

Utenlandsk eierskap av norsk eiendom

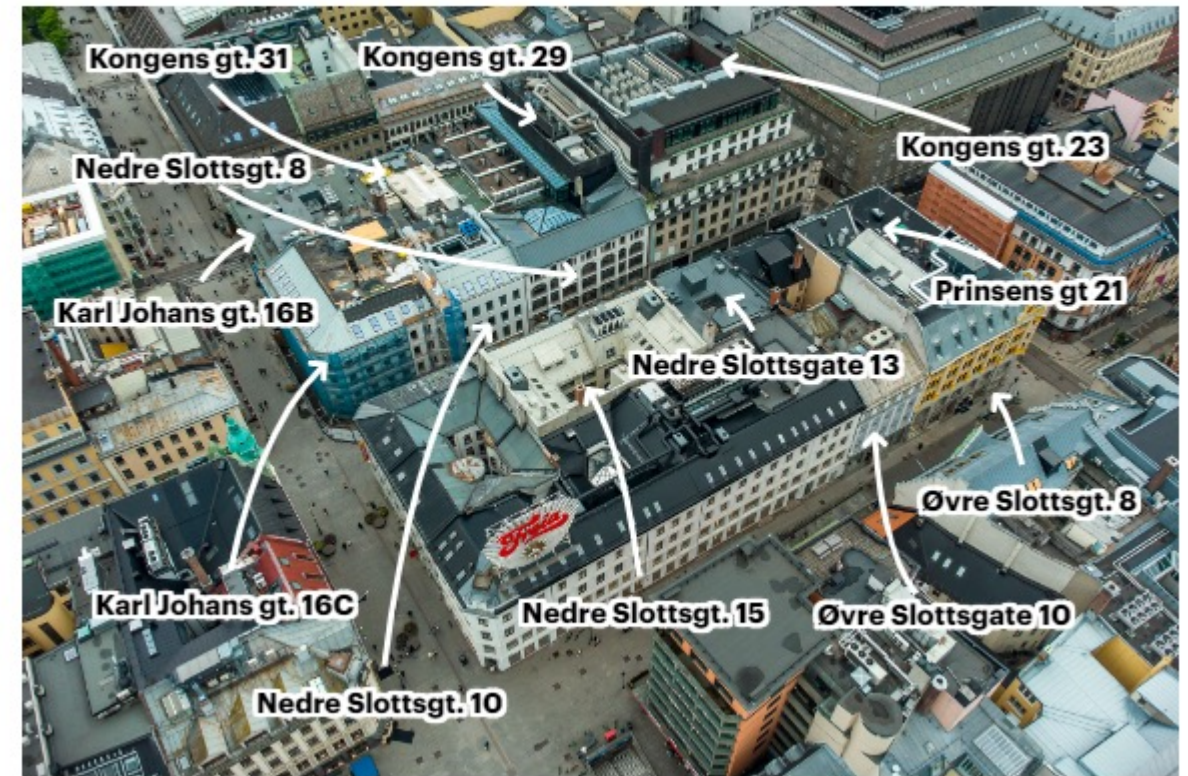
Andreas Økland, postdoktor, Skatteforsk (NMBU)

29. november 2022

Utenlandske investorer kjøper seg opp i norsk eiendom



Oslo sentrum



Dagens Næringsliv har telt alle eid fra skatteparadis

Nær 10.000 eiendommer i Norge eies fra skatteparadis.
Sjekk ditt nabolag

ABONNENT



Vi viser hvor stort dette er i kroner og ører

- Globalt fenomen --> mange eksempler, liten oversikt
- Vi kartlegger det utenlandske eierskapet i Norge
- «**Utlending**»: Person eller selskap i utlandet (selskapet kan være eid av nordmenn)
- Utlandet involvert --> tilgang på informasjon kollapser

WIRED LONG READS BUSINESS CULTURE GEAR MORE ▾ SUBSCRIBE NEWSLETTER

Russia blazed a trail for Chinese oligarchs to nab London property

Most of the capital's prime property is now bought by wealthy Chinese



Kan være legitimt – kan være problematisk

Små problemer:

- Vet ikke hvem naboen din er

Middels problemer:

- Vet ikke hvem utleieren din er
- Vet ikke hvem som kontrollerer infrastruktur og byutvikling

Store problemer:

- Svindel, skattesvik, hvitvasking
- Sanksjonsunndragelse

Leide ut nedslitt kollektiv uten vask på do for 18.000 i måneden: - Ikke verdt pengene



