger ofte har store gevinster i forbindelse med et salg, og derfor ønsker å selge eiendommen som SPV slik at fritaksmetoden benyttes.⁵¹⁰ Det er derfor sjelden diskusjon rundt valg av overdragelsesmetode.⁵¹¹

8.5.2 Kjøpers transaksjonspreferanse

Kjøpers ønske om å kjøpe eiendom direkte tas opp i flere av intervjuene. Ole Christian Fongaard trakk frem muligheten for avskrivninger som den store fordel for kjøper ved direkte kjøp av eiendom. Han sa videre at dette gir gode skattefradrag.⁵¹² Andreas Gustavson i BAHN tok opp at man ved kjøp av en eiendom gjennom SPV får et prisavslag i form av en skatterabatt som kompensasjon

⁵⁰⁵ Intervju med Ragnar Eggen og Jørgen Haga i Akershus Eiendom. Vedlegg 2. s. 10.

⁵⁰⁶ *idib.*

⁵⁰⁷ Mail fra Sondre Nicander Nilsen (Pangea) av dato 12.03.18. Vedlegg 10.

⁵⁰⁸ Intervju med Stig Bech og Andreas Gustavson (BAHR). Vedlegg 1. s. 1.

⁵⁰⁹ Intervju med Ole Christian Fongaard (KPMG Norge). Vedlegg 4. s. 24.

⁵¹⁰ Intervju med Forvaltningsselskapet. Vedlegg 3. s. 18.

⁵¹¹ *idib.*

⁵¹² Intervju med Ole Christian Fongaard (KPMG Norge). Vedlegg 4. s. 23.

for lavere avskrivningsgrunnlag.⁵¹³ Stig Bech nevnte at dette også er internasjonal praksis ved avhendelse av eiendom.⁵¹⁴

Ole Christian Fongaard påpekte at kjøpers skatteposisjon kan være med på å avgjøre hvilken transaksjonsmetode kjøper foretrekker. Han begrunnet dette med kjøpers skatteposisjon. Har kjøper fremførbart underskudd, vil det som regel ikke være avgjørende å dra nytte av avskrivningsgrunnlaget.⁵¹⁵

Forvaltningsselskapet mente direkte salg med hjemmelsoverføring, slik at ervervet tinglyses på kjøperen, er å anse som den tryggeste transaksjonsmetoden.⁵¹⁶ Benyttes denne metoden kan kjøper være sikker på hva som følger med i handelen, og kjøper risikerer ikke å overta et selskap hvor det ligger skjulte avtaler eller forpliktelser.⁵¹⁷ Ofte er ikke kjøper villig til å overta usikkerheten i et SPV hvis det ikke er nødvendig.⁵¹⁸ Videre sa han at kjøper ikke velger risiko med mindre han "må". Skulle loven endres slik at de skattemessige konsekvensene i forbindelse med eiendomstransaksjonen er lik, vil det dermed være naturlig å velge direkte salg i stedet for salg av SPV.⁵¹⁹

Selv om kjøper skulle ønske å kjøpe eiendommen direkte, er det likevel selgeren som legger ut eiendommen for salg, og det er selger som primært bestemmer overdragelsesmetoden. På bakgrunn av dette har kjøper få muligheter knyttet til valg av transaksjonsmetode.⁵²⁰ Stig Bech nevnte at enkelte kjøpere kan ha en egeninteresse i å kjøpe eiendom direkte. Siden slike salg som oftest medfører gevinstbeskatning for selger, blir selger kompensert for dette gjennom en høyere salgspris. Samtidig må kjøper betale dokumentavgift, noe som også blir tatt hensyn til i prisforhandlingene.⁵²¹

⁵¹³ Intervju med Stig Bech og Andreas Gustavson (BAHR). Vedlegg 1. s. 4.

⁵¹⁴ *idib.*

⁵¹⁵ Intervju med Ole Christian Fongaard (KPMG Norge). Vedlegg 4. s. 23.

⁵¹⁶ Intervju med Forvaltningsselskapet. Vedlegg 3. s. 19.

⁵¹⁷ *idib.*

⁵¹⁸ *idib.*

⁵¹⁹ *idib.*

⁵²⁰ Intervju med Stig Bech og Andreas Gustavson (BAHR). Vedlegg 1. s. 5.

⁵²¹ *idib.*

8.5.2.1 Oppsummering av kjøper og selgers transaksjonspreferanse

Basert på intervjuene vi har hatt, antar vi at kjøper, sett bort fra dokumentavgift, vil være positiv til en lovendring. Risikoen ved å kjøpe eiendom direkte er lavere enn risikoen ved kjøp av SPV, og en lovendring vil dermed kunne lede i retning av en større andel direkte salg av eiendom. Basert på intervjuene anser vi dette for å ha størst betydning for selskap med en ikke for høy transaksjonshyppighet. Gitt en likestilling i skattebelastningen mellom de to transaksjonsmetodene, antar vi det vil bli lavere transaksjonskostnader knyttet til et direkte salg.

8.5.3 Due Diligence

I forbindelse med en eiendomstransaksjon foretas det som oftest en omfattende Due Diligence-prosess. Målet er å foreta en grundig kontroll av hele transaksjonen og eventuelle underliggende verdier og forpliktelser. Det gjennomføres i hovedsak tre typer Due Diligence; juridisk, finansiell og teknisk.⁵²² Juridisk tar for seg en gjennomgang av de rettslige forhold, finansiell har fokus på finansiell informasjon mens den tekniske er en gjennomgang av eiendommens fysiske tilstand. Det vanligste er at kjøper foretar en Due Diligence-prosess i forbindelse med transaksjonen. Samtidig er det heller ikke uvanlig at selger gjennomfører Due Diligence for å tilegne seg mer kunnskap om objektet i forbindelse med et salg.⁵²³

Skulle Due Diligence-prosessen avdekke uorden i selskapet, vil ofte advokat og/eller revisor fraråde kjøp av SPV.⁵²⁴ ⁵²⁵ Situasjoner som gir grunnlag for å fraråde transaksjonen er forpliktelser på selskapet, slik som pensjonskrav, og andre eldre forpliktelser som kan føre til økonomiske konsekvenser for kjøper i etterkant av transaksjonen. Det vil da være tryggere å foreta et direkte salg med tinglysing og dermed unngå risikoen ved å overta et SPV.

Forvaltningsselskapet sa i intervju at prosessen rundt Due Diligence og kontraktsforhandlinger er lettere ved et direkte kjøp. En lik beskatning av de to transaksjonsmetodene kan derfor føre til økt bruk av direkte salg.⁵²⁶ Ole Christian

⁵²² Intervju med Ole Christian Fongaard (KPMG Norge). Vedlegg 4. s. 26.

⁵²³ Kartverket. Due Diligence ved salg av næringsseiendom. (07.09.2017). s. 4.

⁵²⁴ Intervju med Ole Christian Fongaard (KPMG Norge). Vedlegg 4. s. 24.

⁵²⁵ Intervju med Stig Bech og Andreas Gustavson (BAHR). Vedlegg 1. s. 4.

⁵²⁶ Intervju med Forvaltningsselskapet. Vedlegg 3. s. 19.

Fongaard påpeker at det ikke er nødvendig med en finansiell gjennomgang i forbindelse med et direkte salg av en eiendom, og den juridiske gjennomgangen er også lettere. Omfanget av Due Diligence er derfor større ved kjøp av et SPV.⁵²⁷ I forbindelse med en lovendring tilsvarende det svenske forslaget, vil det være nødvendig å tilpasse seg lovendringen. Utkastet til lovforslaget inneholder flere vilkår som det må tas hensyn til i forbindelse med en transaksjon, og dette er noe de næringsdrivende må tilpasse seg etter. Ragnar Eggen tror en lovendring tilsvarende det svenske lovforslaget vil føre til flere advokattimer.⁵²⁸ Dette kan igjen øke kostnadene knyttet til Due Diligence.

Skulle det innføres en lovendring tilsvarende det svenske forslaget, tror vi kostnader knyttet til en transaksjon, slik som Due Diligence vil kunne få større betydning for valget av transaksjonsmetode. Siden Due Diligence knyttet til direkte salg av eiendom er mindre omfattende enn ved SPV, vil dette kunne føre til lavere kostnader i forbindelse med direkte salg av en eiendom, og denne metoden kan i noen grad favoriseres.

8.6 Merverdiavgift

I del II gjorde vi blant annet rede for reglene rundt merverdiavgift ved kjøp og salg av eiendom. Eiendoms- og aksjetransaksjoner er unntatte virksomheter, og faller utenfor merverdiavgiftsloven jf. merverdiavgiftsloven §§ 3-11 (1) og 3-6 e. Vi har også slått fast at slike transaksjoner ikke gir grunnlag for fradrag for inngående merverdiavgift. Av rettspraksis har vi sett at det ikke gis fradrag for inngående merverdiavgift i forbindelse med oppkjøp og avhendelse av SPV. Ved direkte kjøp gis kjøper som regel fradrag for slike kostnader.

Siden vi var interessert i å finne ut hvilken betydning fradragsrett for inngående merverdiavgift har i forbindelse med eiendomstransaksjoner, valgte vi å inkludere spørsmål om dette i intervjuene. Vi var spesielt interessert i hvilken betydning dette har for kjøper, siden direkte kjøp gjerne gir kjøperen fradrag for merverdiavgift

⁵²⁷ Intervju med Ole Christian Fongaard (KPMG Norge). Vedlegg 4. s. 26-27.

⁵²⁸ Intervju med Ragnar Eggen og Jørgen Haga (Akershus Eiendom). Vedlegg 2 s. 11.

knyttet til oppkjøpskostnader. Vi ønsket derfor å finne ut hvilken betydning dette hadde for valg av transaksjonsmetode.

Akershus Eiendom, BAHR, og Forvaltningsselskapet uttalte at valg av transaksjonsmetode i svært liten grad blir påvirket av hvorvidt inngående merverdiavgift kan føres til fradrag.⁵²⁹ Akershus Eiendom sa at merverdiavgift ikke er et hovedfokus, og at dokumentavgift og gevinstbeskatning var av en helt annen betydning.⁵³⁰ Stig Bech fra BAHR sa at den nevnte fradragsretten ikke er et tema, og at kjøper har liten til ingen påvirkningskraft i valg av transaksjonsmetode. Dette ble begrunnet med at det er selgeren som legger eiendommen ut for salg.⁵³¹

Ole Christian Fongaard fra KPMG sa at de overlot slike spørsmål til advokatene. Det ble sagt at transaksjonskostnadenes størrelse kunne få innvirkning på valg av transaksjonsmetode, og at slike kostnader som regel er særlig høye ved kjøp av et selskap, hvor det ikke er fradragsmulighet. Han mener dette kan tale imot å kjøpe selskap.⁵³² Forvaltningsselskapet investerer alltid med et langsiktig perspektiv, og intervjuobjektet presiserte at selgers valg av transaksjonsmetode, og mulighet for fradrag for inngående merverdiavgift ikke får betydning for hvorvidt de foretar en investering. Mye av rådgivnings- og advokattjenestene skjer også internt, slik at disse kostnadene som oftest er forholdsvis lave.⁵³³

Basert på intervjuene ser vi at merverdiavgift i liten grad blir vurdert i forbindelse med en eiendomstransaksjon. Det ble fokusert på andre faktorer som var viktigere, slik som rene selskap og muligheten til å benytte fritaksmetoden. Slik dagens situasjon er, er dette altså ikke noe de forskjellige aktørene bruker mye tid på. Muligheten for at dette endres ved en eventuell lovendring er likevel der, siden det da vil være lik beskatning uavhengig av transaksjonsmetode. I en slik situasjon vil da den kostnaden som nå anses liten, sammenlignet med dokumentavgiften, bli viktigere og kan få avgjørende betydning for valg av transaksjonsmetode.

⁵²⁹ Intervju med BAHR vedlegg 1. s. 5, Akershus Eiendom vedlegg 2. s. 12 og Forvaltningsselskapet vedlegg 3. s. 21.

⁵³⁰ Intervju med Ragnar Eggen og Jørgen Haga (Akershus Eiendom). Vedlegg 2. s. 12.

⁵³¹ Intervju med Stig Bech og Andreas Gustavson (BAHR). Vedlegg 1. s. 5.

⁵³² Intervju med Ole Christian Fongaard (KPMG Norge). Vedlegg 4. s. 25-26.

⁵³³ Intervju med Forvaltningsselskapet. Vedlegg 3. s. 21.

Vi ser derfor ikke noe grunn til at en kjøper, på bakgrunn av sin eventuelle mulighet for å få fradrag ved et direkte kjøp, skal velge direkte kjøp fremfor kjøp av SPV, som ikke gir fradragsrett for merverdiavgift i forbindelse med kjøp.

9 Konklusjon

Gjennom vår analyse har vi sett på hvorvidt det er hensiktsmessig å innføre bestemmelser tilsvarende SOU 2017:27 i Norge. Vi har også sett på hvilke utfordringer en slik lovendring kan medføre for det norske næringslivet.

Vår hovedproblemstilling har vært følgende:

Vil det være hensiktsmessig å foreta en lovendring som skaper skattemessig likhet mellom forskjellige overdragelsesmetoder ved avhendelse av eiendom, og hvilke konsekvenser vil dette medføre?

Vi har også tatt for oss våre to delproblemstillinger som har vært følgende:

Hvilke utfordringer medfører en innføring av gevinstbeskatning og/eller dokumentavgift?

Hvilke lovtekniske utfordringer medfører en lovendring?

Nedenfor går vi gjennom utfordringer og konsekvenser ved en eventuell lovendring, før vi kommer med en endelig oppsummering.

9.1 Utfordringer ved å innføre gevinstbeskatning

Den åpenbare konsekvensen for aktører i eiendomsbransjen ved en lovendring tilsvarende SOU 2017:27, er økte kostnader i forbindelse med en eiendomstransaksjon. Det er realistisk å tro at aktører vil skifte fra kortere til lengre tidsperspektiv på sine investeringer. Lengre eiertid på investeringer medfører lavere transaksjonsvolum. Med bakgrunn i økte kostnader og økt kompleksitet, tror vi både eksterne og interne investorer vil foreta en noe grundigere vurdering i forbindelse med en eiendomsinvestering sammenlignet med hva de gjør i dag. Skulle Norge være det eneste Skandinaviske landet som innfører slike bestemmelser vil dette også kunne medføre en kapitalflukt til våre naboland.

Vi har sett at andre europeiske land praktiserer forskjellige former for gevinstbeskatning ved salg av SPV eller eiendomsselskap. Dette er et argument for

at Norge også burde innføre gevinstbeskatning i forbindelse med slike transaksjoner.

En nøytralitet i beskatningen vil kunne medføre at andre kostnader, slik som merverdiavgift og kostnader knyttet til Due Diligence får større betydning. En skattemessig likestilling mellom de to transaksjonsmetodene vil kunne føre til en større andel direkte salg, nettopp fordi slike salg medfører lavere risiko knyttet til mulige underliggende forpliktelser i et selskap. Økt bruk av direkte salg vil være en fordel for kjøper, som da får mulighet til å foreta avskrivninger.

