



Hvordan rigge næringseiendom og utviklingsprosjekter for salg – praktiske grep i forhold til skatt og juridisk struktur.

Kort innblikk..

01 Fritaksmetoden

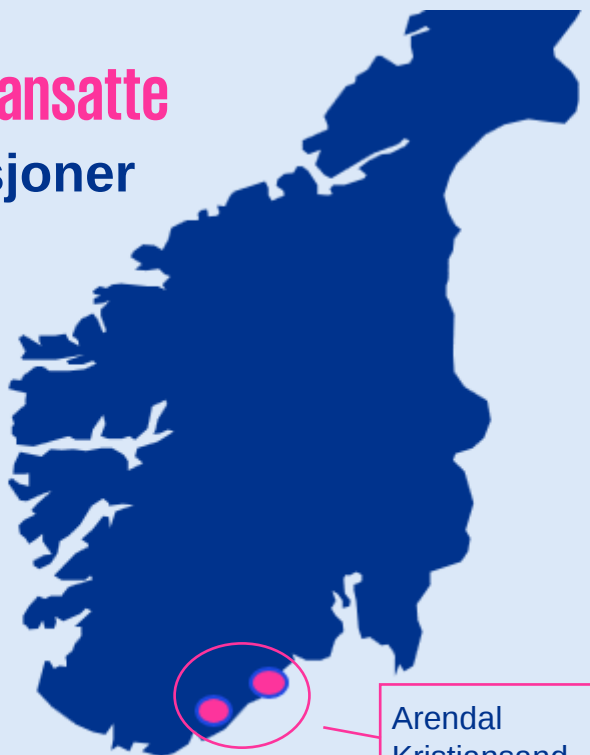
02 Borettslagmodellen

03 Tilpasning av eierstruktur



KPMG Sørlandet | Eiendomsteam

60 ansatte
2 lokasjoner



Arendal
Kristiansand



Øystein M. Ore
Partner, Audit
oystein.ore@kpmg.no
+47 951 83 728



Helle Holst Haugerud
Advokatfullmektig, LAW
Helle.Haugerud@kpmg.no
+47 932 84 295



Lars Egill Olavesen
Partner, Audit
lars.egill.olavesen@kpmg.no
+47 40 639 124

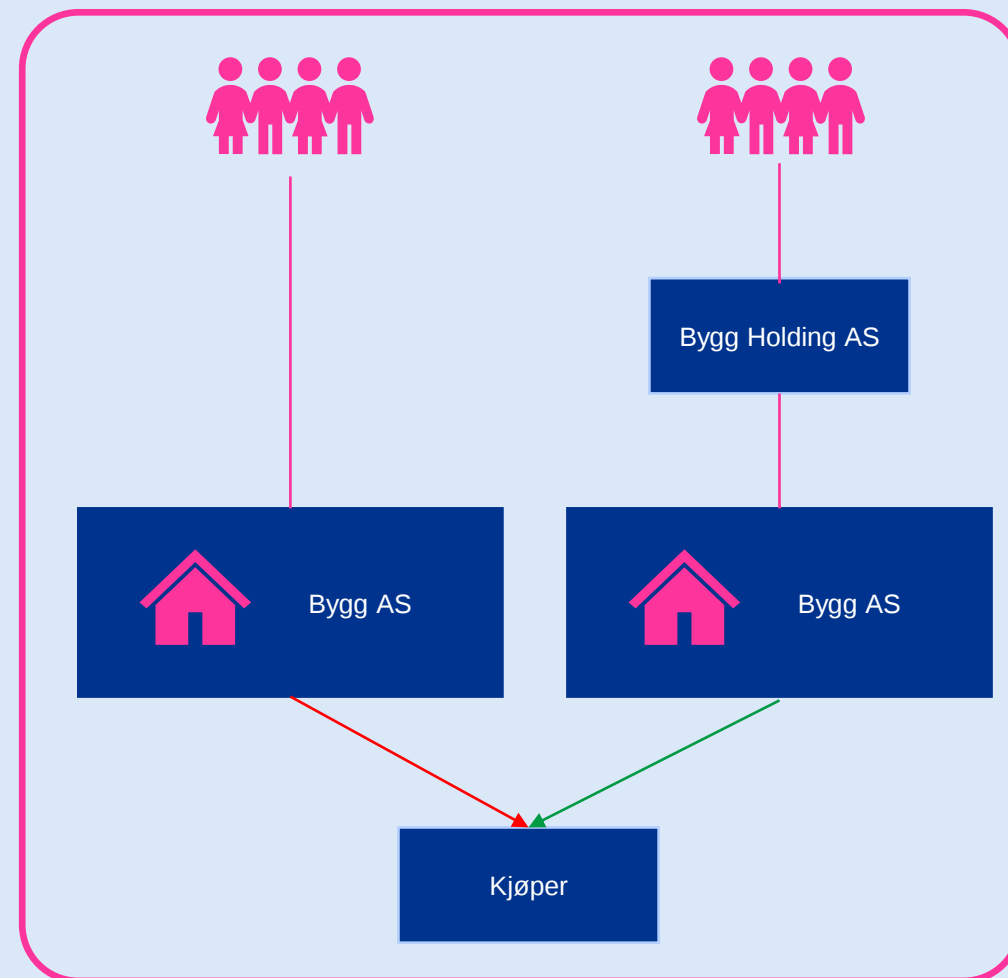


Ole Jacob Angermo
Partner, LAW
ole.angermo@kpmg.no
+47 93 082 509

Fritaksmodellen

Fritaksmetoden

- ✓ Ingen skatteplikt ved på gevinst ved salg, forutsatt at aksjene ikke eies privat (og heller ikke fradragsrett for tap)
- ✓ Ingen dokumentavgift ved aksjesalg ettersom det ikke foreligger noen overskjøting av hjemmel.



