

# 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 personlig formue 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, som ofte oppnås gjennom skatteplanlegging og bruk av skatteparadis. Globalt anslås det at privatpersoner har plassert mer enn 14 billioner USD i skatteparadis.**

I litteraturen er skatteparadis assosiert med lav eller ingen skatt, mangel på transparens (innen juridiske og administrative bestemmelser) og at det ikke stilles krav om lokal tilstedeværelse. Skatteparadisene tilbyr hemmelighet og høy grad av anonymitet, hvilket gjør det mulig for privatpersoner å skjule inntekt og formue fra relevante skattemyndigheter. Skatteparadis brukes til å minimere skattebyrden, samt til å holde informasjon og kapital skjult for omverdenen. Flere personer skjuler seg bak kompliserte og hemmelige selskapsstrukturer. Dette gjør det vanskelig for myndighetene å avdekke den reelle eieren til selskapet. Denne typen skatteplanlegging er ofte brukt av de superrike, da det er vanskelig og ressurskrevende å gjennomføre slik komplisert skatteplanlegging i ulike jurisdiksjoner.

Denne utredningen viser at privatpersoner holder enorme verdier skjult for relevante skattemyndigheter i Storbritannia og USA.

I analysen av skattesystemet og regelverket for utenlandske personer i Storbritannia og USA, avdekker utredningen at landene har flere karakteristika som samsvarer med kjente skatteparadis. Det er gunstige skatteregler for utenlandske personer som ønsker å investere i eiendom. Samtidig er det lite transparens og få informasjonskrav til etablering av anonyme selskaper med begrenset ansvar. Spesielt mangelen på offentlig selskapsregister med reelle eiere bidrar til at utenlandske personer kan investere anonymt gjennom selskap.

I Storbritannia er det spesielt den særegne statusen «non-domiciled» og dens skattefordeler som gjør det mulig for de superrike å investere gjennom anonyme skallselskaper registrert i skatteparadis. Den særegne 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 kun er de rikeste av de rike som finner det lønnsomt å fortsatt gjøre krav på «non-domiciled»-statusen.

Det er spesielt reglene knyttet til etablering av selskaper på statlig nivå og mangelen på et offentlig selskapsregister som gjør USA til et attraktivt sted for etablering av anonyme selskaper. I flere stater, spesielt i Delaware, Wyoming og Nevada, kreves det lite informasjon om eier, hvilket gjør det mulig for utenlandske investorer å investere anonymt gjennom skallselskaper. Dermed har de muligheten til å skjule sin egen identitet og formue, samt hvor kapitalen kommer fra.

Gjennom analysen av eiendomsmarkedene i landene har jeg avdekket at utenlandske personer skjuler formuen sin ved å investere i eiendom gjennom et skallselskap og kompliserte selskapsstrukturer. Utenlandske personer kjøper eiendommer for enorme beløper i Storbritannia og USA, og andelen er spesielt høy i nye leilighetskompleks. Lite transparens og særegne regler for eiendomsinvesteringer gjør det mulig for utenlandske personer å holde sin egen identiteten og formue skjult.

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

Det konkluderes med at regelverket i Storbritannia og USA tillater bruk av anonyme selskaper, og at eiernes identitet kan holdes skjult. Videre konkluderes det med at utenlandske personer med betydelig formue benytter eiendomsmarkedene for å skjule formuen sin for relevante skattemyndigheter.