Aktører fra offentlig og privat sektor i Sverige er bekymret for hvilke utfordringer en lovendring vil kunne medføre. De trekker blant annet frem at det foreligger mye usikkerhet knyttet til gjennomføringen og hvilke effekter en lovendring vil få for eiendomsbransjen. En lovendring tilsvarende SOU 2017:27 vil også kunne medføre uheldige skatteeffekter. Vi mener aktørenes bekymringer burde vurderes og bli tatt hensyn til.

Basert på vår analyse, mener vi det er lite sannsynlig at det innføres bestemmelser tilsvarende SOU 2017:27 i Norge dersom Sverige velger å forkaste utredningen. Vi anser det slik at en innføring av bestemmelser om gevinstbeskatning tilsvarende forslaget i SOU 2017:27, vil kunne få flere uheldige utfordringer for eiendomsmarkedet i Norge. En lovendring må derfor vurderes med varsomhet.

9.2 Utfordringer ved å innføre dokumentavgift

En innføring av dokumentavgift i forbindelse med salg av SPV vil sammen med gevinstbeskatning føre til full skatte- og avgiftsmessig nøytralitet mellom de to transaksjonsmetodene. Vi anser dokumentavgift for å være avgjørende for å oppnå nøytralitet og effektivitet ved en eventuell lovendring. Uten noen form for dokumentavgift vil det være incentiver for å velge salg av SPV.

Før innføringen av fritaksmetoden ble salg av SPV også benyttet for å unngå dokumentavgift. Ved å innføre dokumentavgift ved salg av SPV vil det ikke lenger være mulig å unngå dokumentavgift i forbindelse med en eiendomstransaksjon. For aktørene i eiendomsbransjen vil en innføring av dokumentavgift medføre en stor

kostnad knyttet til eiendomstransaksjoner. Dette kan i likhet med gevinstbeskatning føre til lavere transaksjonsvolum i eiendomsmarkedet.

Innføring av de foreslåtte bestemmelsene vil kunne lede i retning av en høyere andel direkte salg av eiendom. Dette vil igjen lede til økt transparens i eiendomsmarkedet, det vil også ha positiv innvirkning på rettsvernet ved en eiendomstransaksjon.

Andre europeiske land praktiserer dokumentavgift ved salg av aksjer, og vi ser ingen grunn til at Norge ikke skal kunne gjøre det samme. Dette uavhengig av en eventuell gevinstbeskatning.

9.3 Lovtekniske utfordringer

Å foreta en lovendring tilsvarende SOU 2017:27 vil medføre at lovgiver må fravike fra skatte- og avgiftsmessige prinsipper med hensyn til hvordan skatt og avgift vanligvis belastes. Vi mener i utgangspunktet det er en dårlig løsning å fravike fra vanlige beskatningsprinsipper. Slik forslaget står nå, mener vi forslaget vil medføre stor usikkerhet og flere uheldige situasjoner. En innføring av de foreslåtte bestemmelsene vil trolig også kreve en kraftig revidering av dokumentavgiftsloven.

Eventuelle muligheter for å omgå skatt gjennom bruk av andre omstrukturingsalternativer, slik som fusjon og fisjon, utgjør også en lovteknisk utfordring ved forslaget. Innføres det skatt og dokumentavgift vil det bli mer aktuelt å gjennomføre omstruktureringer gjennom fusjon og fisjon. Hvis det ikke innføres begrensninger i muligheten til å gjennomføre fisjoner og fusjoner skattefritt, vil dette kunne medføre manglende nøytralitet mellom overdragelsesmetoder. Selv om dette vil være komplisert skattemessig vil det sannsynligvis være mulig å innføre dokumentavgift også ved fusjoner og fisjoner.

Vi anser de lovtekniske utfordringene ved forslaget som problematiske. Det burde foretas en grundig vurdering av om det finnes bedre alternativer enn det som er fremmet i SOU 2017:27.

9.4 Andre faktorer

Vi har ikke hatt en samfunnsøkonomisk vinkling på vår oppgave. Vi er likevel klar over at en innføring tilsvarende SOU 2017:27 vil medføre økte skatteinntekter til staten. Samtidig vil en eventuell lovendring også medføre økte kostnader. En

avveining av disse konsekvensene kan være en avgjørende faktor for hvorvidt en lovendring blir gjennomført.

9.5 Oppsummering

Basert på hva vi har sett i vår konklusjon, opplever vi at det er både fordeler og ulemper ved å innføre bestemmelser tilsvarende SOU 2017:27 i Norge. Sett fra de næringsdrivendes perspektiv er det få grunner som taler for en lovendring. Likevel er økt transparens i markedet som følge av tinglysing en positiv konsekvens ved en eventuell lovendring. Som negativ faktor må de lovtekniske utfordringene trekkes frem. De lovtekniske utfordringene er av en karakter som vanskeliggjør en lovendring. Vi mener det med bakgrunn i de mange utfordringene som følger av forslaget er lite hensiktsmessig å foreta en lovendring tilsvarende SOU 2017:27.

10 Videre arbeid

Vi tror det videre arbeidet med problemstillingene vi har drøftet over, tidligst vil være aktuelt etter en lovendring i Sverige. Vi begrunner dette med hva vi har sett i analysen, og legger spesielt vekt på hvilke negative konsekvenser en lovendring vil ha for attraktiviteten til det norske eiendomsmarkedet. Blir det foretatt lovendringer tilsvarende forslaget vil Norske aktører med all sannsynlighet fortsette å foreta investeringer i Norge, og kanskje ha større fokus på langsiktige investeringer. For internasjonale aktører vil det fort være mer attraktivt å foreta investeringer i andre land. Dette vil være negativt for Norge, og vi mener derfor det ikke burde vurderes lovendringer tilsvarende SOU 2017:27 før etter dette er innført i Sverige.

I forbindelse med vårt arbeid med denne oppgaven har vi også sett på skatte- og avgiftspraksis i andre land. I den forbindelse har vi sett at en rekke land har merverdiavgift i forbindelse med eiendomstransaksjoner. Det kan være spennende å se på hvordan dette reguleres i andre land, og hvorvidt dette kan innføres som et alternativ til SOU 2017:27. Vi har også sett at flere land har dokumentavgift på salg av aksjer, dette er også noe som kan vurderes i stedet for SOU 2017:27.

Som et forslag til videre arbeid hadde det vært interessant å foreta en analyse på hvordan eiendomsbransjens skattemessige posisjon faktisk stiller seg sammenlignet med andre bransjer. Det hadde også vært interessant å få et konkret svar på hvor

store skatteinntekter staten går glipp av ved at eiendomstransaksjoner gjennomføres skattefritt. En slik vurdering vil kreve en annen analysemetode enn det vi har benyttet i denne oppgaven.

Litteraturliste

Lover

Lov 07.06.1935 nr. 02 om tinglysing (tinglysingsloven)

Lov 12.12.1975 nr. 59 om dokumentavgift (dokumentavgiftsloven)

Lov 03.07.1992 nr. 93 om avhending av fast eiendom (avhendingslova)

Lov 13.06.1997 nr. 44 om aksjeselskaper (aksjeloven)

Lag (1984:404) om stämpelskatt ved inskrivningsmyndigheter

Lov 26.03.1999 nr. 14 om skatt av formue og inntekt (skatteloven)

Inkomstskattelagen (1999:1229)

Lov 19.06.2009 nr. 58 om merverdiavgift (merverdiavgiftsloven)

Stortingsvedtak / forskrift

Forskrift 18.12.2013 nr. 1634 om gebyr for tinglysing, registrering eller anmerkning i grunnboken og kraftledningsregisteret

Forskrift 12.12.2017 nr. 2183 om skatt av inntekt og formue mv. for inntektsåret 2018 (Stortingets skattevedtak)

Forskrift 12.12.2017 nr. 2190 om særavgifter til statskassen for budsjettåret 2018. Dokumentavgift (kap. 5565 post 70)

Lovforarbeider

Ot prp nr. 66 (1990-91) om avhending av fast eiendom (avhendingslova)

SOU 2001:11. Utdelningar och kapitalvinster på företagsägda andelar

Prop. 2002/03:96. Skattefri kapitalvinst och utdelning på näringsbetingade andelar

Innst. S. nr. 232 (2003-2004). Innstilling fra finanskomiteen om skatterreform

Ot. prp. nr. 1 (2004-2005). Skatte- og avgiftsopplegget 2005 – lovendringer

Innst. O. nr. 10. (2004-2005). Innstilling fra finanskomiteen om Skatte- og avgiftsopplegget 2005 – lovendringer

Prop. 78 L (2010-2011). Endring i skatteloven (skattefrie omorganisering mv.)

Prop. 148 L (2010-2011). Endringer i aksjeloven mv. (nedsettelse av kravet til minste aksjekapital mv.)

Meld. St. 11 (2010-2011). Evaluering av skattereformen 2006

NOU 2016:5. Omgåelsesregel i skatteretten

Prop. 1 LS (2015-2016). Proposisjon til Stortinget (forslag til lovvedtak og stortingsvedta) for butsjettåret 2016. Skatter, avgifter og toll 2016

Meld. St. 4. (2015-2016). Bedre skatt. En skattereform for omstilling og vekst.

SOU 2017:27. Vissa frågor inom fastighets- och stämpelskatteområdet

Prop. 1 LS (2017-2018). Proposisjon til Stortinget (forslag til lovvedtak og stortingsvedta) for butsjettåret 2018. Skatter, avgifter og toll 2018

Dommer

HR-2012 s. 578 A Elkjøp

HR-2014 s. 496 A ConocoPhillips

HR-2015 s. 1202 A Telenor

HR- 2016 s. 2165 A IKEA

HR-2017 s. 33 A Forusstranda

HR-2017 s. 1851 A Skårer Syd

Administrative uttalelser

G-06/2005 Den tinglysingsmessige fremgangsmåten når fast eiendom blir overført i forbindelse med fusjon, fisjon og omdanning

BFU 34/06 Spørsmål om fisjonfusjon med samtidig trekantfusjon og vederlagsaksjer i “mormorselskap”

Skatteetaten. *Merverdiavgiftsloven § 8-1 – Fradragsrett ved merverdiavgiftsunntatte transaksjoner – Skattedirektoratets fellesskriv til skattekontorene av 20. desember 2016.* 20.12.2016.

Direktiver

EU direktiv 2008/7 om kapitaltilførselsavgifter.

EU direktiv 2016/1164 om skatteomgåelse

Bøker

Aamelfot, Torill Hasle mfl. *Fusjon og fisjon.* 2. utgave. (Oslo 2015).

Andersen, Johannes mfl. *Fusjon og fisjon.* 1. utgave. (Oslo 2002).

Boe, Erik Magnus. *Grunnleggende juridisk metode: en introduksjon til rett og rettstenkning.* 3. utgave. (Oslo 2012).

Brudvik, Arthur J. *Skatterett for næringsdrivende.* 40. utgave. (Bergen 2017).

Giertsen, Johan. *Fusjon og fisjon.* (Bergen 1999)

Gjems-Onstad, Ole mfl. *MVA-kommentaren.* 5. utgave. (Oslo 2016).

Johannessen Asbjørn, Line Christoffersen og Per Arne Thune. *Forskningsmetode for økonomisk-administrative fag.* 3. utgave. (Oslo 2011).

Refsland, Tor. *Merverdiavgift og investeringsavgift: Seks artikler fra sentrale områder i avgiftsretten.* (Oslo 1988).

Skatteetaten. *Skatte-ABC 2017-2018.* 40. utgave. (Oslo 2018).

Zimmer, Frederik (red.) i samarbeid med advokatfirmaet BAHR. *Bedrift, selskaps og skatt.* 6. utgave. (Oslo 2014).

Zimmer, Frederik. *Lærebok i skatterett.* 7. utgave. (Oslo 2014).

Artikler

Akershus Eiendom. *Om oss*. 2018. Hentet den 22.06.18 fra <https://akershuseiendom.no/no/omoss>

Akershus Eiendom. *Investering i Næringseiendom*. 23.10.14.

BDO Danmark. *Real Estate investments – tax saving possibilities – in Denmark*. (Januar 2018).

Bendsen, Stine. *Stempelavgift ved skøde*. (11.06.18). Hentet den 17.06.18 fra <https://www.nemadvokat.dk/blog/stempelavgift-ved-skoede/>

Borge, Lasse. *Utleie av fast eiendom: Regler for frivillig registrering i Merverdiavgiftsregisteret*. (01.02.18). Hentet den 17.04.18 fra <https://blogg.magnuslegal.no/utleie-av-fast-eiendom-regler-for-frivillig-registrering-i-merverdiavgiftsregisteret>

Bromander, Kristin W., Andreas Mello-Kildal og Anders Myklebust. *IKEA tapte i Høyesterett*. (24.10.18). Hentet den 05.07.18 fra <http://www.estatenyheter.no/2016/10/24/ikea-tapte-i-hoyesterett/>

CMS. *CMS Guide to Real Estate Transaction Cost and Taxes in Europe*. Mars 2018.

Codex Advokat og Eiendomsadvokater.no. *Skatteregler ved utleie av næringseiendom*. (25.05.18). Hentet den 25.05.18 fra <https://www.eiendomsadvokater.no/husleierett/skatteregler-ved-utleie-av-neringseiendom/>

Deloitte. *Taxation and Investment in Finland 2016*. (2016).

Deloitte. *Taxation and Investment in France 2017*. (2017).

Deloitte. *Taxation and Investment in Germany 2016*. (2016).

Deloitte. *Taxation and Investment in United Kingdom 2017*. (2015).

Eriksson, Gröran og Karin Lindgren Gardby. *Vad kostar en avstyckning i Norden?*. (Juni 2006).

FAR. *Det här är FAR*. (2018). Hentet den 28.06.18 fra <https://www.far.se/om-far/det-har-ar-far/>

Finansdepartementet. *Nya skatteregler för företagssektorn*. (20.06.17). Hentet den 13.05.18 fra <https://www.regeringen.se/rattsliga-dokument/departementsserien-och-promemorior/2017/06/nya-skatteregler-for-foretagssektorn/>

Fogelfors, Knut. *Paketeringsutredningen – vad händer nu?*. (20.04.18). Hentet den 29.04.18 fra <https://blogg.pwc.se/taxmatters/paketeringsutredningen-vad-hander-nu>

Hågøy, Torgeir. *Mange nye eiendomsselskaper*. (17.09.12). Hentet den 14.05.18 fra <http://www.estatenyheter.no/2012/09/17/mange-nye-eiendomsselskaper/>

Kartverket. *Navneendring, fusjon og fisjon*. (09.05.2018). Hentet den 14.05.18 fra <https://www.kartverket.no/eiendom/tinglyse-eierskifte/navneendring/>

Kartverket. *Due Diligence ved salg av næringsseiendom*. (07.09.17). Hentet den 06.07.18 fra: <https://www.kartverket.no/globalassets/arkiv/tinglysing/presentasjoner-edsem2017/05-duediligence-myhre.pdf>

Knudtzon, Sigurd. *De skattemessige sider – Merverdiavgift*. (14.10.16). Hentet den 02.02.18 fra <https://www.hegnar.no/Tjenester/Lederkunnskap/Eierskap-og-bedriftsetablering/De-skattemessige-sider-Merverdiavgift>

KPMG Sverige. *Aktuelle skatte- og momsfrågor*. (09.10.17). Hentet fra <https://assets.kpmg.com/content/dam/kpmg/se/pdf/skatt/2016/se-tax-1a-aktuelle-skatt-momsfragor-fastighet-byggbranschen.pdf>

KPMG Norge. *Fusjon og fisjon – skatt, selskapsrett*. (Oslo 2018) hentet den 10.04.18 fra <https://verdtavite.kpmg.no/fusjon-og-fisjon-skatt-selskapsrett/?s>

Langseth, Erik. *"Gir kjøp av hjemmelsselskap beskyttelse mot selgers kreditorer?"* Tidsskrift i eiendomsrett. 02/2014. Vol 10. s. 83-91.