Latent skatteposisjon ved kjøp av AS

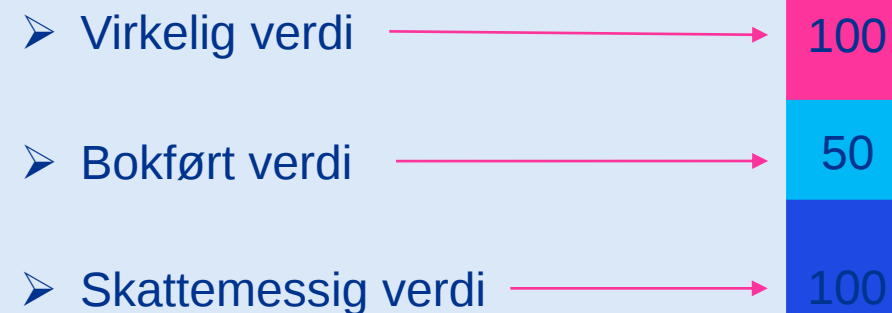
Skattemessig avskrivninger

- ✓ Overtar eksisterende skattemessige verdier som grunnlag for avskrivninger hvor kjøper **mister muligheten for et høyere skattemessig avskrivningsfradrag** basert på Eiendomsverdi/Markedsverdi lagt til grunn for kjøp av AS

Inngangsverdi

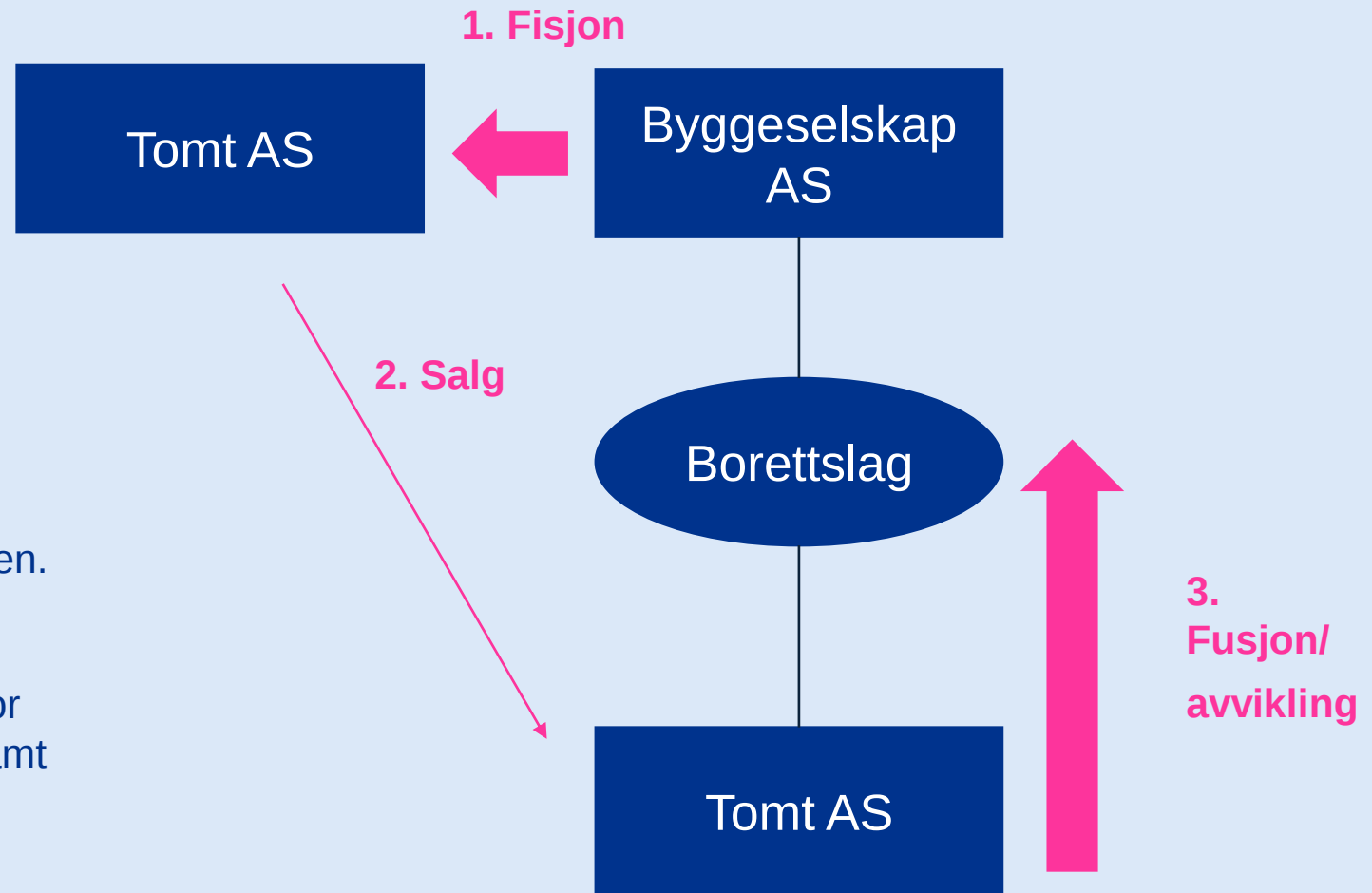
- ✓ Ved aksjekjøp overtar kjøper eiendommen til selgers skattemessige inngangsverdi, som ofte er lavere enn markedspris. Dette kan gi **høyere gevinst og dermed økt skattebelastning ved en fremtidig realisasjon**, sammenlignet med direkte kjøp av eiendommen.

Forhandlingsmoment i forbindelse med transaksjoner hvor kjøper argumentere for lavere kjøpesum for aksjene.



