

Finans- og tolldepartementet
Postboks 8008 Dep
0030 OSLO

Oslo, 2. april 2008

Deres ref.
Vår ref. 27-11943/JS

Forslag til endringer i skatteloven

I nye boligprosjekter er regelverket slik at andelseiere i boligselskaper ikke kommer i posisjon som skattesubjekter i forhold til boligselskapets inntekter, utgifter og formue før minst halvparten av boligenhetene er ferdigstilt pr. 1. januar i ligningsåret. Ved sammenlikning med selveiere ser en at dette regelverket gir en dårligere situasjon for andelseiere både i forhold til inntektsbeskatning og formuesbeskatning. I det følgende går vi nærmere inn på dette, først om inntektsbeskatningen og deretter om formuesbeskatningen.

Forslag til endring av skatteloven §7-3 med tilhørende forskrifter

Andelseiere i borettslag er med på å betale renter på borettslagets fellesgjeld gjennom sine månedlige innbetalinger til dekning av felleskostnader. På samme måte som for en eier av en selveierbolig, kan andelseierens rentekostnader på hans andel av fellesgjelden i borettslaget trekkes fra i skattbar inntekt.

Det er borettslag som selskap som betaler rentekostnadene. Borettslaget er imidlertid ikke et eget skattesubjekt, og det gjennomføres en fordeling av borettslagets rentekostnader til den enkelte andelseier slik at de kan inngå i hver enkelt andelseiers ligning. Det samme skjer i forhold til skatteligningen av borettslagsboligen som formuesobjekt. Som fordelingsnøkkel benytter de fleste borettslag forholdet mellom påløpt felleskostnad (husleie) for den enkelte og påløpt felleskostnad (husleie) for samtlige boenheter for andelseiere i året. Det er også anledning til å benytte en fordelingsnøkkel basert på såkalt andelsbrøk og andelskonto, jf FOR 1999-11-19 nr 1158 §§ 7-3-13 og 7-3-14.

Når borettslag er i ordinær drift har felleskostnader for den enkelte bolig i de fleste tilfelle gitt en fordeling av borettslagets rentekostnader som har blitt oppfattet som riktig og rettferdig. Registreringen av borettslagets rentekostnader i en driftsperiode skjer i tilknytning til borettslagets regnskapsføring. Tall for dette for et skatteår klarer en å framskaffe på et så tidlig tidspunkt etter at året er omme at det er mulig å få det fordelt på andelseierne innenfor den frist som gjelder for levering av selvangivelse.

Når det derimot gjelder skattemessig behandling av nye boligselskaper, det vil si for den perioden som er før borettslaget er over i full driftsperiode, er det mange andelseiere som oppfatter at de ikke er likestilt med selveiere. I henhold til dagens regelverk kommer ikke andelseierne i posisjon som skattesubjekter i forhold til borettslagets rentekostnader før minst halvparten av boenhetene er ferdigstilt pr. 1. januar i ligningsåret. De rentekostnader

som påløper før dette tidspunkt blir akkumulert og fordelt over en periode på 4 år, jf skl § 7-3 (5)d.

For andelseiere i borettslag sammenliknet med selveiere kan dette innebære en betydelig forskjell. En andelseier som er flyttet inn i februar 2007 og hvor halvparten av leilighetene ikke er ferdigstilt 1.1. 2007, men først 1.1. 2008, vil bidra med rentebetaling via felleskostnader i 11 måneder uten at han får noe skattefradrag i ligningsåret 2007. Han/hun må vente til likningsåret 2008 og da får andelseieren fradrag for bare $\frac{1}{4}$ av det som ble betalt i 2007. De øvrige $\frac{3}{4}$ blir fordelt over de neste 3 år. Med felleslån på for eksempel 2 millioner kroner pr enhet og 6% rente vil rentekostnadene for 11 måneder i 2007 være kr.110 000,-. Effekten av fradragsretten hvis det hadde vært beskatning av en selveier ville gitt en skattereduksjon på kr.30 800,-. Dette representerer et betydelig bidrag til den enkeltes løpende boutgifter (kr 2800,- pr. måned i 11 måneder). I en situasjon hvor en har kjøpt ny bolig vil det for mange være behov for ha dette som løpende bidrag til dekning av bokostnadene. Å få en forskyvning på et år og med fordeling over 4 år vil oppleves som ganske forskjellig fra en selveier i tilsvarende situasjon. Denne vil få nytte av sitt fradrag umiddelbart. Her er det dessuten ikke tatt hensyn til eventuelle byggelånsrenter. Eksemplet belyser bare virkningen i forhold til drift. I byggeperioden vil det kunne påløpe byggelånsrenter i tillegg som også skal akkumuleres og fordeles over en 4-års periode. Byggelånsrentene har sannsynligvis ikke så stor betydning i dag som tidligere. Nye borettslagsprosjekter blir levert "nøkkelferdige" til borettslaget og byggelånsrenter er da ikke fradragsberettigede for andelseierne.