Menzel, Katarina. *Paketeringsutredningen – vad säger remissinstanserna och spontana remissvar?* (03.10.2017) Hentet den 29.01.18 fra <https://blogg.pwc.se/taxmatters/paketeringsutredningen-vad-sager-remissinstanserna-och-spontana-remissvar>

Mjaaland, Magne, Finnøy, Frode. *Virksomhetsoverdragelse – Konsekvenser for ansatte.* (April 2010) Hentet den 12.04.18 fra <https://www.magma.no/virksomhetsoverdragelse-konsekvenser-for-ansatte>

Norges Bank. *Næringseiendom i Norge.* Nr. 6. 2016. Hentet den 22.06.18 fra https://static.norges-bank.no/contentassets/093fda53ce45407aba78d88a97243e10/aktuell_kommentar_6_2016.pdf?v=03/09/2017123525&ft=.pdf

NSD. *Välkommen till Näringslivets Skattedelegation, NSD.* 2018. Hentet den 27.06.18 fra <http://www.naringslivetsskattedelegation.se/>

Nygaard, Hans Kristian. *Fast eiendom - mulig gevinstbeskatning og dokumentavgift ved salg av aksjer i eiendomsselskap.* (05.01.2017). Hentet den 20.03.2017 fra <https://home.kpmg.com/no/nb/home/nyheter-og-innsikt/2017/01/fast-eiendom-mulig-skatt-og-dokumentavgift.html>

Out-Law. *Stamp Duty Land Tax on Commercial Property.* (April 2018). Hentet den 19.06.18 fra <https://www.out-law.com/topics/tax/property-tax-/stamp-duty-land-tax/>

Pangea Property Partners. *Nordic property transactions set record of €43 billion in 2016.* (22.12.2016). Hentet den 18.02.18 fra <http://www.pangeapartners.no/nordic-property-transactions-set-record-of-e43-billion-in-2016/>

Pangea Property Partners. *Second highest Nordic transaction volume ever in 2017.* (22.12.17). Hentet den 08.01.18 fra <http://www.mynewsdesk.com/no/pangea-property-partners/pressreleases/second-highest-nordic-transaction-volume-ever-in-2017-2345911>

Persson, Anna og Viktor Sandberg. *Paketeringsutredningens förslag på remiss.* (10.04.17). Hentet den 19.11.17 fra <https://www.svalner.se/paketeringsutredningens-forslag-pa-remiss/>

PwC Sverige. *Paketeringsutredningen – en del av den svenska skattetsunamin Juni 2017.* (Juni 2017).

PwC Danmark. *Value-added tax (VAT).* (08.12.17). Hentet den 08.07.17 fra <http://taxsummaries.pwc.com/ID/Denmark-Corporate-Other-taxes>

Regeringskansliet. *Nya skatteregler för företagssektorn.* (21.03.17). Hentet den 13.06.18 fra <https://www.regeringen.se/pressmeddelanden/2018/03/nya-skatteregler-for-foretagssektorn/>

Skatteverket. *Begränsad avdragsrätt för kapitalförluster på fastigheter.* (2018). Hentet den 23.06.18 fra <https://www4.skatteverket.se/rattsligvagledning/edition/2018.4/332009.html>

Skatteverket. *Fåmansföretag.* (2018). Hentet den 07.07.18 fra <https://www.skatteverket.se/foretagochorganisationer/startaochdrivaforetag/aktieb/olag/famansforetag.4.6efe6285127ab4f1d2580001861.html>

Store norske leksikon. *Deskriptiv.* (20.02.18). Hentet den 30.03.18 fra <https://snl.no/deskriptiv>

Ståhlberg, Henrik. *Paketeringsutredningen – vad händer nu?* (20.04.2017). Hentet den 12.02.18 fra https://www.foyen.se/paketeringsutredningen-vad-hander-nu_nb/

Toften, Fredrik, mfl. *Fastsettelse av skatterabatt - konkret beregning eller sjablong?.* (03.06.2016). Hentet den 05.01.18 fra <http://www.estatenyheter.no/2016/06/03/fastsettelse-av-tote-konkret-beregning-eller-sjablong/>

Wollebæk, Marit B. og Nils F. Bull. *Ikke mva-fradrag på kostnader til kjøp av eiendomsselskap.* (04.10.2017). Hentet den 18.04.18 fra <https://haavind.no/nyheter/ikke-mva-fradrag-kostnader-kjop-eiendomsselskap/>

Höringsinstanser till SOU 2017:27

Regeringskansliet. *Remiss av SOU 2017:27 Vissa frågor inom fastighets- och stämpelskatteområdet.* (10.04.17). Hentet fra

<https://www.regeringen.se/remisser/2017/04/remiss-av-sou-201727-vissa-fragor-inom-fastighets--och-stampelskatteområdet/>

Avesta kommun. *Yttrande över Finansdepartementets betänkandet Vissa frågor inom fastighets- och stämpelskatteområdet SOU 2017:27.* (15.09.17).

Bokföringsnämnden. *Betänkande Vissa frågor inom fastighets- och stämpelskatteområdet (SOU 2017:27), Fi2017/01726/S1.* (23.08.17).

Bolagsverket. *Vissa frågor inom fastighets- och stämpelskatteområdet (SOU 2017:27).* (21.08.17).

Bostadsrätterna. *Remissvar om SOU 2017:27 Vissa frågor inom fastighets- och stämpelskatteområdet.* (15.09.17).

Boverket. *Yttrande över betänkandet: Vissa frågor inom fastighets- och stämpelskatteområdet (SOU 2017:27).* (15.09.17).

Degerfors kommun. *Betänkandet SOU 2017:27 Vissa frågor inom fastighets- och stämpelskatteområdet.* (27.06.17).

Domstolsverket. *Remissyttrande över betänkandet Vissa frågor inom fastighets- och stämpelskatteområdet (SOU 2017:27).* (07.09.17)

Ekobrottsmyndigheten. *Yttrande över betänkandet (SOU 2017:27) Vissa frågor inom fastighets- och stämpelskatteområdet .* (26.04.17)

Ekonomistyringsverket. *"Vissa frågor inom fastighets- och stämpelskatteområdet SOU 2017:27".* (13.09.17).

FAR. *SOU 2017:27 Vissa frågor inom fastighets- och stämpelskatteområdet (Fi2017/01726/S1).* (15.09.17).

Fastighetsägarna. *Yttrande över betänkandet SOU 2017:27, Vissa frågor inom fastighets- och stämpelskatteområdet.* (13.09.17).

Finansbolagens förening. *Vissa frågor inom fastighets- och stämpelskatteområdet (SOU 2017:27)*. (14.09.17).

Fondbolagens förening. *Remiss av betänkandet "Vissa frågor inom fastighets- och stämpelskatteområdet" (Fi2017/01726/S1)*. (15.09.17)

Föreningen Svenskt Näringsliv. *Remiss avseende betänkandet Vissa frågor inom fastighets och stämpelskatteområdet (SOU 2017:27)*. (12.09.17)

Förvaltningsrätten i Stockholm. *Vissa frågor inom fastighets- och stämpelskatteområdet (SOU 2017:27)*. (14.09.17)

Gällivare kommun. *Vissa frågor inom fastighets- och stämpelskatteområdet (SOU 2017:27)*. (31.08.2017).

Göteborgs Stad. *Yttrande över SOU 2017:27 -Vissa frågor inom fastighets- och stämpelskatteområdet*. (23.08.2017).

Hovrätten för Nedre Norrland. *Remissyttrande över SOU 2017:27 "Vissa frågor inom fastighets- och stämpelskatteområdet"*. (20.06.2017).

HSB. *Vissa frågor inom fastighets- och stämpelskatteområdet (SOU 2017:27)*. (12.09.2017).

Hyresgästföreningen. *Vissa frågor inom fastighets- och stämpelskatteområdet (SOU 2017:27)*. (15.09.2017).

JM. *"Utredningen om vissa frågor inom fastighets- och stämpelskatteområdet, SOU 2017:27*. (09.08.17). Tilsendt pr mail 18.06.18.

Kammarrätten i Göteborg. *Betänkandet Vissa frågor inom fastighets- och stämpelskatteområdet, (SOU 2017:27)*. (15.09.17)

Konkurrensverket. *Betänkandet Vissa frågor inom fastighets- och stämpelskatteområdet (SOU 2017:27)*. (13.09.17)

Lantbrukarnas Riksförbund LRF. *Yttrande över betänkandet Vissa frågor inom fastighets- och stämpelskatteområdet SOU 2017:27*. (06.09.17).

Läntmateriet. *Vissa frågor inom fastighets- och stämpelskatteområdet (SOU 2017:27)*. (29.08.17).

LO. *Vissa frågor inom fastighets- och stämpelskatteområdet SOU 2017:27*. (13.09.17).

Lunds universitet. Juridiska fakulteten. Remiss: *Vissa frågor inom fastighets- och stämpelskatteområdet*. (10.09.17).

Malmö kommun. *Remiss från Finansdepartementet - Betänkandet Vissa frågor inom fastighets- och stämpelskatteområdet (SOU 2017:27)*. (16.08.17).

Malmö tingsrätt. *Remissyttrande avseende betänkandet Vissa frågor inom fastighets – och stämpelskatteområdet (SOU 2017:27)*. (11.09.17).

Norrköpings kommun. *Betänkandet Vissa frågor inom fastighets- och stämpelskatteområdet (SOU 2017:27)*. (11.09.17).

Näringslivets Regelnämnd. *Remiss av betänkandet – vissa frågor inom fastighets- och stämpelskatteområdet (SOU 2017:27)*. (15.09.17)

Näringslivets Skattedelegasjon (NSD). *Remissyttrande avseende betänkandet Vissa frågor inom fastighets och stämpelskatteområdet (SOU 2017:27)*. (11.09.17).

Regelrådet. *Yttrande över betänkandet Vissa frågor inom fastighets- och stämpelskattsområdet (SOU 2017:27)*. (14.06.17)

SABO Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag. *Vissa frågor inom fastighets- och stämpelskatteområdet (SOU 2017:27)*. (16.06.17).

Saco. *Vissa frågor inom fastighets- och stämpelskatteområdet (SOU 2017:27)*. (15.09.17).

Skatteverket. *Betänkandet Vissa frågor inom fastighets- och stämpelskatteområdet (SOU 2017:27)*. (11.09.17).

Stockholms kommun. *Vissa frågor inom fastighets- och stämpelskatteområdet (SOU 2017:27)*. (17.08.17).

Sundbybergs kommun. *Svar på remiss från finansdepartementet - Betänkandet Vissa frågor inom fastighets- och stämpelskatteområdet (SOU 2017:27).* (15.06.17).

Svensk Försäkring. *Betänkandet Vissa frågor inom fastighets- och stämpelskatteområdet (SOU 2017:27).* (15.09.17).

Svenska Bankföreningen. *Vissa frågor inom fastighets- och stämpelskatteområdet – SOU 2017:27.* (15.09.17).

Sveriges Bygginstrumenter. *Vissa frågor inom fastighets- och stämpelskatteområdet – SOU 2017:27.* (15.09.17).

Sveriges Kommuner och Landsting. *Vissa frågor inom fastighets- och stämpelskatteområdet (SOU 2017:27).* (06.09.17)

Tillväxtverket. *Remiss av betänkandet Vissa frågor inom fastighets- och stämpelskatteområdet (SOU 2017:27).* (28.04.17)

Transportstyrelsen. *Remiss - Betänkandet Vissa frågor inom fastighets- och stämpelskatteområdet (SOU2017:27)* (14.09.17)

Trelleborgs kommun. *Betänkandet Vissa frågor inom fastighets- och stämpelskatteområdet.* (02.05.17).

Vimmerby kommun. *Remiss - Betänkandet Vissa frågor inom fastighets- och stämpelskatteområdet.* (30.05.17).

Vännäs kommun. *Remiss - Betänkandet Vissa frågor inom fastighets- och stämpelskatteområdet (SOU2017:27).* (28.06. 17).

Vedlegg

Vi tar forbehold om eventuelle unøyaktige formuleringer og feil gjengivelse.

Vedlegg 1: Intervju med Stig Bech og Andreas Gustavson fra BAHR

Før vi begynner med selve spørsmålene starter Stig Bech å prate om eiendomsbransjen.

Stig; Før i tiden, før skattereformen, var situasjonen også den at man solgte AS. Årsaken til dette var at man ikke betalte dokumentavgift. Det skjedde egentlig ingen stor endring da skattereformen ble innført, fordi man fortsatte som før. Historisk er det en enkel grunn til dette valget av transaksjonsmetode; det er enkelt. Ulempen ved å kjøpe selskap, er at det kan ligge noe større risiko der, enn det som ligger der dersom man kjøper en eiendom alene. Men dette går som regel veldig bra, fordi bransjen er såpass profesjonell.

Andreas; De aller fleste av kontraktene reguleres av den samme avtalen som Norge har, og det er meglerstandarden. Denne oppdateres hvert fjerde år.

Stig; Det har hengt igjen at det egentlig er eiendom man priser. En ting er at man justerer for andre verdier og gjeld i selskapet utover selve selskapet. Men også slik at det ikke skal ligge igjen noen risiko for kjøperen knyttet til selskapet. Kjøper er villig til å ta risiko på eiendommen, men selskapet skal være selgerens risiko. Derfor er det eiendomsverdien man alltid ser på, det med balanse og forpliktelser i selskapet justerer man for, men legger til grunn at hoveddelen av risikoen fortsatt ligger på selger. Eiendommen selges "as is".

Stig; Hvis man sammenligner norsk praksis med internasjonal praksis, så er den så godt som den samme. Den eneste lille forskjellen vi ser er at man ved internasjonale aksjesalg har en mer internasjonal M&A-basert kjøpesumsberegning, slik at man går inn og definerer en slags fastpris på aksjene, ikke en eiendomsverdi der man finberegner, men definerer en fastpris.

Kjente du til det svenske lovforslaget før vi presenterte det?

Stig; Ja, jeg kjente til det, men jeg har ikke gått noe dypt inn i det. Vi må nok se mer på dette etter hvert.