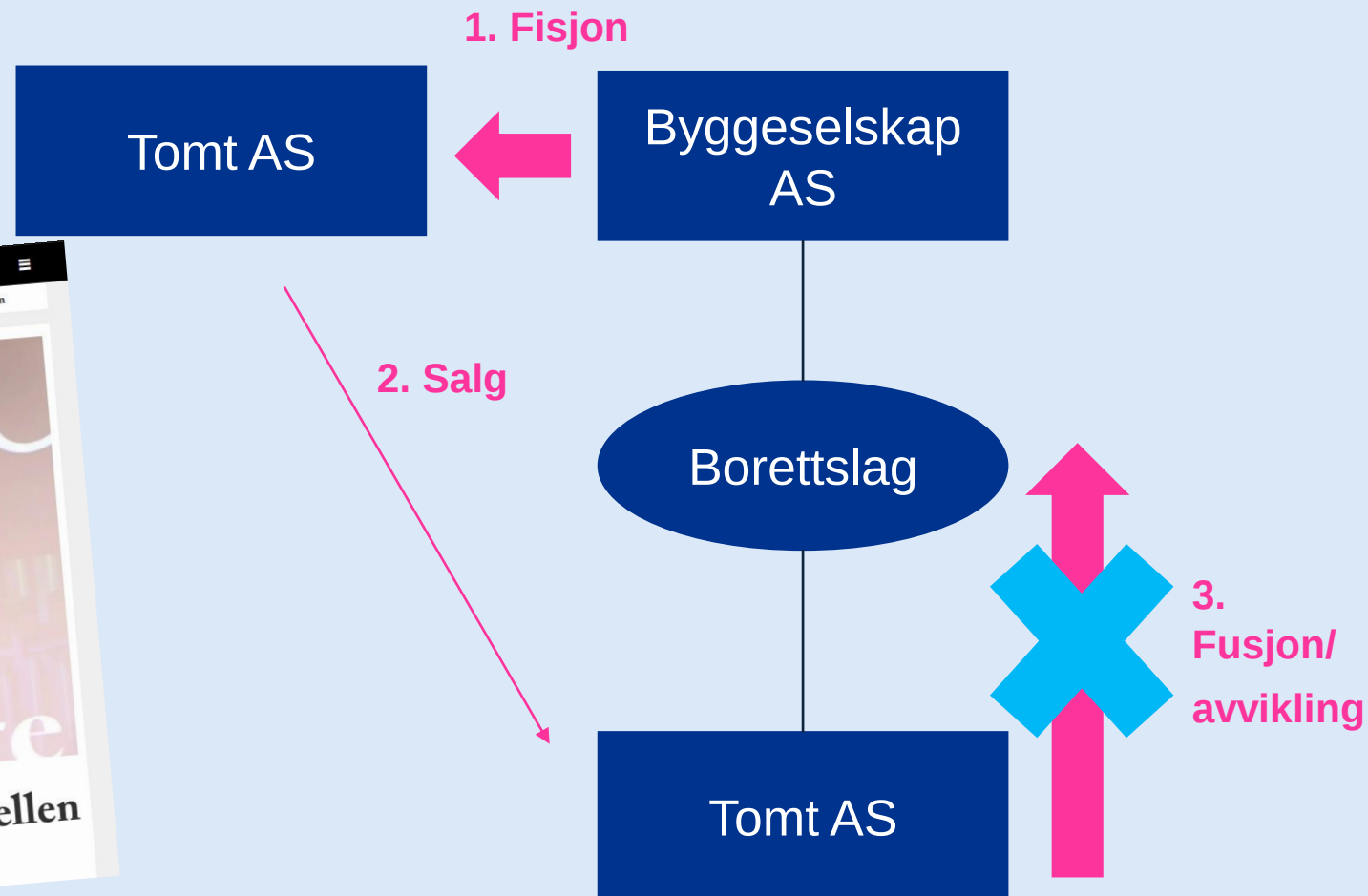
Borettslagsmodellen

- ✓ Borettslagsmodellen er en skattemodell hvor man gjennom kjøp/salg av aksjer (fritaksmetoden), og etterfølgende fusjon mellom borettslaget og tomte-/utbyggerselskapet på ulovfestet grunnlag, skjerner den latente skatten.
- ✓ I tillegg til tomt har Borettslagsmodellen vært anvendt for totalprosjekt (tomt og byggekost), samt ved salg av alle boenheter i utleide bygårder.



Borettslagsmodellen

- ❖ Stenges for muligheten til fusjon mellom borettslag og tomte-/utbyggerselskapet



