

Dokument nr. 8:99

(2001-2002)

Forslag fra stortingsrepresentant Gjermund Hagesæter om endring av reglene for beskatning ved overgang fra sameie til enmannsforetak slik at ikke kjøper lenger blir beskattet for salg som ikke reelt er foretatt

Til Stortinget

Bakgrunn

Dersom en av deltakerne i et sameie kjøper ut de andre deltakerne/deltakeren, vil dette selvfølgelig utløse beskatning for eventuell gevinst hos selgerne/selgeren.

Mindre forståelig er det imidlertid at en slik overtakelse også utløser beskatning for en teoretisk gevinst også på kjøpers hånd.

Eksempel: Person A og person B eier en eiendom i sameie som ble kjøpt inn for totalt 5 mill. kroner med 50 pst. hver. Etter 10 år har eiendommen steget til 10 mill. kroner og person B ønsker å realisere sin eierandel. Person A tilbyr seg å kjøpe Person B sin eierandel for 5 mill. kroner.

Dette vil da selvfølgelig utløse beskatning for reell gevinst på 2,5 mill. kroner for person B, men vil også utløse beskatning for teoretisk gevinst for person A på 2,5 mill. kroner.

Man legger altså til grunn at person A selger sin andel til seg selv.

Dersom overdragelsen hadde begrenset seg til for eksempel 49,9 pst., slik at A ville blitt eier av 99,9 pst. istedenfor 100 pst., ville dette ikke utløst gevinstbeskatning for person A.

Skattelovens begrunnelse

Skatteloven § 10-40 angir anvendelsesområdet for bestemmelsene i skatteloven § 10-40 til § 10-45. Det framgår at bl.a. deltakere i ansvarlige selskaper omfattes. Sameier som driver næring er å anse som ansvarlig selskap. Bestemmelsene gjelder også for enkelte andre sameiere, jf. skatteloven § 10-40 annet ledd. Forutsetningen er at en felles utnyttelse av sameietingen er rettet mot andre enn sameierne og denne bruken ikke er uvesentlig i forhold til sameiernes egen bruk.

Skatteloven § 10-44 gjelder gevinst og tap ved realisasjon av andeler. Det framgår bl.a. at oppløsning

av selskapet, og sameier som er omfattet av bestemmelsen, jf. ovenfor, er å anse som realisasjon som utløser gevinstbeskatning. Grunnen til at kjøperen av andelen blir gevinstbeskattet, er at det ansvarlige selskapet anses oppløst og omdannet til enmannsforetak og at dette er å betrakte som realisasjon.

Ovennevnte løsning er forstått slik at dette er en konsekvens av skattereformen i 1992-1993 da man gikk over fra bruttoligning til nettoligning. I skatterettslitteratur er det anført at løsningen på en måte er logisk, men det er også pekt på at den gevinst som man blir beskattet for er forholdsvis fiktiv. Den som etter omdanningen står som eneeier er ikke blitt rikere enn før. Under bruttoligningssystemet ville eneeieren først ved senere salg av eiendelene blitt gevinstbeskattet.

I forhold til enkelte problemstillinger er det tatt hensyn til at ovennevnte løsning kan gi urimelige og overraskende resultater for skatteyter. I Lignings ABC 2000 framgår det at et selskap blir å anse som oppløst dersom deltakerne ved gave overfører sine andeler til en av deltakerne. I lignings ABC 2000 er det anført at det bør praktiseres en forsiktig omgjøringsadgang tilbake til deltakerlignet selskap for deltakere som ikke har vært oppmerksom på at passiv mottakelse av andeler fra de andre fører til oppløsning av selskapet.

Et selskap med to deltakere hvor den ene dør og den andre arver avdødes andel, anses også som oppløst. Imidlertid er det i Lignings ABC 2000 anført at arvingen innen en måned kan overdra den arvede andelen helt eller delvis for å unngå at selskapet anses oppløst. Overføring kan for eksempel skje til et nystiftet aksjeselskap

Vurdering

For de fleste vil det oppfattes som svært urimelig og uforståelig at en blir pålagt å beskattes for en fiktiv

gevinst. Ekstra uforståelig blir det når en ikke er kjent med regelen og således ikke får noe forhåndsvarsel før skattekravet blir mottatt.

Det er nemlig mye som tyder på at svært få har kunnskap om denne spesielle regelen.

Poenget er også at dersom en kjenner til regelen er det etter dagens lovverk en enkel sak å omgå den. Dette kan selvfølgelig gjøres ved at kjøper nøyer seg med en eierandel på for eksempel 99,9 pst.

Da vil hovedeier i all praktisk sammenheng ha full kontroll over eiendommen, men likevel slippe å betale en teoretisk gevinst for sin andel.

En kan dermed si at de «ressurssterke» har mulighet til å slippe beskatning, mens de som ikke har oversikt over alle «detaljene» i skatteloven blir beskattet.

Konklusjon

Ingen er tjent med en skatteregel som store deler av skattyterne oppfatter som uforståelig, og som attpåtill kan omgås med letthet.

Regelen om gevinst for salg som ikke er foretatt, ved overgang fra sameie til enkeltmannsforetak, bør derfor endres slik at beskatning først inntreffer når salg finner sted.

Forslag

På denne bakgrunn fremmes følgende

f o r s l a g :

Stortinget ber Regjeringen fremme forslag på endring av skatteloven som medfører at gevinstbeskatning, ved overgang fra sameie til enkeltmannsforetak, ikke finner sted før salg er foretatt.

19. mars 2002