Begrunnelsen for de regler en har i dag for skattemessig behandling av nye borettslag, kan ene og alene knyttes til fordelingen av byggelånsrenter. Når den første lovmessige hjemmelen for fordeling av rentekostnader til fradrag i likningen for andelseiere i borettslag kom i 1975, ble det fastslått at både rentekostnader knyttet til driften av borettslaget og byggelånsrenter skulle fordeles til fradrag. De første forslag fra myndighetenes side inneholdt ikke noe spesiell behandling av byggelånsrenter. I prosessen ble det imidlertid en forståelse for at byggelånsrenter måtte behandles spesielt. En lik behandling av byggelånsrenter som driftsrenter ville gi store skjevheter mellom andelseiere som flyttet inn på et tidlig tidspunkt og de som flyttet inn i siste byggetrinn. Resultatet ble at byggelånsrenter skulle aktiveres og medtas ved underskuddsfordelingen med en fjerdedel hvert år i 4 år.

Det har vært endringer i disse bestemmelsene fram til i dag. De regler vi har i dag har vært uendret siden 1992.

I 1992 ble det innført full individuell skattlegging av andelseiere i borettslag og borettslaget bortfalt som skattesubjekt. I Ot prp.nr.21(91-92) som behandlet denne lovendringen het det:

"Når skattleggingen nå fullt ut skal skje hos andelshaverne og selskapet ikke lenger skal være eget skattesubjekt, oppstår det spesielle problemer med hensyn til skattleggingen i selskapets startfase. Det vil si i perioden før det er andelshavere å fordele inntektene og utgiftene på. På denne bakgrunn kunne en tenke seg en løsning hvor boligselskapet fortsatt skulle være eget skattesubjekt i selskapets startfase. Et slikt system ville imidlertid bli lovteknisk komplisert og prinsipielt lite konsekvent.

I stedet foreslår departementet regler om beregning av prosentinntekt og fordeling av andre inntekter og utgifter, herunder byggelånsrenter, som tar hensyn til de spesielle problemer som oppstår i perioden før boligene tas i bruk.

Departementet forslår en videreføring i en noe modifisert form av det gjeldende system for fordeling av byggelånsrenter. Byggelånsrenter er renter på lån som påløper i byggeperioden, det vil si fram til de oppførte bygg er innflyttingsklare. Grensen mot renter av faste lån vil normalt være tidspunktet for konvertering av lånet. Skjer ferdigstillingen suksessivt over et lengre tidsrom, kan grensen settes til en midlere ferdigstillingsdato. På samme måte som i dag skal slike renter etter

departementets forslag akkumuleres, og senere fordeles til fradrag hos andelshavere, over fire år.”

Videre het det i proposisjonen fra departementet:

”For de inntekter og utgifter som skal akkumuleres oppstår spørsmålet om når en skal gå over fra akkumulering til direkte utgiftsføring. Spørsmålet har særlig betydning ved suksessiv innflytting. To motstridende hensyn gjør seg gjeldende.

Inntektene og utgiftene bør akkumuleres frem til et tidspunkt hvor en har rimelig sikkerhet for at de akkumulerte inntektene og utgiftene kan fordeles på et flertall av leilighetene. I selskapets startfase vil inntektene som regel være små, mens utgiftene ofte er betydelige. Dette akkumulerte underskuddet vil bare komme til fradrag hos de andelshaverne som er blitt belastet husleie i året. Den del av underskuddet som skal fordeles på boenheter som ikke er ferdigstilt, eller ikke er solgt, vil ikke komme til fradrag. Sett fra denne synsvinkel bør en ikke gå over fra akkumulering til direkte utgiftsføring før de fleste leilighetene er ferdigstilt eller solgt.

På den annen side vil andelshaverne ikke dra nytte av underskuddet før det blir fordelt på andelshaverne. Det bør ikke gå for lang tid fra andelshaveren blir prosentlignet til han eller hun får fradrag for andel av selskapets utgifter.