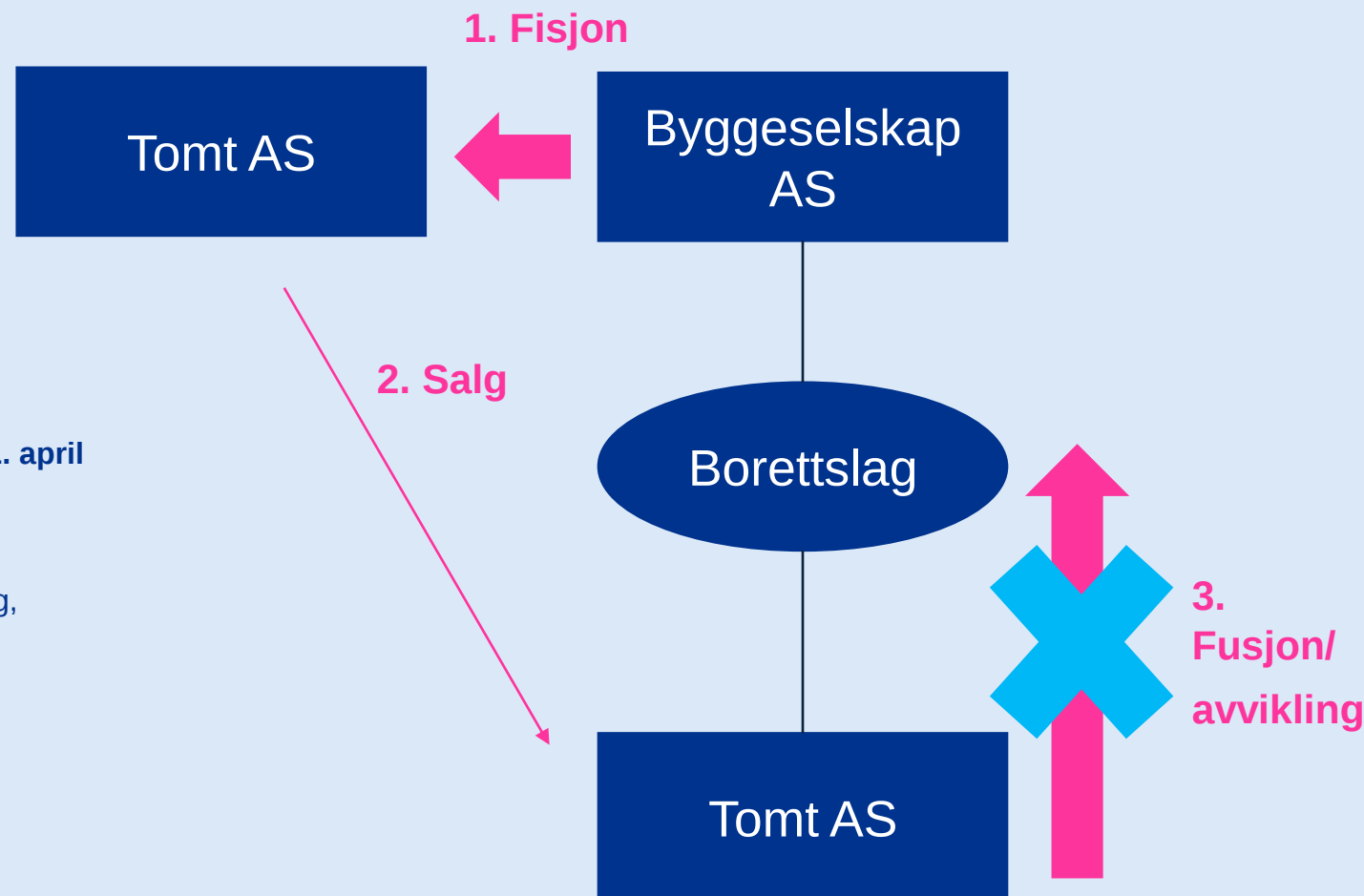
Borettslagsmodellen

Det foreslås at endringen ikke skal få virkning for aksjeselskap som eier tomt hvor det per 15. oktober 2025 enten

- ✓ foreligger gyldig rammetillatelse eller igangsettingstillatelse for boligbygging, eller
- ✓ er gjennomført forhåndssalg av en eller flere boligenheter etter bustadoppføringslova.

Det foreslås at adgangen til skattefri innfusjonering skal bestå til 1. april 2026 for aksjeselskap som eier tomt hvor det per 15. oktober 2025

- ✓ ikke foreligger midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for boligbygg, eller
- ✓ foreligger planer om oppføring av nye boliger som vil utgjøre minst 50 % av eksisterende boliger på tomten



Konsekvens avvikling Borettslagsmodellen

KLASSEKAMPEN

Bolig

Maner til Airbnb-oppgjør

Korttidsutleie på Airbnb har doblet seg i Norge de siste årene. Rødt, SV og MDG advarer om konsekvensene, og krever at regjeringen tar grep.

Regjeringen.no

Søk

Tema ▼ Dokument ▼ Aktuelt ▼ Departement ▼ Regjering

Forsiden • Tema ▼ • Plan, bygg og eiendom ▼ • Boligpolitikk ▼

Boligbygging

Artikkel | Sist oppdatert: 22.10.2025

Regjeringen har høye ambisjoner for boligpolitikken, og har et ambisiøst mål om å sette i gang bygging av 130.000 nye boliger innen 2030. Regjeringen tar en rekke grep for å nå dette målet.



NBBL

Boligpolitikk For boligbyggelag For borettslag og sameier Om oss Statistikk og fakta Logg inn

BL > Aktuelt > Statsbudsjett: Økt skattelegging av boligbygging - Dette gir færre boliger til folk flest



Stortinget må stoppe regjeringens dramatiske angrep på boligbyggingen, sier Fredriksen i NBBL.

Statsbudsjett: Økt skattelegging av boligbygging - Dette gir færre boliger til folk flest

Ved å øke beskatning på boligbygging setter regjeringen en effektiv brems på for at nye boliger til folk flest kan bygges. – Dette er dramatisk og diskriminerende for boligbyggingen, sier Bård Folke Fredriksen, adm.dir. i NBBL.

14

Grafikk

Kapital 40/2025

Rekordlav bygging av boliger

Tekst: Hans Jørn Næss
Grafikk: Claudia C. Sævi

Alle skriker etter tiltak for å øke boligbyggingen, men tallene tåler ikke. Det bygges stadig færre boliger her i landet. Tallene for 2024 er rekordlave. Bare se på antallet nye eneboliger.

I 2024 ble det bygget 4.635 eneboliger i Norge, viser tallene fra SSB. På bare tre-fire år har antallet blitt redusert med et par tusen. Ved begynnelsen av dette årtusenet ble det bygget 10.000 eneboliger i løpet av et år, og i 1990 var tallet 12.036, ifølge SSB.

Men de nye boligene blir større og større. Midt på 1990-tallet var nye eneboliger i snitt 165 kvadrater store, men nå er de 40 kvadrater større.

Summen av nye boligbygg har også falt tilbake til nivået for mer enn ti år siden. I 2018 ble det bygget nærmere 33.000 nye boliger her i landet, mens tallet for i år stoppet et lite hakk over 24.000.

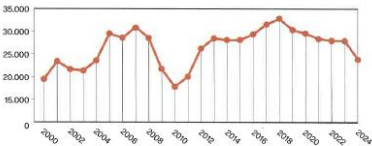
Nærmere halvparten av oss nordmenn bor nå i en enebolig. Siste tall fra SSB viser at 47 prosent bor i enebolig, mens 27 prosent bor i en boligblokk.



Boligbygging år for år

Tallene fra og med årtusenskiftet viser at nivået har svingt kraftig, med en bunn i 2010 og en topp i 2018.

Antall boligenheter



Bygging av eneboliger og boligblokker

Det er store svingninger i byggingen av eneboliger, med et toppnivå som ligger mer enn tyve år tilbake.

Når det gjelder boligblokker, skal det nå bygges i høyden og vi skal bosette oss rundt T-banestasjoner og andre steder der vi slipper å bruke bil. Byggingen av boligblokker har da også økt kraftig det siste tiåret, og 2023 var et marginalt toppår. Tallene er for antall boenheter i blokkene.