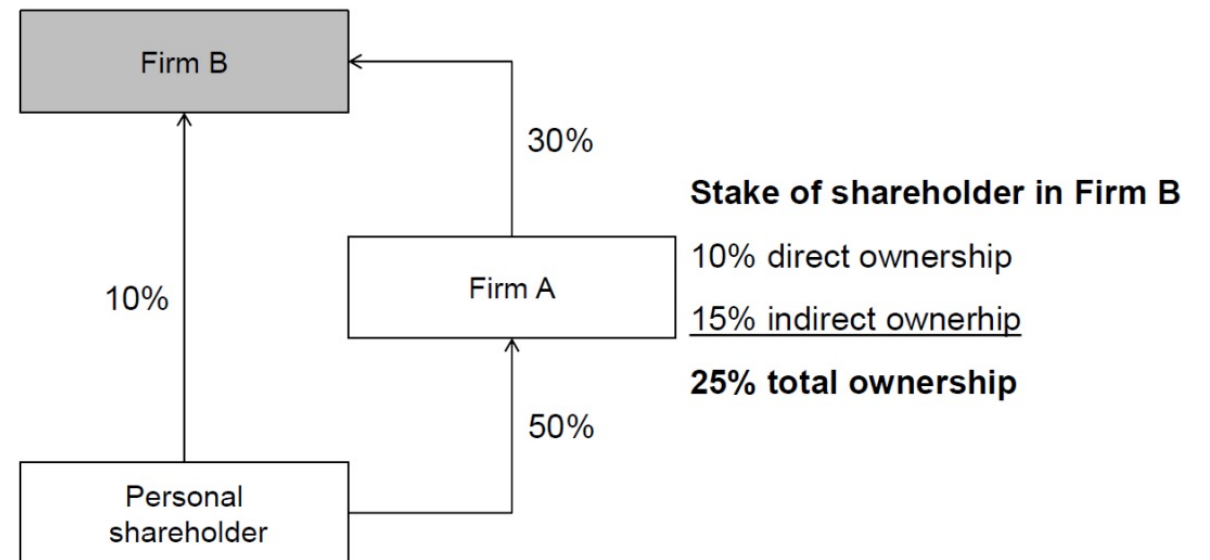
Vi henter eiendomsverdier fra skattemeldingene

- Ikke-noterte selskaper og person må rapportere verdiene av eiendommen de eier
- Anslåtte markedsverdier:
 - Boligverdier blir satt av SSBs hedoniske modell
 - Næringseiendom basert på leieinntekter og en årlig justert rente
- Børsnoterte selskaper: Supplerer med regnskapene

