

# Utenlandsk formue skjult i eiendomsmarkedet

## - En case-studie av Storbritannia og USA

av Olav Salte Wiig, master i finansiell økonomi ved Norges Handelshøyskole, våren 2015.

**I de senere årene har oppmerksomheten rundt utviklingen i personlige formuer og økonomisk ulikhet økt. I 2016 er det estimert at den rikeste prosenten av verdens befolkning vil eie mer enn halvparten av den samlede formuen. Et av problemene synes å være at de superrike ofte betaler svært lave effektive skattesatser. Dette oppnås ofte gjennom skatteplanlegging og bruk av skatteparadis. Globalt anslås det at privatpersoner har plassert mer enn 14 billioner USD i skatteparadis. Jeg har gjort en analyse av eiendomsmarkedene i Storbritannia og USA og finner at regelverket tillater bruk av anonyme selskaper og at utenlandske personer med betydelig formue kjøper eiendom i disse markedene for å skjule formue.**

I litteraturen er skatteparadis assosiert med lav eller ingen skatt, mangel på transparens og at det ikke stilles krav om lokal tilstedeværelse. Skatteparadisene tilbyr hemmelighet og høy grad av anonymitet. Det gjør det mulig for privatpersoner å skjule inntekt og formue fra hjemlandets skattemyndigheter. Mange skjuler seg også bak kompliserte og hemmelige selskapsstrukturer som gjør det vanskelig for myndighetene å avdekke det reelle eierskapet. Denne typen skatteplanlegging er ofte brukt av de superrike da det er vanskelig og ressurskrevende å gjennomføre slik skatteplanlegging.

Gjennom analyser av skattesystemet og regelverket for utenlandske skatteyttere i Storbritannia og USA finner jeg at landene har flere karakteristika som samsvarer med dem man finner i kjente skatteparadis. Det er bl.a. gunstige skatteregler for utenlandske personer som ønsker å investere i eiendom. Samtidig er det lite transparens og relativt enkelt å etablere anonyme selskaper med begrenset ansvar. Mangelen på offentlige selskapsregistre over reelle eiere bidrar til at utenlandske personer kan investere anonymt via skallselskaper.

I Storbritannia gjør skattefordelene knyttet til den særegne statusen «non-domiciled» det spesielt enkelt for de superrike å investere gjennom anonyme skallselskaper registrert i skatteparadis. Regelen gjør det mulig for superrike utlendinger å holde hele sin utenlandske inntekt og formue utenfor britisk beskatning. De siste årene har det kommet flere innstramminger fra britiske myndigheter. Dette har resultert i at det nå kun er de rikeste av de rike som finner det lønnsomt å fortsatt gjøre krav på «non-domiciled»-status.

I USA er det spesielt reglene knyttet til etablering av selskaper på statlig nivå og mangelen på et offentlig selskapsregister som gjør landet attraktivt for etablering av anonyme selskaper. I flere stater, spesielt i Delaware, Wyoming og Nevada, kreves det lite informasjon om eiere.

Gjennom en analyse av eiendomsmarkedene i Storbritannia og USA har jeg avdekket at utenlandske personer skjuler formuen sin ved å investere i eiendom via skallselskap og kompliserte selskapsstrukturer. Utenlandske personer kjøper eiendommer for enorme beløp. Andelen er spesielt høy i nye leilighetskomplekser.

I analysen av eiendomsmarkedet i Storbritannia finner jeg at det har blitt kjøpt eiendommer til en verdi av 228 milliarder GBP av utenlandske skallselskaper i perioden 1999 til 2014. I London alene eier utenlandske skallselskaper eiendommer for 105 milliarder GBP. I analysen av det amerikanske eiendomsmarkedet finner jeg også klare tegn på at superrike utlendinger skjuler formuen sin ved å investere i dyre eiendommer. De dyreste leilighetene i New York blir kalt «de nye sveitiske bankkontoene», og eierskap gjennom et skallselskap sikrer høy grad av anonymitet. Jeg har undersøkt eierskapet til de seks største og dyreste leilighetskompleksene i New York, og finner at 67 prosent av leilighetene eies gjennom skallselskaper. På Manhattan er andelen 54 prosent. I USA har det tidligere vært tradisjon for åpenhet rundt hvem som eier eiendommer. Dette er i ferd med å endres på grunn av skallselskaper.

Kort oppsummert finner jeg at regelverket i Storbritannia og USA tillater bruk av anonyme selskaper, og at utenlandske personer med betydelig formue benytter eiendomsmarkedene for å skjule formuen sin for hjemlandets skattemyndigheter.