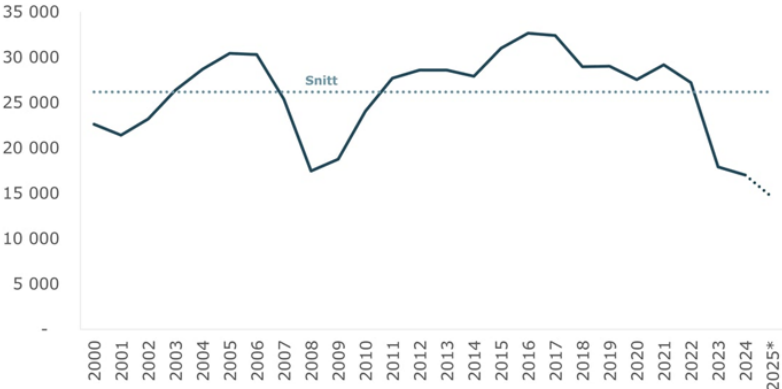
Antall boligenheter

Bygging av eneboliger

Bygging av boligblokker



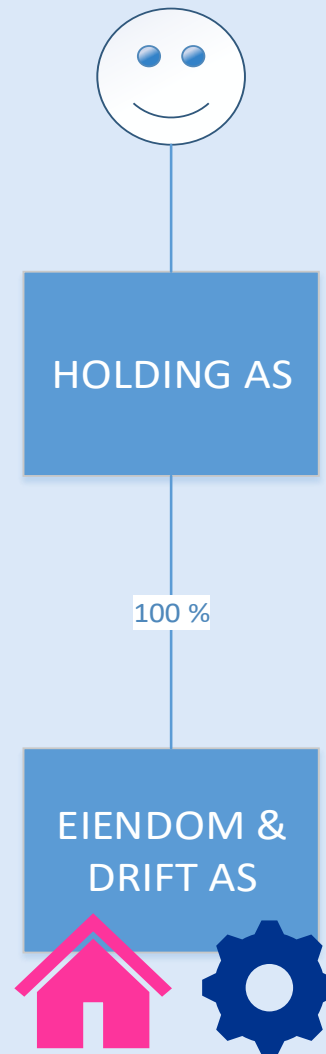
Antall byggestarter nye boliger i Norge



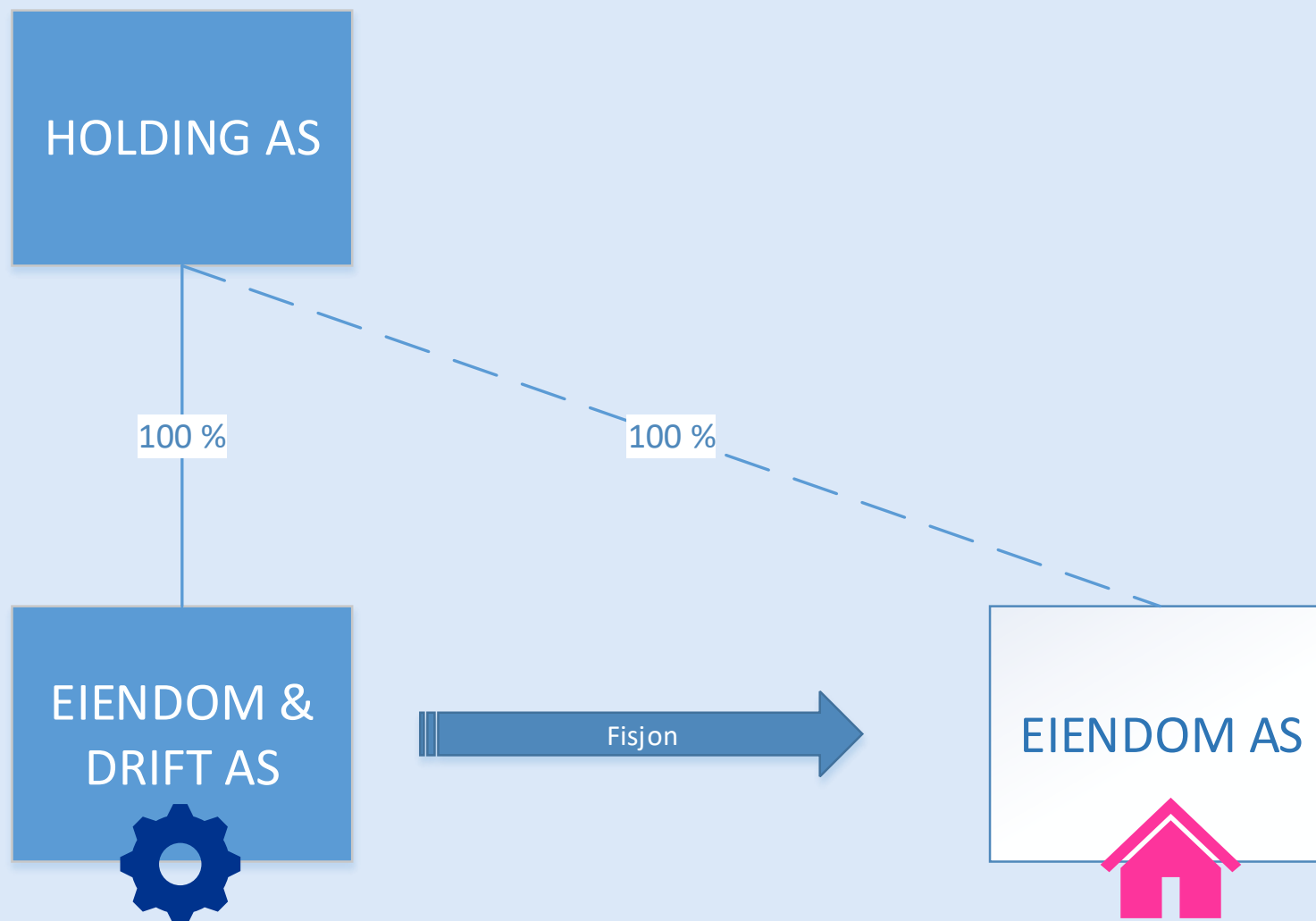
Kilde: Prognosesenteret *Antall igangsettinger siste 12 måneder per september 2025.