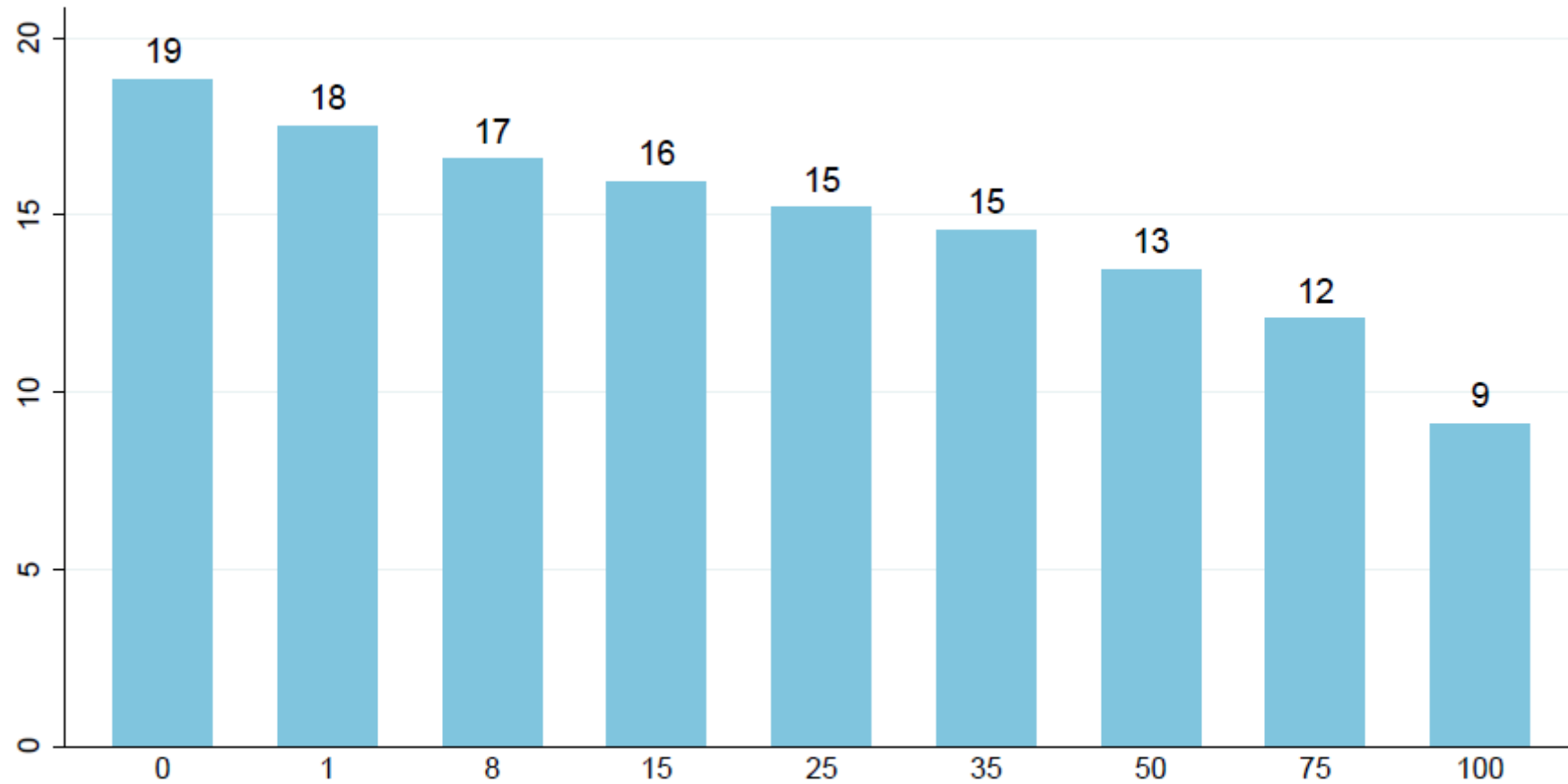


Offentlige registre gir oss eierne av norsk eiendom

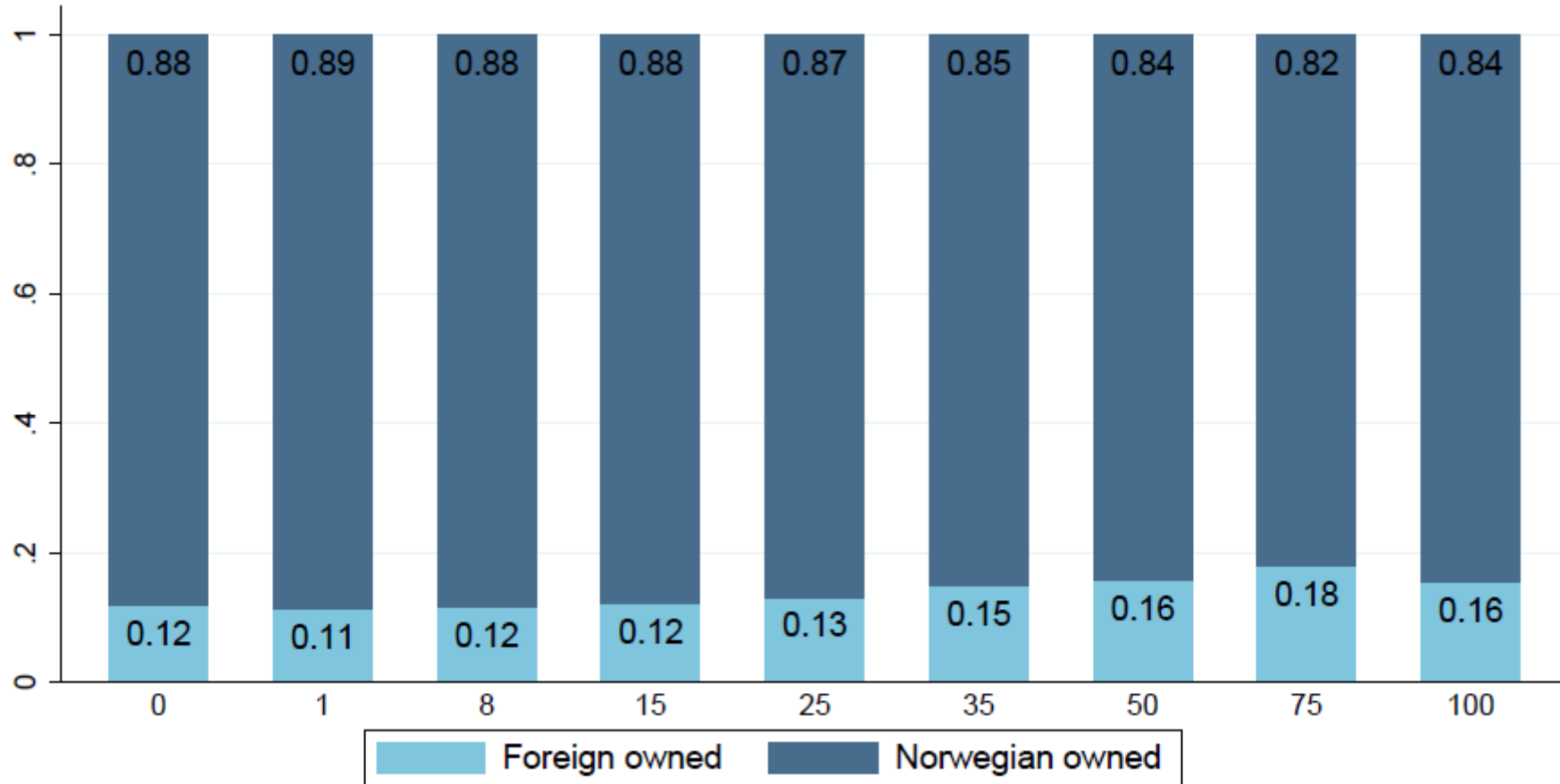
- Bruker aksjonærregisteret
 - Ser gjennom eierskapskjeder
 - Ser hvor første utenlandske eier hører til
- Bruker Folkeregisteret
 - Kan se at personer flytter ut og til hvor