Anser du det som mulig å innføre gevinstbeskatning og dokumentavgift ved salg av eiendomsselskaper (SPVer) for å oppnå en skattemessig likhet mellom salg av SPV og direkte salg av eiendom?

Stig; Teknisk sett er det ikke noe tvil om at det er mulig.

Andreas; Det interessante er egentlig konsekvensen, alt er gjennomførbart. Teknisk gjennomførbart vil det alltid være, men spørsmålet om det er politisk gjennomførbart. Dokumentavgift er merkelig begrunnet. Det er en saksbehandlingsavgift. Men at man ser for seg at man får en Stamp Duty på aksjer er ikke helt fremmed i andre land heller.

Stig; En ting som er litt upraktisk, det er at man har en del andre aksjetransaksjoner, så må man trekke et grensesnitt; hva er egentlig en eiendomstransaksjon og hva er egentlig et salg av en virksomhet med andre aktiviteter.

Vi nevner substanskravet, for å starte en diskusjon om dette.

Andreas; I Norge ville man kunne satt dette til 90 prosent, så ville man nok rammet de aller fleste av de tilfellene man ønsker å ramme. De aller fleste SPVene er en eiendom/ett selskap, ikke noe annet.

Stig; Man kan ha med det internasjonale markedets inntrykk av det norske. Norge blir fremhevet som et land med åpen, transparent og "enkel" jus. En av de tingene vi trekker frem da som en av fire punkter, er at man faktisk kan selge SPV, uten å måtte gjøre noe grensesnitt. Man må ikke trekke noen rammer for hva som er eiendomstransaksjon og hva som ikke er det. En ting er at hvis man gjennomfører en lovendring, er at det kan medføre at man får en avgift og gevinstbeskatning, da blir dette bare en kostnad som må legges inn i regnestykket.

Stig; Det er egentlig ikke spørsmål om å ha eller å ikke ha; det er et spørsmål om å unngå diskusjon og usikkerhet. Det de fleste er opptatt av når de går inn i en transaksjon er forutsigbarhet, og særlig for store internasjonale selskaper. Hvis man ikke helt vet hvor grensen går, eller om det er spesifikke forhold i det aktuelle selskapet som gjør at man er litt usikker på om man er innenfor eller utenfor, (substansen) så må dette avklares. Det fine med det norske systemet i dag er at det er helt "straight forward".

Vil du betrakte det norske markedet som mer attraktivt enn andre europeiske markeder? Hvem skiller seg i så fall ut negativt?

Stig; Land som har gjort forsøk på å lage grensesnitt, som for eksempel Tyskland, er det en hel del diskusjon rundt nesten hver gang. Når norske og internasjonale aktører kommenterer sine erfaringer fra det norske markedet, så fremhever de ofte denne enkelheten og forutsigbarheten som en stor fordel. Det er også en enkelhet i kontrakter, kontraktsregulering og SPAer (kjøpekontrakter). En av fordelene med det norske markedet er at man har denne enkelheten. Man trenger ikke sette et grensesnitt.

Stig; Når det gjelder internasjonale aktørers eierskap til norsk eiendom, kontra svensk og dansk, så var det vel egentlig bare i 2015 det ble omsatt større verdier i Norge enn i Sverige. Årsaken til dette er at det svenske markedet har vært mer åpent for internasjonale investorer, mer forutsigbart, en større økonomi og markedsmessig enklere å lese blant annet på grunn av valutasituasjonen. Det norske markedet var "local business" frem til 2011/2012. Flere aktører har også vært i Sverige lengre. Etter en lovendring vil det bli dyrere å kjøpe eiendom i Sverige. Vi vil jo sterkt fraråde og gjøre dette i Norge. Da vil man frata Norge ett av de få konkurransefortrinnene vi har.

Hvilke konsekvenser vil en eventuell lovendring kunne medføre?

Stig; Det vil være at det norske eiendomsmarkedet, hvis man ikke gjør det andre steder, vil bli dårligere, dyrere rett og slett. Alt som blir dyrere blir mindre attraktivt.

Hvordan vil du anse eiendomsbransjens attraktivitet som investeringsobjekt etter en eventuell lovendring?

Stig; Det vil bli dyrere. Hvis det blir dyrere vil komparative sammenligning med andre aktivaklasser naturlig nok resultere i mindre attraktivitet for eiendomsinvesteringene.

Vi nevner omsettelighet av eiendom:

Stig; Ta dokumentavgift, hvis man legger en avgift på en transaksjon vil dette også være transaksjonsreducerende fordi attraktiviteten blir redusert.

Andreas; Det er en forskjell på gevinstbeskatning og dokumentavgift. Hvis man gjennomfører en transaksjon som er dokumentavgiftspliktig blir det dokumentavgift, dagen etter så er denne avgiften “borte”. Men en transaksjon som er skattepliktig medfører beskatning. Hvis man selger denne på nytt dagen etter til samme pris, blir det ikke skatt, fordi man har fått opp inngangsverdien. Sånn sett er dokumentavgift verre enn skatt.

Hvilke vurderinger blir tatt for å avgjøre hvorvidt en eiendom skal selges direkte eller gjennom et eget selskap (SPV)?

Stig; Man gjør det i utgangspunktet på den billigst mulige måten, det vil si å selge selskap. Så vil det være to hovedgrupper av unntak: de av skattemessig karakter, dersom det er mest attraktivt å selge eiendommen direkte. Det andre unntaket er dersom det ansees som for stor risiko å kjøpe selskapet. Den største utfordringen er at den hjemmelen som ligger i selskapet ikke er av en sånn karakter at den ansees som trygg.

Andreas; Når man kjøper selskap, får man et prisavslag som kompensasjon for at man får skattemessig lavere verdier i selskapet.

Stig; Dette er også praksis internasjonalt, at man får rabatt for avskrivningsulempene for fraværet av avskrivningspotensiale. Dette gjelder for eiendom.

Er det forskjellige hensyn som tas avhengig av transaksjonens størrelse?

I så fall, hvilke?

Andreas; Ved 10-15 millioner tar man gjerne dokumentavgiften. Summer over dette er det særlig selskap.

Stig; Kanskje opp mot 20 millioner.

Andreas; Man tar en totalvurdering.

Hvilken betydning har eventuell fradragsrett for merverdiavgift i forbindelse med transaksjonskostnader på valget av transaksjonsmetode?

Stig; Ingen. Det påvirker svært lite. Det er ikke et tema.

Hvilke vurderinger foretar kjøper i valget mellom å kjøpe en eiendom direkte eller gjennom et aksjeselskap? Hvilken påvirkningskraft har kjøper?

Stig; Kjøper har egentlig ikke noe valg, fordi det er selgeren som legger ut for salg. Det kan hende at det er en kjøper som har egeninteresse i å kjøpe eiendom. Det som skjer da er at de gir et bud med en eiendomsverdi, og sier at de vil kjøpe eiendommen. Dette får en effekt X for selgeren, fordi han får en høyere skatt. Selger blir kompensert gjennom prisen.

Stig; Et spørsmål man kan stille seg er hva markedspraksisen er i prising av eiendom. Dette er litt mer komplekst. Markedspraksis i leie av kontorlokaler er enkelt. All markedspraksis er basert på en standardpakke. Hva er det som vanligvis selges? I Norge er dette enkelt; der transaksjonsmetoden i de fleste tilfeller er gjennom SPV. Markedet er transparent, fordi man egentlig vet hva markedsprisingen er. Når disse fravikes, for eksempel ved at kjøper ønsker å kjøpe eiendom direkte, og selger går med på dette, tar man prisene som finnes i markedet. Dette blir et enkelt regnestykke; man legger til og trekker ifra. Hvis det er flere potensielle kjøpere, blir det nesten alltid en budrunde. Da vurderer selger sammen med megler hvordan regnestykket blir for henholdsvis de potensielle kjøperne.

Hvilken betydning har kjøpers ønske om organiseringsmetode for valget som tas i forbindelse med transaksjonen?

Stig; Det blir akkurat det samme som over. Selgeren eller markedet bestemmer.

I hvilke situasjoner vil dere anbefale en klient å benytte direkte salg?

Stig; Det blir det samme.

Er det andre kostnader i forbindelse med transaksjonen som vil kunne få innvirkning på et eiendomssalg?

Stig; Ja, egentlig alle, men ingen har en særlig stor effekt. Det er blant annet de kostnadene vi har diskutert over. Det er ingen andre viktige kostnader, men det er klart at kostnadene kan bli vesentlig høyere dersom man har behov for omfattende Due Diligence arbeid.

I forbindelse med selskapers totale skattebelastning, skiller eiendomsbransjen seg ut i en bestemt retning?

Stig; Nei.

Hva hvis Norge innfører lovforslaget?

Andreas; Det vil være dyrere å investere i eiendom.

Hvorvidt er det vanlig å selge et AS, som i tillegg til en eiendom, også inneholder andre eiendeler?

Stig; Det er veldig sjelden. I kontrakten for standard kjøp av selskap, garanterer selger for at ikke selskapet har ansatte og andre forpliktelser. Det er også en regel i aksjeloven som sier at man ikke kan stille pant i eiendommen med mindre dette er et helt rent selskap.

Hva tenker du om å innføre en bestemmelse tilsvarende "fastighetsfållan" i Norge?

Stig; Det blir dyrere. Alt man pålegger i et selskap som har en fast markedsprising, så vil tillegg i kostnadene påvirke beløpet og avkastningen.

Stig; Tidligere så var det 70-80 prosent av næringstransaksjonene som fant sted gjennom megler. De siste årene har det stadig vært direkte transaksjoner mellom partene. Man kjenner gjerne til selgeren fra tidligere. Markedet i Norge er veldig åpent. Dette betyr også at i konkurranser der det er budrunder, er det lett å forutse de aktørene som er mest spennende.

Vil det vært problematisk å innføre en dokumentavgift basert på transaksjoner og ikke tinglysing? Vil dette være mulig i norsk jus?

Stig; Ja, det vil være mulig.

Anders; I så fall må det norske lovverket tilpasses kraftig. Dette er noe offentligheten ikke har tilgang til.

Stig; Finansdepartementet er styrende. De har en tendens til å ønske å hente inn skatter og avgifter der man kan det for å få inntekter til statskassen. Begrunnelsen er gjerne; likhet med andre. Kan tenkes at grunnen til at de ikke har gjennomført dette enda også er fordi det er upraktisk og rotete.

Vil det være mulig å redusere begrensningen i tilleggsvederlag i forbindelse med fisjon og fusjon til 10 prosent? Kan dette være hensiktsmessig?

Stig; Ja, det vil alltid være mulig. Men hensiktsmessig, sånn overordnet, nei.

Det svenske utvalget anser fisjon og fusjon som en mulighet til å komme rundt lovforslaget, og ønsker å innføre begrensninger for slike transaksjoner. I Sverige må kjøper i dette tilfellet beholde eiendommen/aksjeselskapet i ett år før det vil være mulig å foreta et salg uten at dette vil medføre beskatning. Hvordan er bestemmelsene i Norge når det gjelder dette?

Andreas; Det er vanskelig å si. Vi har ikke dette problemet i dag, så da er det ikke så mange som har tenkt på hvordan man skal komme seg rundt det. Fisjon og fusjon

er brukt lite ved rene eiendomstransaksjoner, fordi det er så lett å bare selge. Med mindre noe reelt skal skilles eller slås sammen. Det er sjelden vi kommer bort i dette.

Ved slike transaksjoner ved bruk av fisjon og fusjon vil man motta aksjer i det overtakende selskapet. I Sverige vil disse aksjene i noen tilfeller være skattepliktige, andre ikke. Hvordan er reglene for dette i Norge?

Stig; Det er allerede besvart, Anders nevnte noe om dette tidligere, i forbindelse med Roll Over.

I Sverige vil man ved bruk av delvise fusjoner kunne motta vederlag fullt ut i kontanter. Hvordan er dette regulert i Norge?

Stig; Det går ikke.

Vedlegg 2: Intervju med Ragnar Eggen og Jørgen Haga fra Akershus Eiendom

Etter 20 minutter må Jørgen i et annet møte, så han forlater intervjuet. Ragnar blir igjen for å besvare spørsmål.

Det svenske lovforslaget og dets innvirkning på eiendomsbransjen

Kjente dere til det svenske lovforslaget før vi presenterte det?

Jørgen; Nei.

Ragnar; Nei.

Anser dere det som mulig å innføre tilsvarende bestemmelser i Norge? Hvorfor/hvorfor ikke?

Jørgen; Jeg har for dårlig kunnskap om det svenske. Vi vil ikke applaudere dette, det er jo en kostnad.

Ragnar; Det er en skattetilpasning, det gjør man på mange områder.

Jørgen; Man betaler dokumentavgiften for å få en tinglysing, en beskyttelse. Hvis man har kontroll på den allerede, hvorfor skal jeg da betale den på nytt? Skattemyndighetene sier at det er ikke slik man må tenke, det er en transaksjon. Slik det er nå, blir dokumentavgiften linket direkte opp mot den beskyttelsen man skal få for tinglysingen. Samtidig, man får samme type "beskyttelse" om man kjøper et bygg til 50 millioner og 50 milliarder. Det man betaler i dokumentavgiften er helt absurde beløper.

Ragnar; Dokumentavgift er ikke nødvendigvis en avgift for en tjeneste, men heller en omsetningsskatt. – slik som merverdiavgift.

Jørgen; Det er stor risiko involvert i å ikke tinglyse. Dette går videre på risiko, hva man tør og ikke tør. Man har her ikke rettsbeskyttelsen.

Ragnar; Det er i prinsippet ikke din eiendom hvis ikke eiendommen er tinglyst.

Jørgen; Ønsker jeg å betale for denne beskyttelsen eller ikke? Man tør kanskje ikke å ta risikoen på alternativet. På den andre siden, kan man være komfortabel med risikoen, eiendommen eies jo gjennom selskapet.

Ser dere noen trender på hvem som velger det ene eller det andre, med tanke på risiko vs sikkerhet?

Jørgen; I mer enn 95 prosent av tilfellene så selger vi holdingsselskaper. Det er ikke mye "trend", vi selger kanskje to eiendommer i året direkte. I fjor hadde vi 55 transaksjoner totalt.

Ragnar; Det er sikkert noen av de mindre, vi selger ganske store eiendommer. Det er kanskje mer på mindre næringseiendom som har det caset.

Jørgen; Vårt snitt-volum er 330 millioner (rått snitt). Så har vi en del transaksjoner ned i 30-50 millioner, men nesten ingen under dette. Jeg kan tenke meg at selskaper som har transaksjoner opp imot 10-20/30 millioner, så er det nok mer salg av eiendom direkte.

Forutsatt at Norge innen kort tid begynner utarbeidelsen av en tilsvarende lovendring, hvordan vil dere innrette dere?

Ragnar; Man håndterer eiendomsskatt, både da det kom og nå. Samtidig er denne positive holdningen til skatten kanskje grunnet en oppgangs-bølge i eiendomsverdier. Det kan være vanskelig å måle effekten av hvordan skatten virkelig har blitt oppfattet på grunn av dette. Samtidig har økte skatter redusert verdiene. Man tilpasser seg. Gevinstbeskatning kompliserer ting mer enn dokumentavgift.