Etter en vurdering av disse motstridende hensyn foreslår departementet at inntekter og utgifter skal akkumuleres frem til det inntektsår da halvparten av boenhetene er ferdigstilt pr. 1. januar.”

Den vurdering som her ble gitt av departementet og som siden fikk tilslutning fra Stortinget, har sitt utgangspunkt i at borettslaget under byggingen pådrar seg byggelånsrenter. Tidligere var det vanlig at borettslag ble stiftet tidlig i prosjektperioden, ofte ved overtakelse av tomten. Dette medførte at borettslaget var å anse som byggherre og pådro seg rentekostnader knyttet til byggelån over en lang periode fram til boligene ble innflyttingsklare. I store prosjekter kunne en ha en byggeperiode over flere år slik at dette representerte betydelige beløp.

I dag er det vanlig at boligbyggelagene bygger i egen regi og ikke som oppdragsgiver for borettslagene. Denne endringen har kommet som følge av ny lovgivning for bygging og omsetning av nye borettslagsboliger, jf lov om borettslag av 6. juni 2003 nr 39. Det er fremdeles mulig å bygge boliger i borettslagets regi, men da i hovedsak først og fremst der hvor det er en konkret gruppe interessenter som går sammen om å etablere et borettslag og realisere et eget byggeprosjekt. Vi kjenner ikke til at denne type prosjekter har vært etablert etter at ny lov trådte i kraft. Når boligbyggelagene bygger i egen regi, blir prosjektet kjøpt og overtatt av borettslaget når det er ferdigstilt og da blir det ikke renter til fordeling fra byggeperioden. Det er bare de rentekostnader som borettslaget har pådratt seg direkte selv som kan fordeles og komme til fradrag i den enkelte andelseiers skatt. Rentekostnader som er påløpt og betalt av boligbyggelaget kan ikke fordeles på andelseierne.

Begrunnelsen for å akkumulere renter og fordele disse over en lengre periode er derfor langt på vei bortfalt i forhold den praksis for bygging av nye borettslagsboliger som er i dag. De renter som i dag akkumuleres fram til det inntektsår da halvparten av boenhetene er ferdigstilt pr. 1. januar er ikke byggelånsrenter, men i realiteten ordinære driftsrenter. Det er ingen god begrunnelse for at disse skal fordeles på annen måte enn driftsrenter senere i prosjektets livsløp.

Registreringen av borettslagets rentekostnader i en driftsperiode skjer i borettslagets regnskap. Tall for dette for et skatteår klarer en å framskaffe på et så tidlig tidspunkt etter at året er omme at det er mulig å få det fordelt på andelseierne innenfor den frist som gjelder for levering av selvangivelse. Når det gjelder innflyttingsperioden er situasjonen også oversiktlig. Det skal som når borettslaget er i full drift settes opp årsregnskap for

borettslag også da. Driftskostnadene skal da bare reflektere driften av de boliger som er flyttet inn. Gjennom dette får en identifisert hva borettslaget har betalt i rentekostnader og følgelig hvilket beløp for dette år som skal fordeles. Jo lenger en har bodd i leiligheten og jo mer en har bidratt med til felleskostnadene jo større andel av borettslagets rentekostnader skal en ha til fordeling. Akkumulering og fordeling over en periode på 4 år har bare mening i forhold til fordeling av byggelånsrenter.

Teoretisk skulle det altså kunne gå an å bruke felleskostnader (husleie) som en god og rettferdig fordelingsnøkkel også her og det skulle være mulig å få en fordeling umiddelbart på samme måte som for selveiere.

Med de betydelige rentekostnader som påløper for personer som har kjøpt ny bolig betyr den gjeldende ordning store likviditetsmessige problemer for mange kjøpere som må vente i lang tid på å få effekt av skattefradragene i denne sammenheng.

Så vel FOR 1999-11-22 nr 1158 som nr 1160 benytter flere begreper som ikke lenger finnes i den nye borettslagsloven og som gjør det aktuelt å foreta en oppretting.

Formuesskatt i nye boligselskaper. Forslag om endring av loven.

I skatteloven §4-10(2) heter det:

Verdien av andel i boligselskap som omfattes av § 7-3, settes til andelshavers andel av boligselskapets netto formue.