Eierskap = verdi x andel | Halvparten er heleid



Relativt stabilt bilde uavhengig av eierskapsstruktur



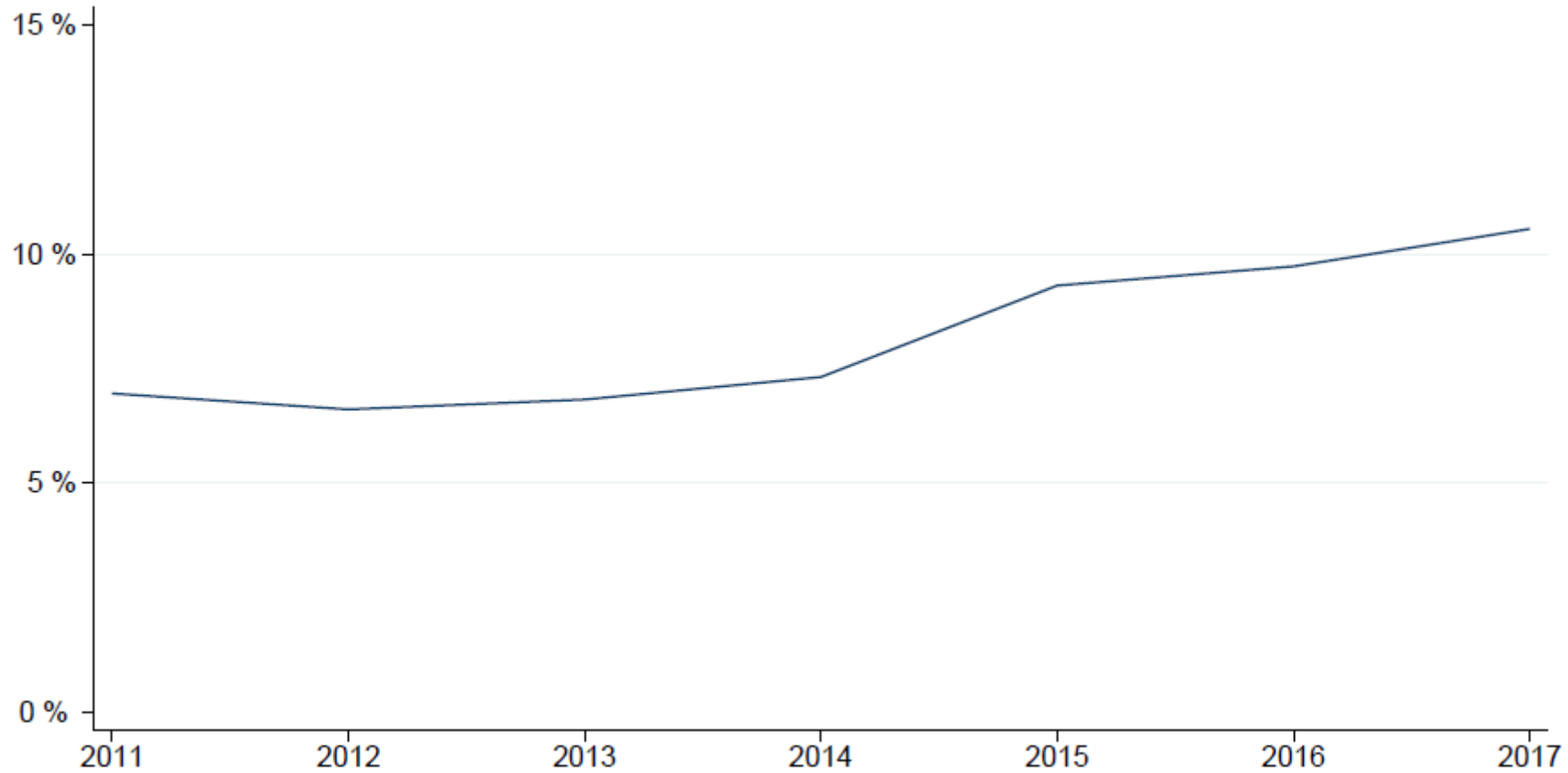
Over 2 prosent fra utlandet. 10 prosent for selskapseid