Jørgen; Jeg kjenner for lite til det svenske lovforslaget. Men når det kommer nye regler som belaster kjøper og selger, så er jo det et uromoment, som rokker ved det man er vant til.

Hvordan tror du dette vil påvirke driften av eiendomsselskap generelt?

Ragnar; Det er litt vanskelig å si, det vil være individuelt. Regnskapsmessig så er det sannsynligvis alltid noen fordeler med å ha en eiendom i et separat selskap. Hvis regler blir innført vil ikke hjemmelselskapet være så interessant. På den andre siden, vil kostnaden ved å ha den der være mye knyttet til usikkerhet. En annen organisering vil ta tid. Den organiseringen man har i dag er forårsaket av sånn som skattesystemet har vært (er). Forandring vil skjer, bare ikke "over natten".

Hvordan vil en innføring påvirke deres virksomhet?

Ragnar; Det vil bli flere advokattimer. En innføring vil muligens gi insentiver til når man skal selge og kjøpe. Det kan gi andre forutsetninger for utviklingsbeslutninger. Verdi på brukbygg kontra verdiskapingspotensial kan ha noe å si. Det er et sort tema. Det vil bli mye frem og tilbake.

Hvordan vil transaksjonsvolumet av eiendom bli påvirket?

Ragnar; La oss si at man har tjent penger på å utvikle en eiendom, så ønsker man å selge den (gitt at det er med beskatning etter nye lovendringer). Spørsmålet er om dette vil være et hinder for å selge eiendommen at det blir beskattet. Ikke nødvendigvis. Fordi strategien kan være å ta gevinsten å gå videre. Det kan være færre insentiver på å utvikle fremfor å drifte. Men det høres heller ikke helt riktig ut. Det er jo aktører som jobber med å utvikle og deretter selge eiendom.

Tror du det kan være mer attraktivt å leie fremfor å kjøpe eiendom?

Ragnar; Det er det fortsatt. Det er veldig få som kjøper eiendom til egen drift. Det er mindre av dette nå enn tidligere.

Salgsmetode og kostnader knyttet til salg av eiendom

I hvilken grad blir det benyttet direkte salg av eiendom i transaksjoner dere bistår i? Hvilke vurderinger blir tatt for å avgjøre hvorvidt en eiendom skal selges direkte eller gjennom et eget selskap (SPV)?

Jørgen; Det er veldig sjelden Akershus Eiendom selger eiendom direkte. Procentsatsen er under 5 prosent for direktesalg, og vi selger i all hovedsak eiendomsselskaper.

Hva skal til for at dere skal anbefale direkte salg av eiendom til deres kunder?

Jørgen; Det er selger som typisk sier at vi her ikke selger eiendommen direkte, fordi det blir altfor mye gevinst. De vet selv at salget eventuelt vil frembringe altfor stor gevinstbeskatning til at de anser det lønnsomt.

Jørgen; Det er en ulempe for kjøper at de får et lavere avskrivningsgrunnlag ved å kjøpe selskap fremfor direkte-kjøp. Fra den dagen vi begynte å selge holdingselskaper, ble det en brobyggings-mekanisme med saldorabatt. Det er hele tiden en brobygging til det gamle regimet, -hva går jeg glipp av på saldoavskrivning som kjøper? – det må jeg som kjøper få en rabatt for.

Hvilken form for skatt eller avgift har størst betydning ved vurderingen av valg av innretning av et salg:

- **Gevinstskatt**
- **Merverdiavgift**
- **Dokumentavgift**
- **Er det situasjoner som gjør at svaret her blir ulikt?**

Ragnar; For oss er moms noe man betaler for ved å bygge et bygg, moms ved leie, moms man får inn for å leie, trekkes fra momsen fra byggingen og oppføring av bygget. Merverdiavgift på salgskostnader er ikke et nøkkelområde. Dokumentavgiften er en stor sum, isolert sett redusere dette verdien. Gevinstbeskatning er mer salgsbeslutning til eier, hvor eier må spørre seg selv om han tar skatten eller ikke. Han velger når han vil ta skatten. Mange har ikke som en strategi at de sitter å "holder" på eiendommen.

Vi presenterer modellen det svenske utvalget anser som den beste løsningen.

Ragnar; Det vil faktisk ved gevinstbeskatning være et insitament til å eie eiendom. Men det er nok ikke et sterkt nok insitament. For veldig mange så driver man ikke med eiendom, men heller den virksomheten man generelt driver med. Eiendommen kan være bare et driftsmiddel. Kanskje for noen industribedrifter vil det være motsatt. Man kan også argumentere for at det vil bli høyere leie. I ytterste konsekvens, så vil brukeren sitte igjen med regningen.

Er det ellers noen kostnader som er avgjørende i forbindelse med salg av eiendom?

Ragnar; Vi har nå dekket det aller meste. Transaksjonskostnader, men dette er jo uavhengig av transaksjonsmetode. Står man derfor igjen med direkte skatt og dokumentavgift.

Verdsettelse av eiendom og skattemessig posisjon

Hvilken betydning har valget av transaksjonsform ved verdsettelsen av en eiendom? Hvordan vil en eventuell innføring av det svenske lovforslaget i Norge påvirke verdsettelsen av en eiendom?

Jørgen; Man tilpasser seg det som er gunstigst. Man kan dele kostnaden.

Ragnar; Man tilpasser seg. Dokumentavgiften er en signifikant sum, vil jo endre måten å tenke/verdsette på.

Hvordan vil dere anse eiendomsbransjens attraktivitet som investeringsobjekt ved en eventuell lovendring?

Ragnar; Den typiske sparer (med ordet "sparer" mener Ragnar en som kjøper et ferdig utleid bygg, og sitter med det som utleid) i eiendom, har ikke nødvendigvis verdistigning som hovedkomponent av sin avkastning. Man har ikke verdistigning, men ser på den løpende avkastningen, som for så vidt beskattes på sin måte. Spareren vil ende med tap, men i det regimet dere nevner, altså ved innføring av lovforslaget, vil selgeren i praksis få litt penger tilbake.

Ragnar; Objekt som ble kjøpt i år null har sparer fått løpende avkastning fra ved for eksempel utleie etc. og når han selger eiendommen igjen med tap om ti år får han penger i lomma for dette tapet. Tapet blir kompensert.

Ragnar; På den andre siden, han som kjøper et bygg for å drive verdistigning, må nå betale skatt ved salget dersom det blir en lovendring. Dette vil føre til at leien går opp, og dette medfører at færre går inn i markedet; vi har mindre konkurranse; og leien skal derfor opp, og/eller en annen årsak til økt leie er at man blir enige i at nå skal leien øke. Selger vet at han får en kostnad i "enden", setter opp leien for å bli kompensert).

Hvordan anser dere eiendomsselskaps skattemessige posisjon, sett opp mot andre bransjer?

Ragnar; Dette vet jeg ikke.

Ragnar; Årsaken til formueskatt fremfor eiendomsskatt, er at eiendommen er verdt lite på papiret, at når man har et lån er den plutselig null, det påvirker mange.

Det svenske utvalget har kommet frem til at eiendomsbransjen ikke er skattemessig fordelaktig, kjenner dere dere igjen i dette?

Ragnar; Det er litt spesiell ordning at eiendom er verdt lite skattemessig i forhold til andre driftsmidler. Eiendommen har en definert verdi, ligningsverdien. Formuesposisjonsmessig sett er at eiendom gunstig. Om det er gunstig på andre måter er jeg usikker på. Man skatter jo av mye annet.

Vi tar opp substansen, relatert til praksis i andre land, og særlig i relasjon til minimum 50 prosent eiendom i Frankrike.

Ragnar nevner at de ofte diskuterer verdien av bygget som står der kontra verdien av leiekontrakten. Leiekontrakten er en kontantstrøm man har bundet seg til. Hvorvidt man kan kalle det en eiendom er diskutabelt. SPV vil være fullt beskattet, fordi det er en eiendom. Akershus Eiendom får også ofte spørsmål om hva tomteverdien er, og hvilken verdi som rettes mot selve tomten.

Ragnar; Dette er noe de kan beregne, og det er ikke en fast prosent.

Inspirasjon fra Sverige

I Sverige har de en bestemmelse som kalles “fastighetsfållan”. Hva tenker dere om å innføre en slik bestemmelse?

Ragnar; Godt spørsmål. Jeg har ikke nok kunnskap til å svare helt på det.

Positivt med forslaget

Hva ser dere som positivt med forslaget?

Ragnar; Fra bedriftsperspektiv ser jeg ikke noe positivt med nye skatteregler, annet enn at kommunen får mer penger. Det er fordelaktig for dem.

Fra høringsinstansene kommer det frem at enkelte synes det er positivt at salget av SPVer vil gå noe ned ved en gjennomføring, hva tenker du da?

Ragnar; Ja, i den grad det er positivt, og at SPV ikke er en god organisering. Det er en del ryddige ting ved å ha noe i et selskap. Det er transparent når alle tingene som skjer ved eiendommen skjer i et selskap. Dette må jeg si høres strengt tatt gunstig ut.

Vi snakker om internasjonale aktører.

Ragnar; Av stor næringseiendom har det de siste to-tre årene vært rundt 20 prosent som kjøpes av internasjonale aktører. Det er mer i Sverige og andre land. Amerikanske og asiatiske fond ser først på de største landene i Europa.

Vedlegg 3: Intervju med Forvaltningsselskapet

Det svenske lovforslaget og dets innvirkning på eiendomsbransjen

Hadde du hørt om det svenske lovforslaget før vi tok kontakt med dere?

Intervjuobjekt; Ja.

Målet med det svenske lovforslaget er å likestille beskatningen ved direkte salg og salg av eiendom gjennom et aksjeselskap. Hvilken innvirkning tror du dette vil kunne få for eiendomsbransjen i Norge, og særlig med tanke på eiendomspriser, eiendomsutbygging, eiendomsmassen og leiepriser?

Intervjuobjekt; Selve verdien på eiendom tror jeg ikke vil bli påvirket så mye, men den delen av verdsettelsen som omfatter skatterabatten vil påvirkes hvis dette blir gjennomført. I Sverige så vi at skatterabatten, som normalt var 5,5 prosent, ble påvirket ganske raskt. Jeg fikk en opplevelse av at mange brukte 11 prosent i stedet. Så beveget man seg kanskje ned til 8 prosent, så det har normalisert seg litt mer nå. Den delen av verdsettelsen påvirkes helt klart. Jeg vet ikke hvordan eiendomsprisene vil bli påvirket, de vil vel kanskje gå litt ned. Mer beskatning kan gjøre det mindre attraktivt i forhold til andre aktivaklasser. Med utbyggingen blir litt av det samme. Hvis entreprenører må betale mer skatt blir det mindre attraktivt. Leieprisene har jeg ingen klar formening om. Det er mulig utleier vil øke leien for å kunne betale for økte kostnader, men det kommer an på leietakerne om de vil og kan betale mer. Med tanke på eiendomsmassen vil det alltid være behov for eiendom, så jeg tror ikke det blir så mye mindre eiendom, det er nok marginalt. Men transaksjoner blir noe mindre. Slik som for oss, der vi har et veldig langsiktig perspektiv, da er det vel bedre å sitte på eiendommen enda lengre. For oss har det ikke så mye å si med lovendringen, fordi vi kjøper gjerne for å beholde eiendommen. Det vil nok påvirke andre selskaper, som har mer kjøp/salg mentalitet mer enn oss.

Ved en eventuell lovendring i Sverige, vil det da bli mindre attraktivt å investere i Sverige kontra andre land?

Intervjuobjekt; Det blir jo noe mindre attraktivt. Hvis det innføres ett sted og ikke andre steder blir det mindre attraktivt å investere der det er relativt dårligere. Men vi ville ikke sluttet å investere i Sverige. Vi investerer langsiktig. Blir det skatt ved salg, skal vi bare "sitte" på eiendommen. Det har noe å si på prisingseffekten det har for markedet.

Tror du at dere vil få økt konkurranse i "langsiktig-segmentet"?

Intervjuobjekt; Det blir kanskje ikke like mange transaksjoner. Så det er en effekt som blir påvirket andre veien også da.

Hvordan ville dere innrettet dere før og etter en eventuell lovendring?

Intervjuobjekt; Det er vanskelig å svare på, i og med at jeg ikke kjenner til lovforslaget i detalj, i forhold til eventuelle tilpasningsmuligheter man har i forkant. Jeg er usikker på om man kan gjøre noen tilpasninger. Etter lovforslaget eventuelt har blitt innført, så vil jeg tro det blir en enda høyere terskel for å selge igjen.

Hvilke konsekvenser vil dette eventuelt kunne få på deres investeringsmuligheter?

Intervjuobjekt; Det får vel egentlig ikke noen konsekvenser for mulighetene våre, men vi kan jo investere hvor vi vil.

I forhold til andre bransjer, hvordan anser dere eiendomsbransjens totale skattebelastning?

Intervjuobjekt; Jeg har ingen sterk mening om dette. Vi tenker lite på skatt, og tenker lite på andre aktivaklasser. Vi har en ren aktivaallokering, hvor vi skal forvalte penger i ulike kategorier, og investeringene i eiendom er ikke skattemotivert. Selskapet har en stor portefølje som skal forvaltes, den er ikke skattestyr.

Transaksjonsmetode

Hvilke vurderinger foretar dere i forbindelse med et eiendomssalg?

Intervjuobjekt; Vi kjøper for det meste. Vi har solgt noen eiendommer, da tenker vi på om det er riktig plassering og kvalitet på bygget. Hvis det er noe vi får bud på som ikke er til salgs, så vil vi tenke på prisen.

Hva hvis vi bytter ut "salg" med "kjøp"?

Intervjuobjekt; Vi er opptatt av kvalitet og beliggenhet på bygget. Det trenger ikke å være kvalitet på bygget i dag, det vi ser på er hva dette kan bli. Vi investerer stort sett i de største byene i Norge og Sverige, samt noe i Danmark. Hoteller er lettere å forvalte på avstand. De har sin egen drift gjerne. Det er kjeden man har kontakt med.

Hvilke faktorer er avgjørende for valg av transaksjonsmetode?

Intervjuobjekt; Da spør vi oss hva som er mest gunstig for oss. Pr i dag er vi ikke i skatteposisjon. Vi tåler å gjøre eiendomssalg med gevinst, men det blir en avveining med det opp mot skatterabatter. Hvis det er stor gevinst er det SPV det går i. Det er nesten aldri vi kjøper eiendom direkte. Det har i så fall skjedd hvis selger ikke har forberedt seg godt nok på et tidlig tidspunkt. Kanskje har det ligget igjen hjemmel i store konsernselskaper.

Hvordan er transaksjons-fordelingen mellom SPV- og direktesalg?

Intervjuobjekt; For kjøp er det over 90 prosent SPV. Salgene har det vært litt større andel med direktesalg. Det er stort sett spesialtilfeller.

Hvilken påvirkningsmulighet har kjøper i forbindelse med valg av transaksjonsmetode?