For nye boliger innebærer dette at minst halvparten av boligene i borettslaget må være ferdigstilt før 1. januar for at formuesansettelsen i selvangivelsen kan settes til andelseiers andel av boligselskapets ligningsverdi korrigert med annen brutto formue og med fradrag for andel av selskapets gjeld..

I perioden fram til at minst halvparten av boligene er ferdigstilt pr 1. januar må andelseier sette innskuddsbeløpet inn i sin formuesligning.

I Lignings ABC 2007/08 står det om formuesbeskatning av andelshavere i boligselskaper:

“Den formue som andelshaverne skal skattlegges for, består av andelshaverens andel av ligningsverdien av selskapets faste eiendommer sammen med andel av annen brutto formue, med fradrag for andel av selskapets gjeld.

Andelshavernes innskudd i selskapet anses i denne forbindelse ikke som selskapets gjeld, se sktl. § 4-10 (2). Innskudd vedrørende leiligheter som ikke er ferdigstilt ved årets utgang fradras likevel som gjeld.

Andelshavere med leiligheter som ikke er ferdigstilt ved utgangen av året formuesbeskattes bare for eventuelt innbetalt innskudd.”

Den forholdsmessige andel av boligselskapets formue beskattes hos den som var eier av andelen ved utgangen av inntektsåret.

Disse reglene får utslag som framstår som urettferdige for de som kjøper borettslagsleilighet. Dette gjelder formuesskatt det første året i de tilfelle hvor halvparten av leilighetene ikke er ferdigstilt i dette året. I dette tilfellet skal innskuddet tas med til beskatning som andelshavers andel av annen formue i boligselskapet. Innskuddets størrelse blir da oftest betydelig høyere enn normal likningsverdi når prosentligning påbegynnes. Den er også betydelig høyere enn ligningsverdi på den bolig en flytter i fra.

Dette har sammenheng med at innskuddet i borettslaget har økt betydelig samtidig som ligningstaksten på boliger har økt betydelig mindre. Innskuddet har økt dels som følge av at byggekostnadene for nye boliger har økt, men også fordi innskuddets forholdsmessige andel som finansieringskilde ved bygging av nye boliger i mange tilfelle har økt betydelig.

Det kan her også nevnes at boligbyggelagene nå tilbyr såkalt IN-ordning. Denne ordningen innebærer at den enkelte andelseier får større mulighet til å bidra med egen finansiering i form av økt egenbetaling for å redusere fellesgjeld og dermed minske de framtidige månedlige felleskostnader. I disse tilfellene utgjør innskuddet store deler av finansieringen av den enkelte leilighet.

Fra Molde har vi fått presentert et eksempel:

En bolig med ligningsverdi kr.300 000,- blir solgt for kr. 2 000 000,-. Pengene ble brukt til å kjøpe leilighet i et nytt oppført borettslag hvor ikke halvparten av boligene var ferdigstilt pr 1. januar. For det ene inntektsåret bidro den opprinnelige boligen til en formuesverdi til beskatning på kr 300 000,-. I det neste inntektsåret vil bidraget ha økt til hele kr 2 000 000,-. I det påfølgende året når mer enn halvparten av boligene er var ferdigstilt pr 1. januar vil bidraget til formuesverdi til beskatning kunne være ca kr 600 000,- - 700.000,- (en tredel av boligens totale oppføringskostnad).

Vi har fått flere henvendelser fra våre medlemslag om de skjevheter dagens regelverk fører til for andelseiere i nye borettslag når det gjelder formuesbeskatning.

Vi ber om at Finansdepartementet vurderer reglene for formuesbeskatning av nye boliger på nytt. Den utvikling som har funnet sted over tid når det gjelder innskuddets relative betydning som finansieringskilde for nye borettslagsboliger og den generelle utviklinga av ligningsverdien på boliger gjør at mange andelseiere i borettslag får en tilfeldig og urettferdig formuesbeskatning knyttet til kjøp av ny borettslagsbolig. Det er viktig å tilstrebe en likebehandling av selveiere og andelseiere i borettslag i forhold til formuesbeskatning.

På bakgrunn av ovennevnte ber vi Finansdepartementet vurdere en lovendring på disse punktene. Hvis ønskelig deltar vi gjerne i møte med departementet for å belyse forholdet ytterligere.

Med vennlig hilsen
AL Norske Boligbyggelags Landsforbund

Thor Eek
Avdelingsdirektør

Jan Skjerve
Spesialrådgiver