Table 1: Top real estate owning sectors, share of foreign/domestic owned real estate (2017)

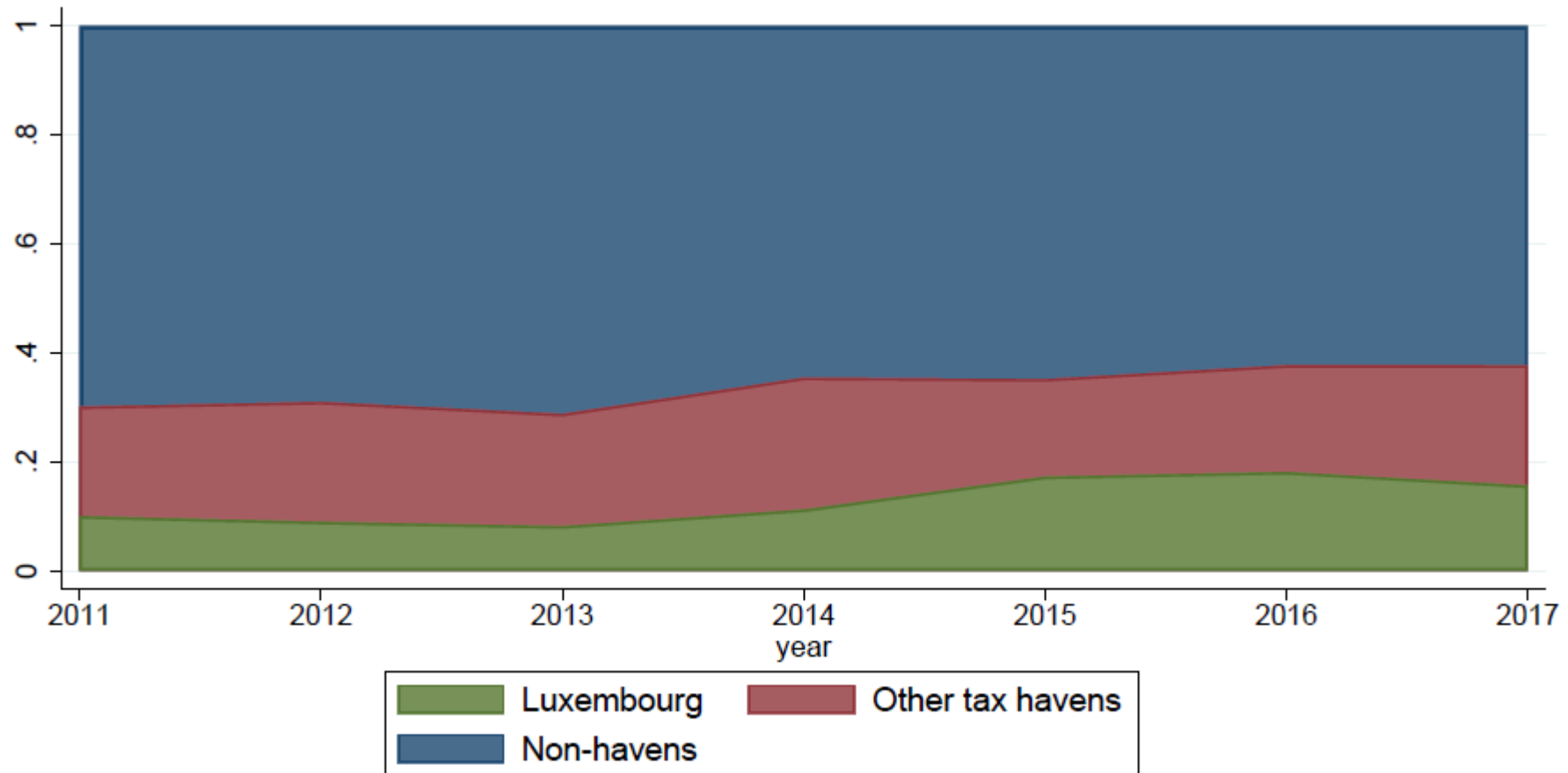
	Individual	Corporate	Housing	Commercial	Other	Total
Total real estate	878.8	178.5	841.3	151.6	64.5	1,057.3
<i>Foreign owned</i>	<i>5.3</i>	<i>18.8</i>	<i>5.2</i>	<i>15.9</i>	<i>3.0</i>	<i>24.1</i>
<i>Tax haven</i>	<i>0.5</i>	<i>7.1</i>	<i>0.5</i>	<i>6.4</i>	<i>0.7</i>	<i>7.5</i>
Foreign owned share	0.6 %	10.5 %	0.6 %	10.5 %	4.7 %	2.3 %
Tax haven share	0.1 %	4.0 %	0.1 %	4.2 %	1.0 %	0.7 %