Intervjuobjekt; Det er ikke så veldig ofte at man diskuterer transaksjonsmetode. Ofte har selger store gevinster, og da slår det mye, slik at det ofte blir SPV-salg. Det er renere å kjøpe en eiendom enn SPV.

Hvis det er likere beskatning mellom transaksjonsmetodene;

Intervjuobjekt; Da ser vi nok mye mer eiendomstransaksjoner gjennom direkte salg. Hvorfor skal man ha med selskapene, det ligger en del risiko der. Man vil ikke overta denne risikoen om man ikke "må". Ved direkte kjøp er det kun eiendommen man kjøper, ikke noen avtaler eller forpliktelser. Det er selgeren som påtar seg alle forpliktelser. Den tekniske risikoen ligger i eiendommen, men juridisk og kontraktuell risiko ligger i selskapet. Det er lettere Due Diligence ved direktekjøp, og lettere kontraktsforhandlinger. Alt det som har med selskapet å gjøre ligger i eiendommen ved SPV.

Er det noen dere anser som mer trygge kjøpere enn andre?

Intervjuobjekt; Det har noe å si, særlig for store og solide selskaper er vi mer trygge. Hvis man kjøper mindre selskaper vil vi nok ha depositumskonto. Det har en viss betydning. Men det er en økt trygghetsfølelse ved å kjøpe store selskaper.

Hva ligger skatterabatten på sånn ca?

Intervjuobjekt; Den ligger på rundt 10 prosent.

Verdsettelse og eiendomsandel

Hvilken betydning har valget av transaksjonsform for verdien av en eiendom?

Intervjuobjekt; Skatteelementet og skatterabatten har noe å si. Kjøper man et SPV så stiger verdien med dokumentavgiften.

Hvordan vil en eventuell innføring av det svenske lovforslaget i Norge påvirke verdsettelsen av en eiendom?

Intervjuobjekt; Muligens går verdiene på eiendommen noe ned når verdien går noe ned. Sum av skatterabatt, dokumentavgift og prisen på eiendommen for et SPV vil jo gå ned.

Hvor stor eierandel ønsker dere ved kjøp av et eiendomsselskap?

- **Eventuelt: Hvorfor velger dere å kun kjøpe deler av et eiendomsselskap?**

Intervjuobjekt; Vi kjøper nesten alltid hele. De gangene vi ikke gjør det er fordi vi har sett det som en fordel å samarbeide med noen med tanke på noe større. Vi liker best å eie hele selskapet selv. Vi er ikke avhengig av andre. Behovet er ikke der for å samarbeide. Vi har den samme filosofien over alt, i alle land vi har eiendom.

Hvor viktig er det at selskapet kun består av en eiendom?

Intervjuobjekt; Det er viktig for oss, vi skal jo ikke drive noen annen virksomhet. Det vi investerer i skal være eiendom.

Det er foreslått å innføre et substanskrav for skattefrihet, slik at et selskap med mindre enn 75 prosent eiendom vil føre til skattefritak. Hvordan vil dere forholde dere til det?

Intervjuobjekt; Det vil ikke være aktuelt for oss.

Kostnader

Hvilke kostnader påløper i forbindelse med kjøp og salg av eiendom?

Intervjuobjekt; Blant annet kostnader til Due Diligence, juridisk rådgivning og annen rådgivning. Teknisk gjør vi mye selv.

Benytter dere ofte megler, eller går dere direkte til selger?

Intervjuobjekt; Vi har gjort forskjellige ting. Som regel er de eiendommene vi kjøper lagt ut på det åpne markedet, og da bruker selger en megler, og betaler megleren. Vi har brukt kjøpsmegler enkelte ganger, og vi har brukt megler enkelte ganger når vi har kjøpt eiendom direkte. Det er viktig for oss at vi kjøper til markedspris, det vet man mye lettere dersom man vinner en budrunde enn om man skal forhandle direkte med en selger.

Hvor mye påløper inngående merverdiavgift på transaksjonskostnader i forbindelse med et eiendomssalg seg til?

Intervjuobjekt; Det er vi ikke så opptatt av. Størrelsen kommer an på transaksjonskostnaden. Vi gjør mye selv, og det blir det ikke merverdiavgift på. Moms på transaksjonene har ingenting å si. Merverdiavgift utgjør såpass lite.

Hvilken betydning har fradragsrett for slike kostnader ved valg av transaksjonsmetode?

Intervjuobjekt; Det har lite å si.

Hvor mye bruker dere på transaksjonskostnader?

Intervjuobjekt; Jeg vil tippe at vi bruker under en million, det kan bli litt mer. Det kommer an på kompleksiteten.

Annet

I Sverige har de en bestemmelse som kalles “fastighetsfållan”. Hva tenker dere om å innføre en slik bestemmelse?

Intervjuobjekt; Jeg ser man kan tilpasse seg, men jeg har ikke så stor formening om dette. Jeg har forståelse for at myndighetene kan ønske noe av dette. Men jeg er usikker på hvor stor effekt dette vil ha.

Hva ser du på som positivt med hele forslaget?

Intervjuobjekt; Det er ikke noe spesielt positivt sett fra investors ståsted, men mitt inntrykk er at det sjelden er relevant, i hvert fall for de transaksjonene vi holder på med. Det kan være mer relevant for utviklere, eller i de tilfellene skattesaldoen er mer lik verdien på SPV-transaksjonen. For eldre eiendommer, eller eiendommer som har stått noen år, skal det veldig mye til for å tape penger skattemessig ved et direktesalg, fordi man avskriver eiendommene, og tomten er verdsatt lavt.

Salg av SPV vil kanskje gå ned ved en lovendring, hva tenker du rundt dette?

Intervjuobjekt; Det positive med dette er at det er lettere å forholde seg til en eiendom. Man vil nok i hovedsak selge eiendom direkte ved et eventuelt lovendring. Forslaget går på skatt og dokumentavgift, det kan være andre momenter som gjør at man ikke vil selge eiendom direkte likevel, for eksempel ved moms. Moms kan være et moment som gjør at man vurderer heller SPV.

Vedlegg 4: Intervju med Ole Christian Fongaard fra KPMG Norge

Innledningsvis snakker Ole om at lovforslaget mest sannsynlig ikke kommer til å bli innført i Norge.

Ole; En årsak til dette er at det er et litt annet regime i Sverige enn det er i Norge. I Sverige tinglyser man lånet på eiendommen, slik jeg har oppfattet det, mens i Norge tinglyser vi grunnbokshjemmelen på eiendommen. Måten Sverige gjør det på er måten jeg oppfatter at man gjør det rundt om i Europa. Vi har kanskje et system som er likere danske regler. En annen ting å tenke på er at loven om dokumentavgift her i landet, ikke er koblet opp mot andre regler. Den kunne for eksempel vært koblet opp mot skatteloven.

Kjente du til det svenske lovforslaget (SOU 2017:27) før vi presenterte det?

Ole; Ja, men jeg har ikke satt meg grundig inn i det. Det er en god del andre ting som må ordnes før dette kan innføres i Norge.

Hva er det positive og negative ved å innføre gevinstbeskatning og dokumentavgift ved salg av eiendomsselskaper (SPVer) for å oppnå en skattemessig likhet mellom salg av SPV og direkte salg av eiendom?

Ole; Da jeg lærte å ta nåverdiberegninger av de to transaksjonsmetodene, for å finne ut hva som var mest gunstig, fant jeg ut at svare ikke alltid er gitt. Det er ikke uten videre gitt at det er mer gunstig å kjøpe eiendommen i et selskap fremfor direkte. Det er andre fordeler ved å kjøpe direkte, som saldogrunnlaget for hele verdien av eiendommen, hvor en del av dette er på 10 prosent saldoavskrivninger. Dette gir ganske gode skattefradrag. En kjøper vil helst ha eiendommen direkte. En kjøper er redd for om det finnes andre forpliktelser i selskapet som ikke er synlige, som man da får med. Dokumentavgiften er jo der, men den faller bort med en gang den er betalt. Dette er et regnestykke. Det kommer også an på kjøpers skatteposisjon. Hvis han ikke er i skatteposisjon, for eksempel ved at han har hatt underskudd, så er han kanskje ikke så opptatt av det. Da teller ikke de avskrivningene så mye. Ofte vil man, og i hvert fall når man har fått 10 prosent avskrivninger på veldig stor del av eiendommen, la dette veie opp med effekten av dokumentavgift. Det kan være

avgjørende om kjøper er i skatteposisjon. Man må i så fall regne på dette for å komme opp med et konkret svar for hvert tilfelle.

Hvordan er fordeling mellom direkte-salg vs SPV-salg av eiendom?

Ole; Rundt 90 prosent eiendomsselskaper. Direktesalg er stort sett ved at staten selger eiendom til private, de må selge direkte. Hvert tilfelle må vurderes for seg.

Har eiertid noe å si for hvilket valg man går for?

Ole; Det er kjøpers perspektiv. Han kan ikke legge dette inn i forhandlingene med selger. Man kan jo også ha det slik at man har et eget hjemmelselskap, at man selger eiendom direkte, og så unngår man dokumentavgiften ved at man oppfører hjemmelselskapet i en separat kontrakt. Slik jeg oppfatter det er ikke dokumentavgiftsloven koblet opp mot andre lover.

Hvilke vurderinger blir tatt for å avgjøre hvorvidt en eiendom skal selges direkte eller gjennom et eget selskap (SPV)?

Ole; Kjøper vil foretrekke å kjøpe direkte, mens selger vil selge gjennom SPV, fordi dette er skattefritt. Det er som regel selger som "bestemmer", men kjøper får rabattert pris for den ulempen han måtte ha ved at han ikke kan nyte godt av avskrivningene, slik han kan ved å kjøpe eiendommen direkte. Hva denne rabatten er på er jeg ikke helt sikker på, men den kan ligge på omtrent åtte prosent.

Ole; Kjøper krever ofte en høyere rabatt, fordi han "hjelper" selger.

I hvilke situasjoner vil du anbefale en klient å benytte direkte salg?

Ole; I utgangspunktet vil jeg si at det er en hovedregel for kjøper. Da har man sikkerhet for at man kun kjøper eiendommen, men det er veldig sjelden jeg har opplevd at noen har kjøpt et eiendomsselskap, og at det har ligget noen skjulte forpliktelser i det. Som regel blir det en diskusjon dersom det blir et bokettersyn på skatt. Det er det eneste jeg har vært borti.

Hvilke utfordringer vil en lovendring føre til i revideringsprosessen?

Ole; Noe vi revisorer gjør nesten av hvert år er å innhente utskrifter fra grunnboka, og sjekker at hjemlene er riktige. Her er det risiko for at det vil bli mer som skal føres opp i grunnboka, og vi vil jo måtte sjekke at dette stemmer. Det vi opplever ofte er at det er mye rot i grunnbøkene. Prosessen er rutinemessig, og ved en eventuell lovendring er dette noe vi må være enda mer nøye på.

Tror du det også vil blir problematisk i forhold til substansen i et selskap?

Ole; Ja, det vil jo bli mer oppfølging i hva som er et eiendomsselskap og hva som ikke er det. Det blir nok en del forskrifter i dette. Dokumentavgiften trenger nok å bli revidert, og eventuelt bli en egen ny lov. En annen ting vedrørende dokumentavgift er hvor grensen mellom private og næringsdrivende skal gå. Når blir det næring og når blir det det ikke?

Hvordan påvirker transaksjonens størrelse hvilke hensyn som må tas?

Ole; Jeg vet ikke om størrelse har så mye å si, men eiertid er viktig, altså hvor lenge du har eid eiendommen man skal selge. Det er forskjell i gevinsten hvis man har eid eiendommen lenge kontra om man har eid den kort. Det vil ha mye betydning for hvor langt man er villig til å gå med tanke på om man selger eiendommen direkte eller via eiendomsselskap.

Hvordan tror du dette vil være for små eiendomstransaksjoner?

Ole; Jo lavere beløpet er jo mindre viktig blir måten det gjøre på. Da er det nok heller ikke snakk om så mye penger. Eiertid og ikke minst skatteposisjon til begge parter er viktigere enn størrelsen.

Hvilken betydning har eventuell fradragsrett for merverdiavgift (for kjøper) på transaksjonskostnader ved valg av transaksjonsmetode?

Ole; Faglig sett er jeg ikke veldig stødig på dette området. Transaksjonskostnader går til advokatene, de sitter ikke revisorer å "borrer" i, før vi har fått beskjed fra advokatene om hvordan dette skal behandles. Derfor er det viktig med moms-advokater.

Ole; Hvis transaksjonskostnadene er veldig høye, har det klart betydning for valg av transaksjonsmetode. De er som regel spesielt høye når man kjøper et selskap, men da gjelder jo ikke fradragsrett. Det taler imot kjøp av selskap.

Hvilke vurderinger foretar kjøper i valget mellom å kjøpe en eiendom direkte eller kjøp av et aksjeselskap?

Ole; Dette har vi snakket litt om tidligere. Det er en interessekonflikt mellom transaksjonsrådgivere og kjøpere i form av at rådgivere tør å ta mer risiko. Kjøper oppleves ofte som veldig skeptiske. Rådgivere medvirker i at risikoen reelt sett blir høyere. Vi har en kommersiell interesse av det.

Hvilken betydning har kjøpers ønske om organisering ved valget av transaksjonsmetode?

Ole; Kjøper må nok betale mer for eiendommen fordi det blir høyere skattebelastning for selger når kjøperen vil kjøpe eiendommen direkte. Kjøperen får ikke dokumentavgiften. Ved å selge direkte får selgeren en skatt han ellers ikke ville fått, ved at den eventuelle gevinsten han får fra salget av eiendommen settes inn på gevinst- og taps-konto i det eiendomsselskapet han ellers ville ha solgt. Da får han en inntektsføring av gevinsten med 20 prosent pr år. Sånn sett får han en skatt han ellers ikke ville ha fått. Det kan være smart av selger å sette seg inn i kjøpers skatteposisjon, for å komme mer forberedt til forhandlingsbordet.

Hvordan vil du anse eiendomsbransjens attraktivitet som investeringsobjekt etter en eventuell lovendring?

Ole; Eiendomsinvestorer har vært genier uansett hva de har gjort, fordi verdien på eiendom har steget hinsides de siste årene. Alt har steget, mange har hatt mye flaks.

Er det andre kostnader i forbindelse med transaksjonen som vil kunne få innvirkning ved et eiendomssalg?

Ole; Hvis man tenker å kjøpe et selskap som blir omfanget av Due Diligence viktigere. På eiendom er det primært tre typer Due Diligence; teknisk, juridisk og finansielt. Hvis man kjøper eiendom direkte trenger man i utgangspunktet ikke den finansielle, men de to andre. Den juridiske blir noe enklere, og man kan antakeligvis

droppe den finansielle. Den finansielle alt som "ligger" i selskapet, alt av potensielt skjulte ting.

I forbindelse med selskapers totale skattebelastning, skiller eiendomsbransjen seg ut i en bestemt retning?

