



# Hvor mye ønsker Skatteetaten å bidra?



Preben Aas  
Partner

*Innlegget stod på trykk i Finansavisen 10. august 2019*

Skattemyndighetene ønsker å bistå skattytere i stor utstrekning, nettopp for at skattyter skal kunne orientere seg riktig i skattejungelen. Dog synes det som om de i enkelte tilfeller ikke ønsker å bistå, hvilket medfører at skattyter kommer i en svært vanskelig situasjon. Jeg skal gi et par eksempler.

De fleste er vel kjent med at dersom man har bebodd sin bolig i mer en 1 av de to siste år, så er gevinsten ved slikt salg skattefrie. Skattelovens § 9-3 inneholder dog et par unntak fra dette. Det første unntaket ble aktualisert på 1970- og 1980-tallet. Eplehageutbyggere hadde da virkelig gjort sitt inntog i de større byene, og selgere av eiendommer med større eplehager fikk da delvis beskatning ved salg av eiendommen. Salg av selve boligen med det som anses som naturlig "arrondert tomt" ble skattefrie (forutsatt at vilkårene for skattefrihet her var oppfylt) mens resterende del ble kategorisert som tomtsalg. Gevinsten ved slikt tomtsalg ble skattepliktig.

I disse dager er det få eplehager igjen flere steder, og utbyggere forsøker i stedet å kjøpe opp hele strøk, hvor eksisterende boliger rives for å gjøre plass til bygging (og fortetning). Bestemmelser i skatteloven § 9-3, 8 ledd åpner for å beskatte salg av boligeiendom fullt ut som salg av tomt, når grunnen etter sin beliggenhet og naturlige beskaffenhet finnes egnet for bygging av boliger mv., og det må antas at salgsvederlaget i vesentlig grad er bestemt ut fra muligheten til dette.

Vi ser stadig eksempler på at utbyggere tilbyr boligeier en pris godt over takst for å kunne sikre seg en eller flere eiendommer for utbygging. I et par tilfeller har vi bedt om en bindende forhåndsuttalelse fra Skatteetaten for å få klarlagt hvor grensene går for når salg av boligeiendom i slike tilfeller blir karakterisert som salg av tomt. Er det at man selger til en boligutvikler avgjørende, eller er det avgjørende at boligutvikler betaler over takst, og hvor mye over takst går grensen for at man kommer inn under nytt regelregime?

Så langt har skattemyndighetene ikke vært villige til å besvare slike henvendelser og henviser til at slike spørsmål ansees uegnet for avklaring, eller fordi avgjørelse forutsetter skjønnsmessige vurderinger man ikke har grunnlag for å ta stilling til.

Konsekvensen er at boligeiere som i dag tilbys god pris på sin eiendom fra utbyggere ikke vet om gevinsten ved et slikt salg blir skattepliktig eller ikke.

Videre er et annet eksempel. Etter en dom i 2014 ("Conoco-Philips") fastslo Høyesterett at man fritt kunne fisjonere en eiendom ut av et selskap og inn i et eget selskap. Virksomheter kunne da selge aksjene i det utfisjonerte selskapet (i stedet for eiendommen) og slippe umiddelbar beskatning under fritaksmetoden. Inntil dommen kom var det usikkerhet knyttet til slike skattemessige tilpasninger, idet man risikerte beskatning etter det som omtales som "den ulovfestede gjennomskjæringsregel". Dette fordi skattemyndighetene anså fremgangsmåten som en omgåelse av skattereglene kun med formål om å spare skatt.

Nå i 2019 er det foreslått en lovfesting av den ulovfestede gjennomskjæringsregel med virkning fra 2020. Fra Skatteetaten ble det fremholdt at dagens rettsstilstand i det vesentlige vil bli videreført, men at det er enkelte forhold under Conoco-Philips-dommen som trolig "ikke vil stå seg" etter de nye reglene. Usikkerheten i markedet ble skapt, og flere aktører har derfor utfordret skattemyndighetene med spørsmål om hvorvidt man fortsatt kan foreta transaksjoner hvor man fisjonerer ut en eiendom i et eget selskap for å unngå beskatning. Finansministeren har i brev til Finanskomiteen uttalt at det kan være grunnlag for å videreføre den praksis som gjelder etter Conoco-Philips-dommen. Så langt har Skatteetaten ikke uttalt seg om dette, og markedet lever derfor fortsatt i det uvisse om hva praksis vil bli i fremtiden.

Norge er et land hvor mange liker spill og gambling. De færreste - verken privatpersoner eller selskaper - liker likevel å gamble på hvorvidt skatt inntreffer eller ikke. Min anbefaling er at skattemyndighetene i større grad tar initiativ til å avklare problemstillinger som er belyst over, da dette vil ha betydning for den enkelte skattyters tillit til systemet. Når Skatteetaten forutsetter at skattyter setter seg inn i regelverket, bør da ikke Skatteetaten påse å avklare betimelige spørsmål?