Notes: Billions of USD. This table shows the total value of privately owned Norwegian real estate at the end of 2017, how this is distributed among Norwegian and foreign owners, and how it is distributed between different types of ownership and types of real estate. Other real estate include leisure homes, land, etc. The list of tax havens is reported in appendix A. Average USDNOK conversion rate for 2017 (8.2630) used.

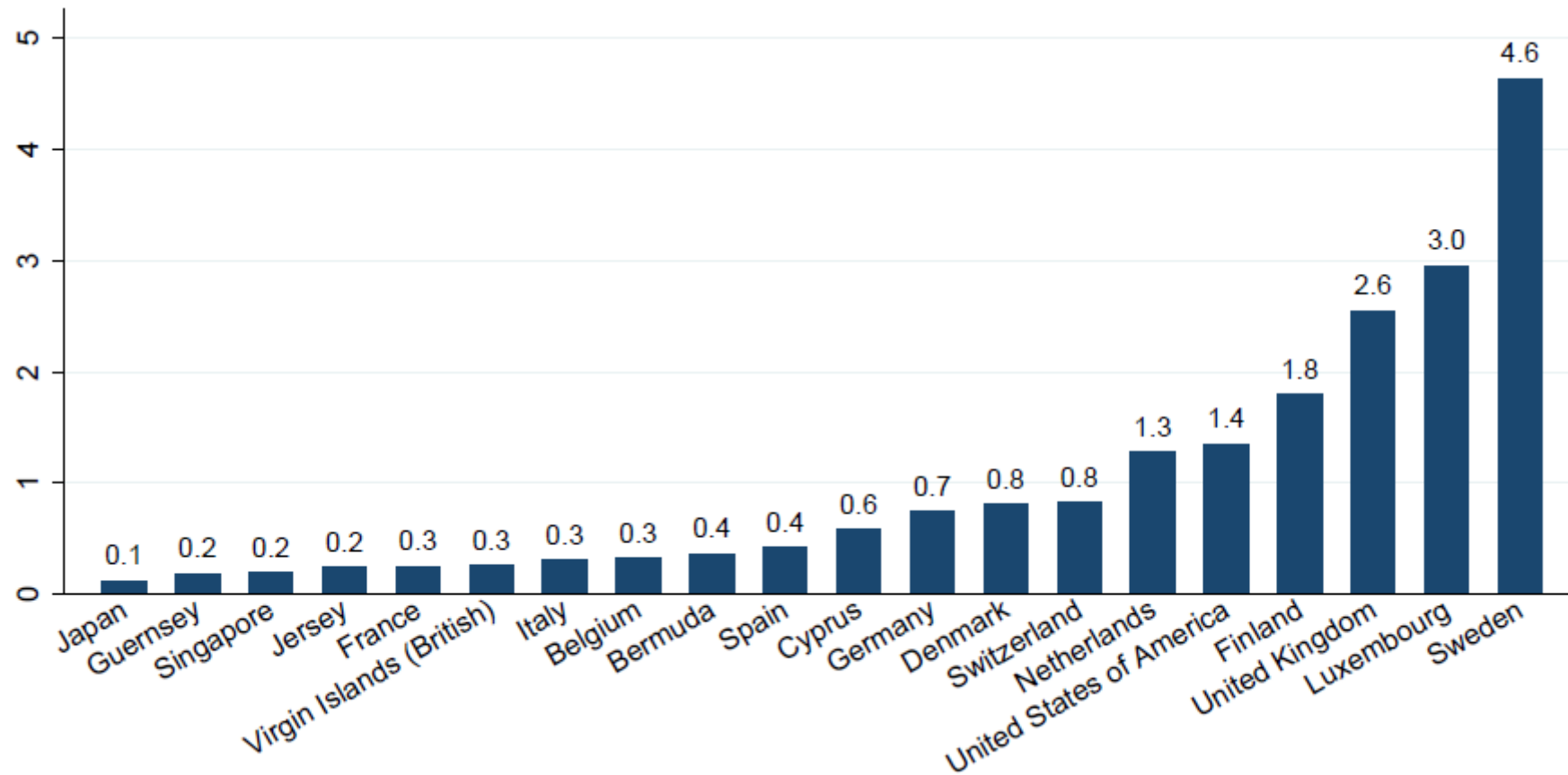
Den utenlandske andelen hoppet i 2015



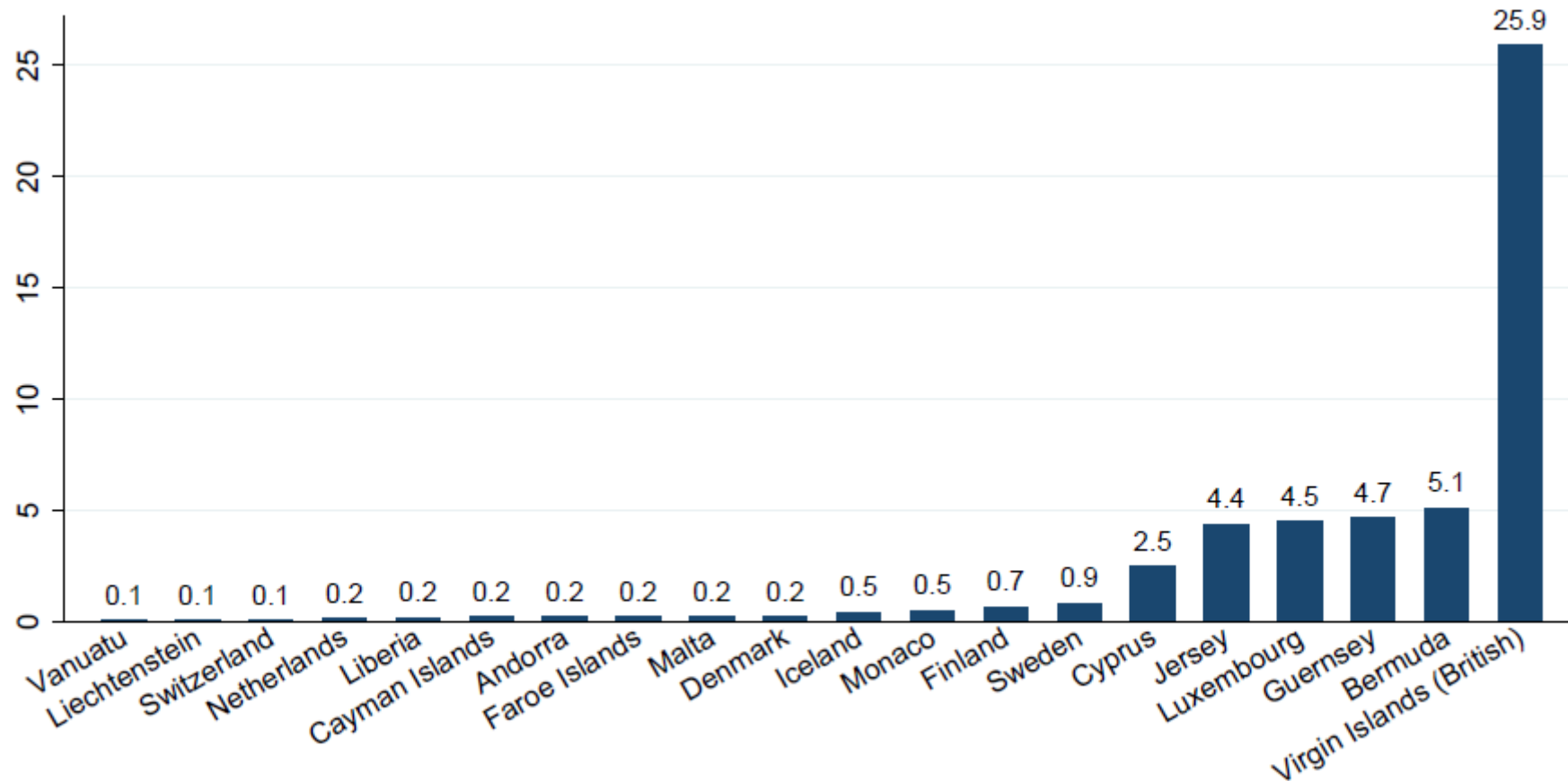
Samtidig økte Luxembourgs andel



Topplisten preges av naboland og skatteparadiser



Noen skatteparadis skiller seg særlig ut



Eiendommen ligger ikke bare i eiendomsselskaper

Table 2: Top real estate owning sectors, share of foreign/domestic owned real estate

Sector	Domestically owned (%)	Owned from abroad (%)	<i>Memo:</i> Total Value
Real estate activities	75.3	66.8	118.1 billion
Construction of buildings	7.3	4.6	11.1 billion
Extraction of oil and natural gas	1.3	4.9	2.7 billion
Retail trade	1.7	0.1	2.4 billion
Food products	1.4	1.6	2.2 billion
Electricity, gas and steam	1.1	1.9	2.0 billion
Chemicals, chemical products	0.2	6.9	1.6 billion
Wholesale trade	1.0	1.1	1.5 billion
Insurance, pension funding	0.9	0.1	1.2 billion