Ole; Jeg vil jo si at skattebelastningen i utgangspunktet er ganske lav. Jeg har hørt om mange eiendomsselskaper som ikke betaler skatt, som går med skattemessig underskudd. Det er først og fremst på grunn av avskrivninger. Sammenlignet med andre bransjer, så skiller ikke eiendomsbransjen seg spesielt ut. Skattemessig så er myndighetene lite fokusert på eiendomsbransjen, men de har mer fokus på andre bransjer. Hvis lovforslaget blir gjennomført i Norge, vil jo dette føre til en reprising, altså at eiendomsverdiene ville gå ned. Da får man høyere omkostninger med det å eie eiendom, og sånn sett blir eiendom mindre verdt. Det har nok også vært en forklaring til den voldsomme økningen av eiendomsverdien, at man har et relativt gunstig skatteregime for eiendom.

Hvorvidt er det vanlig å selge et AS, som i tillegg til en eiendom, også inneholder andre eiendeler?

Ole; Det man gjør da, er at man fisjonerer før man selger. Man fisjonerer et AS i to, sånn at det er helt rent.

Hvor rent er det selskapet?

Ole; Jeg vil tro at et slikt selskap er renere enn et annet vanlig eiendomsselskap fordi det er nyetablert. Da kommer kun eiendommen med.

Ved kjøp av et eiendomsselskap, hvor stor andel av selskapet er det vanlig å kjøpe?

Ole; Slik jeg har opplevd det, la oss si det er fem eiere, så etablerer de et selskap som gjerne kalles "Bidco", når de strukturerer det. Det er da det som skal by på det selskapet. Så de etablerer et nytt selskap som byr på det selskapet som skal kjøpes, så det blir 100 prosent eid av Bidco (som blir morselskapet). Deretter fusjonerer man opp eller ned etterpå. Det er stort sett 100 prosent - transaksjoner.

I de situasjonene det kan være flere eiere, er det noe spesiell grunn for det?

Ole; Ikke noe annet enn de da seg imellom må bli enige om hvor store eierandeler de skal ha, og hvor mye de skal betale inn.

Forutsatt at det foreligger et substanskrav for å kunne selge et eiendomsselskap skattefritt, hvilken betydning vil dette kunne ha for organiseringen av selskapet?

Ole; Det man selger for vil gjenspeile seg i leieverdien. Desto høyere verdi og gevinst man få, jo høyere leie skal betales i andre enden. Det er viktig å balansere dette. Man ser at i mange hotellselskaper, så settes leien høyt fordi hotellet har blitt solgt med voldsomme gevinster. Da blir det høye leiekostnader etterpå.

I Sverige har de en bestemmelse som kalles “fastighetsfållan”. Hva tenker du om å innføre en slik bestemmelse?

Ole; Det kan nok i så fall gjøres en del ubevisste feil. Dersom man skal tenke effektivt/nøytralt på det, er nok ikke dette så smart. Det blir mye omkostninger for det offentlige, gjennom ettersyn, og for selskapene som har den problematikken. Man vil jo gjøre det riktig. Det er en risiko for at man ubevisst gjør feil. Det kan være vanskelig å holde oversikt over rekkefølgen på gevinst og tap.

Siste kommentarer?

Ole; Det bør gjøres noe med den gamle loven om dokumentavgiften. Den trenger en fornying og modernisering. Det er urettferdig at tilnærmet ingen næringsdrivende betaler dokumentavgift, mens tilnærmet alle private betaler dokumentavgift. Særlig er dette urettferdig i en tid når eiendomsbransjen går såpass bra.

Vedlegg 5: Intervju med Carl Gudesjö og Anders Carls fra KPMG Sverige

Status i dag

Hva er status for forslaget i dag, og når er det forventet at en eventuell lovendring vil tre i kraft? Hvordan har responsen vært i etterkant av publiseringen av utredningen?

Carl; Vi har vært i kontakt med statssekretæren i Finansdepartementet, som sa at det ikke kommer til å skje noe i løpet av 2018. Lovutvalget er ikke lagt på is, men de sa at det ikke vil være noen lovendring i løpet av 2018.

Har dere noe dokument på dette?

Carl; Jeg anbefaler å høre med Leif Jacobsson i Finansdepartementet. Det var han vi var i kontakt med. Han er statssekretær til Magdalena Andersson.

Carl; Forslaget blir kritisert av samtlige instanser, med unntak av Skatteverket.

Er det noen høringsinstanser som du mener er mer viktige?

Carl; Det kan være Näringslivets Skattedeligation (NSD) på den negative siden. Hvis du vil lese svarene fra motsatt side, kan man lese høringssvaret til Skatteverket. Statens kommuner og landsting har ytret seg, og de har vært veldig kritiske. Mange kommuner og landsting skulle bli veldig påvirket av lovendringer dersom de blir gjennomført, men det gjelder kun dem som driver kommunale eiendomsselskaper.

Har det i etterkant blitt funnet noen andre mulige modeller i forbindelse med lovendringen som av dere anses mer aktuelle?

Carl; Nei, ikke hva jeg kommer nå. Det er vel heller slik at mange kritiserer den foreslåtte modellen og beskatningen.

Spørsmål til lovforslaget

I utvalgets første modell som nevnt i kapittel 12.1.4 vurderes det hvorvidt et selskap vil legge andre eiendeler inn i SPV-selskapet i tillegg til eiendommen for å kunne unngå skatt ved en eventuell lovendring. Hvor sannsynlig er det å tro at næringsdrivende vil legge andre eiendeler i samme selskap som den faste eiendommen for å kunne foreta et skattefritt salg av selskapet?

Carl; Det er vanskelig å uttale seg om. Det er ikke en diskusjon vi har hatt med noen kunder heller. Personlig tror jeg ikke det kommer til å skje i veldig stor utstrekning. Det er vanskelig å svare på.

Lovforslaget foreslår at avhendelser av SPVer som består av 75 prosent fast eiendom eller mer, skal bli beskattet og kjøper skal betale dokumentavgift. Kan dere kommentere dette nærmere, hva er deres og aktører i næringslivet sine oppfatninger til dette?

Carl; Det som har vært mest kritisert, har vært valg av metode. Det har ikke vært mye snakk om definisjonen av eiendomsselskap. Det finnes andre land som har 50 prosentregler. Det har vært lite snakk om slik prosentandel, men det tas opp hvilke konsekvenser lovforslaget vil kunne få, og at det vil få en viss retroaktiv effekt. Det har ikke vært mye fokus på dokumentavgift i høringssvarene, men heller på selve forslaget ved å innføre beskatning av SPV.

Hvordan beskattes salg av eiendom hvor eier er en privatperson?

Carl; Dette er ikke mitt hovedområde. Dersom et individ selger en eiendom er det fullt ut beskattet, både om det er næringsseiendom eller om det er privat bolig. I visse fall kan det få fritak fr beskatning. Skatten er høyere om det er næringsseiendom kontra ved en privatbolig.

Carl; Næringsseiendom, det vil si hvis du som privatperson eier en eiendom som man driver hotell i for eksempel, beskattes høyere. Det er fullt ut skatteplikt.

Hva siktes det til på utredningens side 57. “Regeringen delade utredningens oppfattning vad gällde paketerade transaktioner med delägarens bostad”?

Anders; Det finnes en regel om at dersom man har et fåmannsselskap, der deleieren jobber i foretaket og styrer og stiller foretaket som man vil. Det finnes også en beskatningsregel som ligner denne foreslåtte regelen som ligner på loven i skatteloven.

Carl; Fåmannsselskap er små selskap, det kan jo være handelsbolag og andre små selskaper også. For mindre selskap så finnes det en spesialregel, jeg tror det er § 15. Dersom eieren selger eiendommen, så får han beskatning. Det er der utvalget har hentet sin inspirasjon. Denne regelen er veldig spesifikk, og irrelevant for store selskaper og selskapskonsern.

Carl; Utredningen hadde tydelige direktiv, og et klart oppdrag. De har fått i oppgave å lage et lovforslag som stopper salg av SPV. Med dette har de kommet opp med alle tenkelige scenarioer og omstendigheter slik at beskatning vil være mest mulig effektivt. Det har de nok et poeng i, men det er en annen sak om det er selskapsrettslig og politisk mulig.

Ekspertene bakerst i lovutvalget har trukket frem at innfallsvinkelen til utvalget ikke er som den burde ha vært.

Carl; Jeg har snakket med Christina Eng som er lederen for utvalget. Hun mente hun hadde fått et oppdrag, og at det nå er opp til Finansdepartementet å vurdere om dette skal gjennomføres eller ikke. Hun har ikke hatt et oppdrag hvor hun skulle gå utover sitt direktiv. Hun mener det er opp til politikerne hvorvidt dette er politisk og selskapsrettslig forsvarlig nasjonaløkonomisk. Hun har fulgt den innfallsvinkelen direktivet ønsket, og hun har sett på mulighetene til å innføre en lov som motvirker salg av SPV, og praksisen rundt eiendomstransaksjoner.

I nest siste avsnitt på utredningens side 181 vises det til at bestemmelsen kan gjøres generell, og det blir vist til at man kan unngå at eiendeler blir solgt eksternt utenfor konsernet uten beskatning. Hva menes med dette?

Carl; Det er vanskelig å tyde hva utredningen mener her. Jeg tror de mener at den er veldig mekanisk, det er vanskelig å si i hvilken sammenheng den er generell eller ikke generell. Jeg synes man burde kunne gjøre andre skatteregler generelle også.

Er det vanlig at det er flere eiere som eier selskapet med eiendommen? Har dere tall på dette?

Carl; Det er vel mer at man vanligvis snakker om "andelar" og "næringsbetingade andelar" i stedet for aksjer. Det er mest et ordvalg. Det finnes strukturer der man har delt eierne, men det vanligste er vel at konsernene innehar sine egne eiendomsselskaper.

Er det forskjell mellom "beskattas" og "avskattning"?

Carl; Hele forslaget er bygget med utgangspunkt i at det skjer en forandring på eiersiden. Eiendomsselskapet skal ansees å ha solgt og kjøpt tilbake en eiendom, selv om de egentlig ikke har gjort det. "Avskattning" i svensk språkbruk er mer det at skattesubjektet blir beskattet og ikke selgeren. Ellers pleier selgeren beskattes for kapitalgevinst. Et ord for dette på engelsk kan være "Dean Capital Gain Taxation". En fiktiv kapitalgevinstbeskatning. Jeg tror man har skrevet hele forslaget på den måten at dersom dette skulle bli virkelighet, da skal det egentlig ikke finnes noen incitament for å selge aksjer i eiendomsselskapet lengre. Da kunne man like gjerne solgt eiendommen direkte. Jeg tror at ved innføring av de foreslåtte skattene, ville mange flere eiendomstransaksjoner skje igjennom direkte eiendomsoverdragelse. Det finnes ikke lengre incitament for å selge aksjer, fordi da blir det skatt og dokumentavgift.

Deres kommentarer

Hvilke av de seks modellene tror dere kommer til å gå igjennom?

Carl; Det er vanskelig å si. Personlig tror jeg at denne modellen, i sin nåværende form, ikke blir virkelighet. Jeg tror at dersom man skal få igjennom en form for skatt, må det nok en hel del overgangsregler til.

Hvordan er det politiske bildet i Sverige rundt "paketeringsutredningen"?

Carl; I forhold til renteavdragsregler pleier de fleste å si at vi bør følge EU sine regler. Det er ikke debattert særlig om denne utredning. De rød-grønne er mest vennlig innstilt til beskatning.

Utvalget foreslår ingen konkrete overgangsbestemmelser. Hva foreslår dere her? Hva vil være en "myk" overgang for deres kunder?

Carl; I dag har vi ingen beskatning forutsatt at visse vilkår er oppfylte når du selger aksjer i et eiendomsselskap. Det er heller ingen dokumentavgift. Slik har det vært i ganske lang tid. Folk er vant til denne virkeligheten. Nå foreslår utredningen fullt ut beskatning og dokumentavgift. Man går fra null til 100 prosent på en gang, og ingen overgangsregler. Jeg tror kanskje at grunnen til at man ikke kunne foreslå noen overgangsregler var på grunn av uenighet. Christina Eng uttrykte at referansegruppen mente at det krevdes veldig mye. Man kunne ikke komme til enighet. Hun har selv uttrykt at det hadde vært fordelaktig med noen form for overgangsregler, hvis ikke kan effektene bli for store.

Har utredningen sagt noe om hvorfor hun ikke har med noen overgangsregler?

Carl; Det står litt i slutten av utredningen, der Eng referer til at man ikke har blitt enige innad i utredningsgruppen. Men at hun mener at det hadde vært fordelaktig med noen overgangsregler. Dette er noe hun har kommunisert, men ikke akkurat de ordene. Flere av remissene har sagt at det burde sendes ut en revidert utgave av utredningen på ny høring.