KPMG Confidential | 9

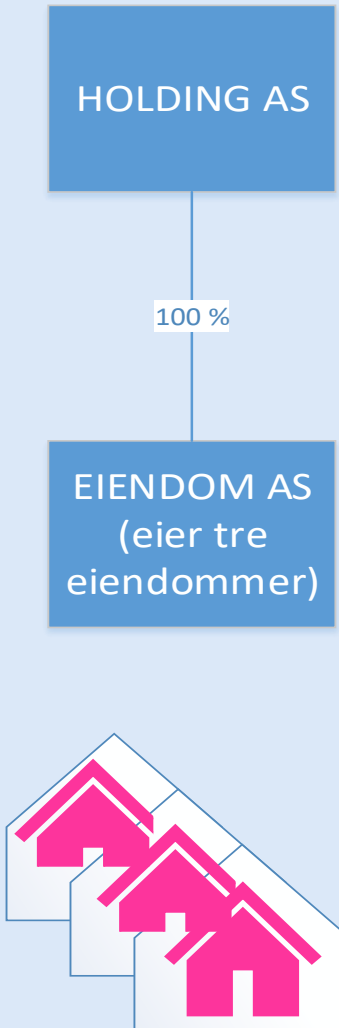
Drift og eiendom samlet



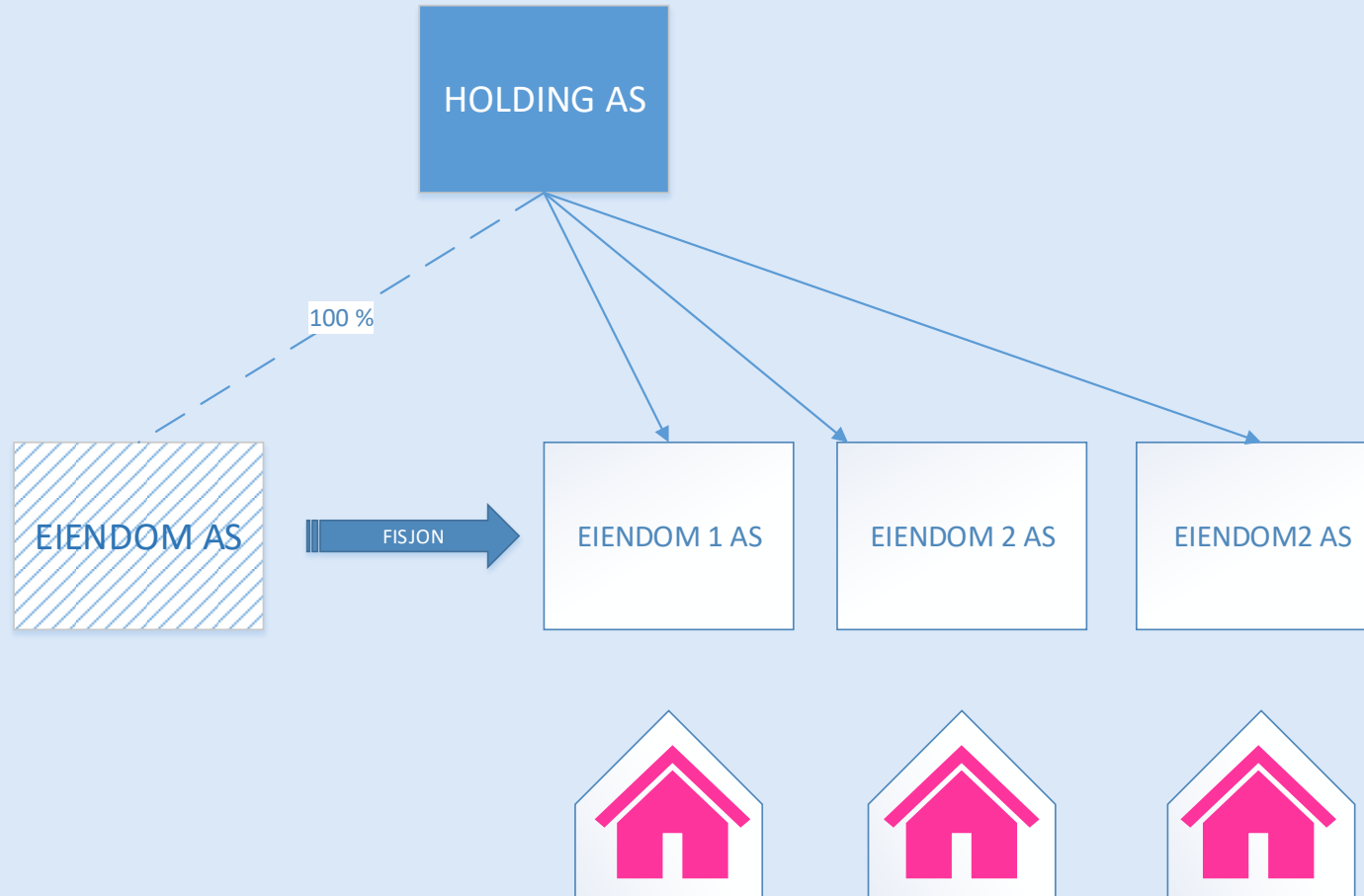
Skattefri fisjon av eiendom og drift | Mulig tilpasning