Accommodation	0.8	0.2	1.2 billion

Notes: This table shows the share of total real estate wealth, either foreign or domestic, held by each corporate sector. These are the top 10 corporate sectors, ranked by real estate ownership. The total value of real estate in each sector is reported in the memo column.

En rask påminnelse om hvorfor vi skal bry oss

Små problemer:

- Vet ikke hvem naboen din er

Middels problemer:

- Vet ikke hvem utleieren din er
- Vet ikke hvem som kontrollerer infrastruktur og byutvikling

Store problemer:

- Svindel, skattesvik, hvitvasking
- Sanksjonsunndragelse

Alisher Usmanov: Police raid villas tied to former Arsenal FC shareholder amid money-laundering probe

Alisher Usmanov, who is being investigated for money-laundering, is active in a range of business sectors and has a net worth of £12.8bn.

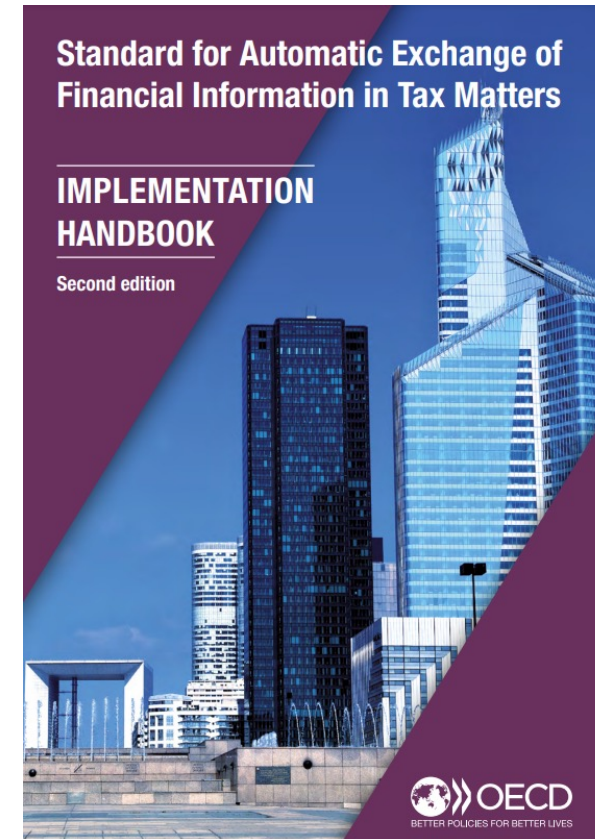
By Jill Lupupa, news reporter

© Thursday 22 September 2022 16:13, UK



For oss skatteøkonomer er dette særlig aktuelt

- Yndet objekt for hvitvasking og skatteunndragelse
 - Stabil verdi (som kan manipuleres) og lett å eie
 - Svake registre
- Eiendom er også unntatt fra Common Reporting Standard – har derfor blitt enda viktigere



Takk for oppmerksomheten