Vedlegg 6: Analyse av høringsinstansene

Høringsinstans	Intensjon	Forslaget	Konsekvensanalysen i utredningen
Åvesta kommune	Positive	Negativ. Komplisert og unndigg	
Bokføringsrådet	Positive	Negativ. Ønsker oppklaringer	
Bolagsverket	Positive	Positive til det som berører foretaksinnskenningsmyndigheten (FIM). Ellers inntet å bemerke.	
Bostadsråtterna	Positive	Negative	
Boverket	Positive	Delvis positive	
Degerfors kommune	Positive	Inntet å bemerke	
Domsstovsverket	Inntet å bemerke	Inntet å bemerke	
Ekobrottsmyndigheten	Inntet å bemerke	Inntet å bemerke	
Ekonomistyringsverket	Positive	Negative. Oppklaringer savnes.	
FAF	Avveit	Avveit utredningen stort sett. Problemer med overgangsregler. Derfor er det særlig viktig å analysere konsekvensene av forslaget.	Savnes, samt se forslaget i større sammenheng.
Fastlighetsålgarna	Slutter seg til hva NSD sier	Negative	Konsekvensutredning savnes. Innfallsvinkel
Finansbolagens förening	Fremstår positive	Negative. Stiller enkelte spørsmål, samt nevner behovet for å se lovforslaget i sammenheng med nye skatteregler for selskapssektoren.	
Fondolagens förening	Inntet å bemerke	Negative. Stiller enkelte spørsmål, samt nevner behovet for å se lovforslaget i sammenheng med nye skatteregler for selskapssektoren.	
Föreningen Svensk Näringsliv	Slutter seg til hva NSD sier	Negative	Nevnes gjennom NSD
Förvaltningsrätten i Stockholm	Inntet å bemerke	Negative	Nevnes gjennom NSD
Gällivare kommune	Inntet å bemerke	Noen innvendinger	
Göteborgs Stad	Fremstår negative	Negative. Tar opp ulike spørsmål knyttet til dokumentavgift.	Førbetdre delen om konsekvenser for Sveriges domstoler.
Hovrätten för Nedre Norrland	Fremstår negative	Negative. Ser logikken i utredningens forslag, men det kommer på litt feltidspunkt.	
HSB Riksförbund	Negative	Negative. Metoden kan skape mange problemer, som kan skape betydelig usikkerhet med skattekonsekvensene.	Behov for bedre konsekvensutredning.
Hyrsgästföreningen	Delvis positiv	Negative. Ønske om å se dette i større sammenheng, og særlig med de andre foreslåtte skattereglene.	Briker i konsekvensanalysen.
Kammarrätten i Gävleborg	Inntet å bemerke	Inntet å bemerke	
Konkurrensverket	Inntet å bemerke	Inntet å bemerke	
Lantbrukarnas Riksförbund LRF	Avvisende	Avvisende	
Lantmateriet	Positive	Positive, utredningen bør sees over og rettes opp i. Særlig fokus på dokumentavgiften.	
LO	Inntet å bemerke	Inntet å bemerke	
Lunds universitet, Juridiska fakulteten	Positive	Negativ	
Malmö kommune	Positive	Delvis negative. Modellen skaper problemer.	Ønsker dypere konsekvensanalyse.
Malmö lingsråd	Inntet å bemerke	Inntet å bemerke	
Norrköpings kommun	Positive	Negative. Usikkerhet grunnet manglende konsekvensanalyse.	Problem. Forslag i større sammenheng.
Näringslivets Regelråd	Negativ	Negativ. Savner analyse av "paketering som et verktøy for skatteplanering".	Konsekvensanalysen er snever. Prifall og investeringsmuligheter?
Näringslivets Skatteutvalg (NSD)	Negative	Stort sett negative, særlig til konsekvensutredningen.	Trekes frem som særlig negativ.
Regelrådet	Positive	Negative	Konsekvensanalysen er et problem. Sida deler stort sett det "eksperimentelle" har uttalt.
SABO Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag	Delvis positive	Negative	Felaktlig og snever konsekvensanalyse.
SACO	Inntet å bemerke	Inntet å bemerke	
JM/AB	Positive	Fremstår positive.	Menner det er behov for flere analyser og forbedringer.
Skatteverket	Positive	Positive, men kommer med en rekke forslag til forbedringer og avklaringer.	Savner analyse av hvordan lovforslaget vil påvirke eiendomsbransjen. Overgangsregler behøves.
Stockholms kommun	Positive	Negativ, for mange briker og uoppklarete	
Sundbybergs kommun	Positive	Negative.	
Svensk försäkring	Avviser	Negative.	Utredningen ikke berør livsforsikringselskaperes skattesituasjon og konsekvenser for disse.
Svenska Bankföreningen	Slutter seg til hva NSD sier	Negative. Forslaget har mange briker, det vil ikke bli skattevirkallert. Detalj på hvordan utredningens forslag vil gå utover dere bransje.	Savner en analyse av de økonomiske effektene av utredningens forslag.
Svenska Byggindustrin	Delvis positive.	Negativ. Nei, usikker på om fordelene med forslaget veier opp for alle ulemper. Forslaget kan ikke innføres nå.	For snevet. Savner en bedre analyse på utredningens påvirkning. Løysgebransjen.
Sveriges Kommuner och Landsting	Positive	Negativ. Nei, usikker på om fordelene med forslaget veier opp for alle ulemper. Forslaget kan ikke innføres nå.	Analysere i en større sammenheng. Teoretisk analyse, det er uehdlig.
Tillväxtverket	Har ingen ting å utsette på forlaget	Har ingen ting å utsette på forlaget	
Transportskyrelsen	Avviser å avgi høringsnotat	Avviser å avgi høringsnotat	
Treleborgs kommun	Avviser å avgi høringsnotat	Avviser å avgi høringsnotat	
Vimmerby kommun	Avviser å avgi høringsnotat	Avviser å avgi høringsnotat	
Vännäs kommun	Avviser å avgi høringsnotat	Avviser å avgi høringsnotat	

Vedlegg 7: Oppsummering høringsinstansene

Forklaring	Antall
Intet å bemerke	14
Avvisende til utredningen	11
Positive til utredningen	5
Positive til intensjon, negative til utredningen	17
Totalt:	
Negative	28
Positive	5
Nøytrale	14

Vedlegg 8: Mail fra Anders Carls (KPMG Sverige)



Carls, Anders <anders.carls@kpmg.se>
ma 18.06, 14.47
 Du: Gudesjo, Carl (carl.gudesjo@kpmg.se) ↕

■ Svar | v

Du svarte 18.06.2018 15.23.

Hej Veronica,

Vi återkommer här med svar på dina frågor.

Regeringen skickar en utredning på remiss till vissa mottagare som får möjlighet att svara. Alla har dock möjlighet att lämna remissvar, även om inte Regeringen uttryckligen bett om det. Det är de som lämnar oombegda som kallas "spontana". Vad gäller denna utredning var det många byggbolag.

Av de remissinstanser som var positiva utmärker sig Skatteverket, Lantmäteriet och JM. I stort sett samtliga övriga fastighetsbolag förutom JM var negativa.

En sammanställning över remissyttranden finns här:
<https://www.regeringen.se/remisser/2017/04/remiss-av-sou-201727-vissa-fragor-inom-fastighets--och-stampelskatteområdet/>

En person att kontakta på finansdepartementet kan vara statssekreterare Leif Jakobsson som ansvarar för skatt- och tullfrågor. Kontaktuppgifter till finansdepartementet hittar ni här: <https://www.regeringen.se/kontaktuppgifter/#1285>

Hoppas det är hjälp på vägen med arbetet!

Vänliga hälsningar,

Anders Carls
 Senior Tax Manager
 Certified Tax Advisor, FAR

KPMG
 Vasagatan 16
 SE-101 27 Stockholm

Vedlegg 9: Mail fra Frode Kristiansen (Finansdepartementet)



Kristiansen, Frode <frode.kristiansen@fin.dep.no>

ti 29.05, 09:11

Du ☾



Svar | v

Du svarte 11.06.2018 09:16.

Hei,

Jeg viser til deres e-post nedenfor om masteroppgave, og beklager at den er blitt liggende ubesvart hos meg.

Jeg forstår henvendelsen slik at dere skriver om problemstillinger knyttet til skattemessige forskjeller mellom salg av eiendomsselskap og «direkte» salg av næringsseiendom. Dere viser i den forbindelse til den svenske utredningen SOU 2017:27.

Som dere skriver, er skattemotivert valg av transaksjonsform behandlet i Meld. St. 11 (2010-2011) kapittel 9.3. Her ble det uttalt at det er vanskelig å utforme treffsikre tiltak mot slike tilpasninger, og at eventuelle tiltak vil komplisere systemet. Det ble konkludert med at det er usikkert om effekten av tiltakene som er vurdert, vil være god nok til å oppveie ulempene tiltakene medfører. Departementet gikk derfor ikke inn for slike tiltak. Det ble likevel ikke utelukket at tiltak kunne bli vurdert senere.

Departementet har ikke vurdert spørsmålet på nytt etter Meld. St. 11 (2010-2011). Forslagene i den svenske utredningen er heller ikke særskilt vurdert foreløpig. Dersom det blir innført regler i Sverige i tråd med forslagene i SOU 2017:27, vil det imidlertid være naturlig å se på erfaringene Sverige høster med slike regler.

Jeg viser også til at det i forbindelse med innføringen av fritaksmetoden ble drøftet ulike tiltak mot skattemotivert valg av transaksjonsform (se Ot. Prp. nr. 1 (2004-2005)) kapittel 6.5.6. Her er det blant annet vist til reglene om betydelig aksjesalg som gjaldt før skattereformen i 1992. Disse reglene representerte et unntak fra skattefritaket for aksjesalg når aksjesalget var et ledd i en samlet eller sammenhengende overdragelse av minst 45 prosent av aksjene i selskapet, eller ved overdragelse av minst 30 prosent av aksjene i tilfelle hvor kjøperen oppnådde flertall av aksjene i selskapet eller flertall av stemmene på generalforsamlingen. Bakgrunnen for reglene var at salg av større aksjeposter i realiteten ofte har til formål å overføre næringsvirksomhet, driftsmidler eller skatteposisjoner. Det ble fremhevet at de tidligere erfaringene tilsier at slike regler må bli kompliserte, med til dels store administrative kostnader for både skattyterne og ligningsmyndighetene. I tillegg vil de i en rekke tilfeller være lite målrettede, og også omfatte aksjesalg hvor det ikke foreligger omgåelseshensikt.

Mvh

Frode Kristiansen

Vedlegg 10: Mail fra Sondre Nicander Nilsen (Pangea)

FW: Eiendomssalg i Norge



Sondre N. Nilsen <snn@pangeapartners.no>

ma 12.03, 12:35

Du ☾



Svar | v

Du svarte 12.03.2018 15:16.

Hei Veronica,

Våre transaksjonstall inneholder «alle transaksjoner», både direktesalg og salg av aksjeselskap (typisk SPVer). Vi har ikke en transaksjonsoversikt som sier hvilke transaksjoner som er direktesalg av eiendom eller aksjesalg. Våre transaksjonsvolumer tar innover seg «alle» transaksjoner over NOK 50m – typisk bransjestandard.

Generelt kan jeg si at direktesalg av eiendom er en svært liten andel av det totale transaksjonsvolumet. Nesten alle transaksjoner over NOK 50m er SPV-salg. Av vårt totale transaksjonsvolum for Norge i 2017 på NOK 80mrd og 265 transaksjoner sto direktesalg av eiendom for ca. 6.3% (ca. NOK 5.1 mrd fordelt på 50-55 transaksjoner) av det totale transaksjonsvolumet. Dvs. 93.7% var aksjesalg (salg av selskap)/indirekte salg av eiendom, i hovedsak SPVer.

Det er ofte mindre eiendommer og tomter som selges ved direktesalg. Andelen direktesalg er betydelig høyere for næringsseiendommer med verdi under NOK 50m – det er bare å ta et søk på Finn.no så ser du hva jeg mener (der står det typisk hvilke eiendommer som selges som aksjeselskap/SPVer eller ved direktesalg).

Håper dette svarer på spørsmålene dine.

Si ifra om det er noe mer du lurer på.

Mvh

Sondre

Sondre Nicander Nilsen

Associate

PANGEA PROPERTY PARTNERS AS

Mob +47 94 36 90 35

snn@pangeapartners.no

Sondre

Vedlegg 11: Mail fra Fredrik Vogel (Finansdepartementet Sverige)

Spørsmål i forbindelse med "paketeringsutredningen"



Fredrik Vogel <fredrik.vogel@regeringskansliet.se>

fr 29.06, 09.09

Veronica.Marstrand@student.bi.no ✎



↩ Svar | ▾

Hej!

Jag svarar på detta e-postmeddelande eftersom jag är en av de handläggare på Finansdepartementet som arbetar med den aktuella frågan. Tyvärr kan jag inte ge dig så mycket mer information än att frågan om "Paketeringsutredningens" förslag ska genomföras fortfarande bereds, dvs. handläggning pågår, inom Regeringskansliet. Så mycket kan jag i alla fall säga att det inte kommer att införas några regler från "Paketeringsutredningen" denna sommar. Ett beslut av riksdagen i detta fall skulle förutsätta att Lagrådet har granskat lagförslagen i en lagrådsremiss. Något lagrådsremiss har dock inte beslutats av regeringen. Du kan läsa mer om lagstiftningsprocessen i Sverige här <https://www.regeringen.se/sa-styrs-sverige/lagstiftningsprocessen/>.

Du är naturligtvis välkommen att höra av dig om du har några ytterligare frågor.

Med vänlig hälsning

Fredrik Vogel
Rättssakkunnig
Skatte- och tullavdelningen
Finansdepartementet
Regeringskansliet
103 33 Stockholm
08-4059728
fredrik.vogel@regeringskansliet.se
www.regeringen.se

Vedlegg 12: Mail fra Andreas Carls (KPMG Sverige)

Fra: [Carls, Anders](#)

Sendt: tirsdag 3. juli 2018 kl. 15:16

Til: [Veronica Marstrand](#)

Emne: RE: Spørsmål til Paketeringsutredningen

Hej Veronica,

Jag tror att de svar som är publicerade är de remissinstanser som har blivit ombedda att lämna svar, dvs. inte de som skickat in spontant. Vissa företag kan ha publicerat sina remissyttranden på sina hemsidor, och du kan alltid höra efter med departementet för att få ut inskickade handlingar. Jag tror de ska vara offentliga.

Jag delar din uppfattning om kritiken mot förslaget. De flesta "offentliga" remissinstanser var säkerligen positiva till förslaget, men samtidigt fick den föreslagna modellen kritik, bl.a. för att vara ganska udda i ett internationellt perspektiv samt avsaknaden av övergångsbestämmelser.

Jag kan inte med säkerhet svara på varför JM skriver som de gör, men det skulle kunna vara fallet om de idag inte "paketerar" fastigheter inför en försäljning.

Anders Carls
Senior Tax Manager

KPMG

Mobile: +46 70 9144096
E-mail: anders.carls@kpmg.se

Vedlegg 13: Mail fra Sondre Nicander Nilsen

Fra: "Sondre N. Nilsen" <snn@pangeapartners.no>
 Dato: 10.07.2018 11:53 (GMT+01:00)
 Til: Veronica Marstrander <verstrander@hotmail.com>
 Emne: RE: Eiendomssalg i Norge

Hei,

Det er alle næringsstransaksjoner, nybygg og eldre bygg. Man graderer ikke med første- og annenhåndsmarked.

Kun næringsseiendom er med i tallene. Næringsseiendom kan også være boligblokker med X-antall utleieenheter, hvor en profesjonell part sitter med utleie av leiligheter og ikke brukes privat.

Det varierer hva utenlandske selskaper gjør. Ofte holdingselskaper, men direkteinvesteringer finnes også.

Sondre Nicander Nilsen
 Associate
PANGEA PROPERTY PARTNERS AS
 Mob +47 94 36 90 35
 snn@pangeapartners.no

Vedlegg 14: Samtale med Thor Olaf Askjer (Norsk Eiendom)

Definisjon av "næringsseiendom".


Thor Olaf sa til oss pr telefon at boligbygg som leies ut til privatpersoner og som ikke er benyttet til næringsformål, ikke er å anse som næringsseiendom. Dersom man leier ut for eksempel en bygård til privatpersoner utenfor næring vil dette derfor ikke bli ansett som næringsseiendom. Hvis man på den andre siden leier ut bygården til ulike selskaper i næring, kan boligbygget ansees som næringsseiendom.

Vedlegg 15: Mail fra Bjørn Berre (Finansdepartementet)

SV: Møte i forbindelse med masteroppgave



Berre, Bjørn <Bjorn.Berre@fin.dep.no>
 on 16.05.14.02
 Du ↕

 Svar | v

Dette er interessante problemstillinger, men vi har ikke som praksis å diskutere slike problemstillinger i en sånn sammenheng. Når vi besvarer spørsmål om skattesystemets innretning gjøres det vanligvis ved å beskrive skattereglene og bakgrunnen for dem. Spørsmål som dette kan bli vurdert internt i departementet og dersom det fremmes lovendringsforslag presenteres disse gjerne enten ved at forslag sendes på offentlig høring eller at de fremmes for Stortinget. Hva departementet eventuelt arbeider med eller vurderer og som ikke er omtalt i offentlige dokumenter kan vi dessverre ikke diskutere. Beklageligvis er det derfor ikke noe vi kan bidra med om dette.

Mvh
 Bjørn