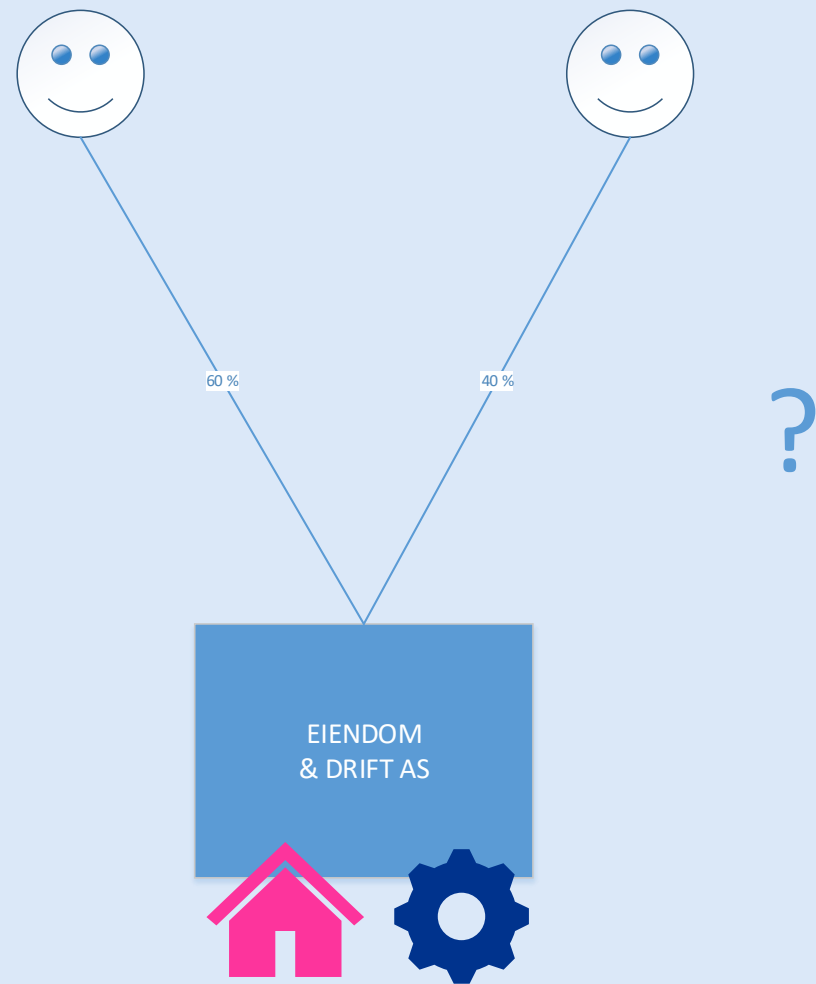
Flere eiendom i ett selskap



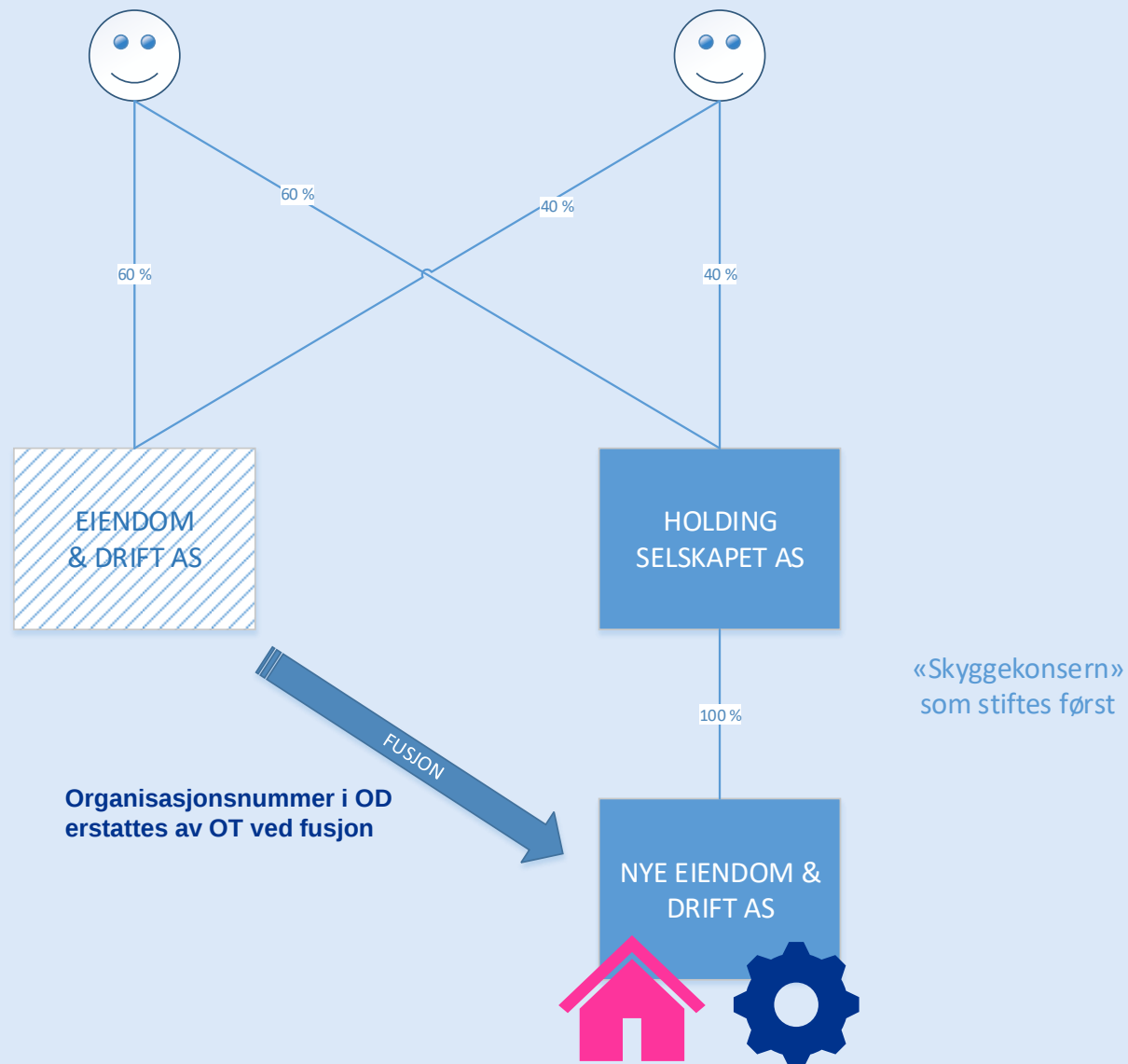
Skattefri fisjon i flere selskaper | Mulig tilpasning



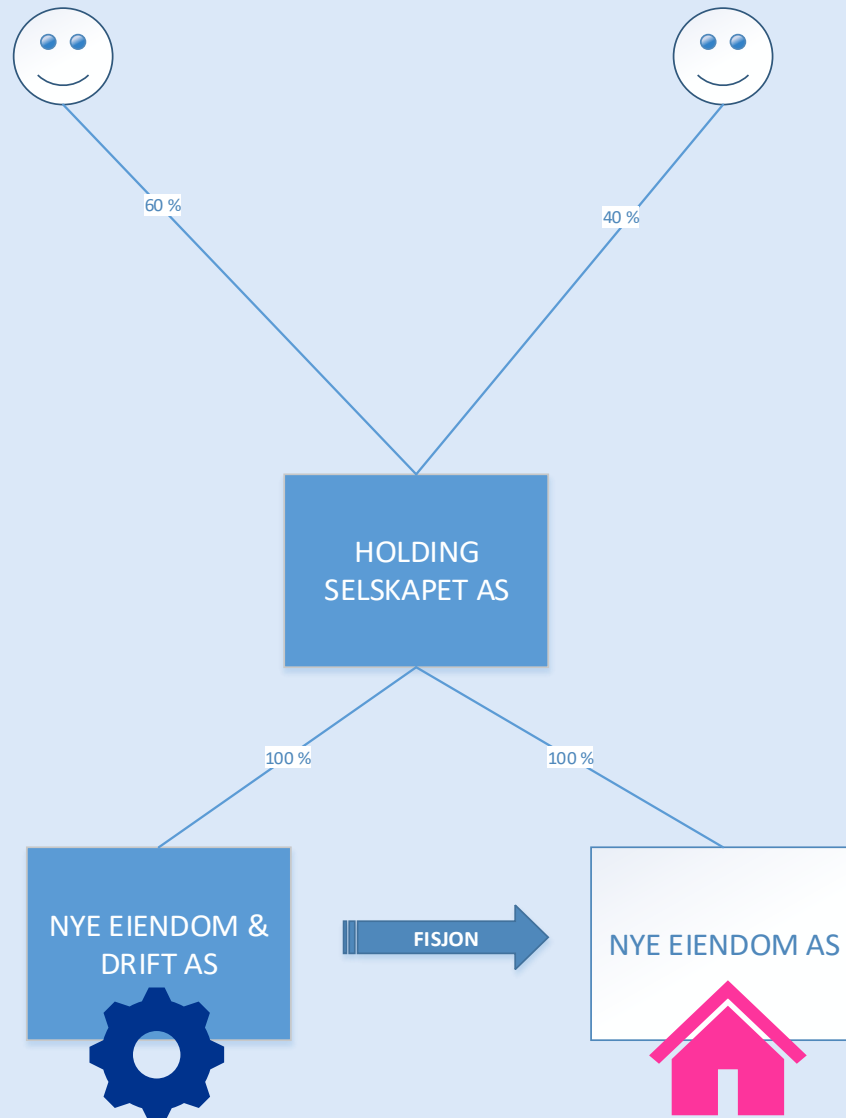
Eiendom og drift eies direkte



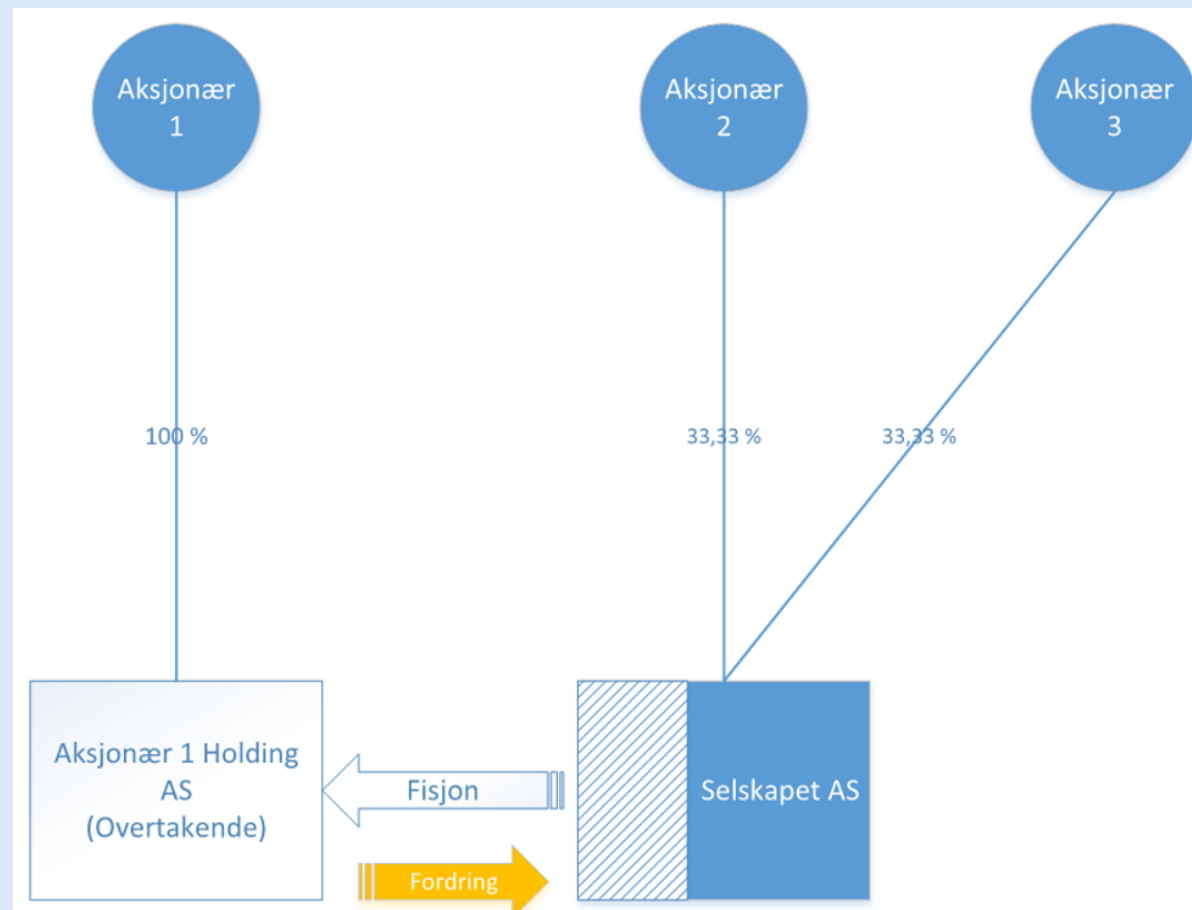
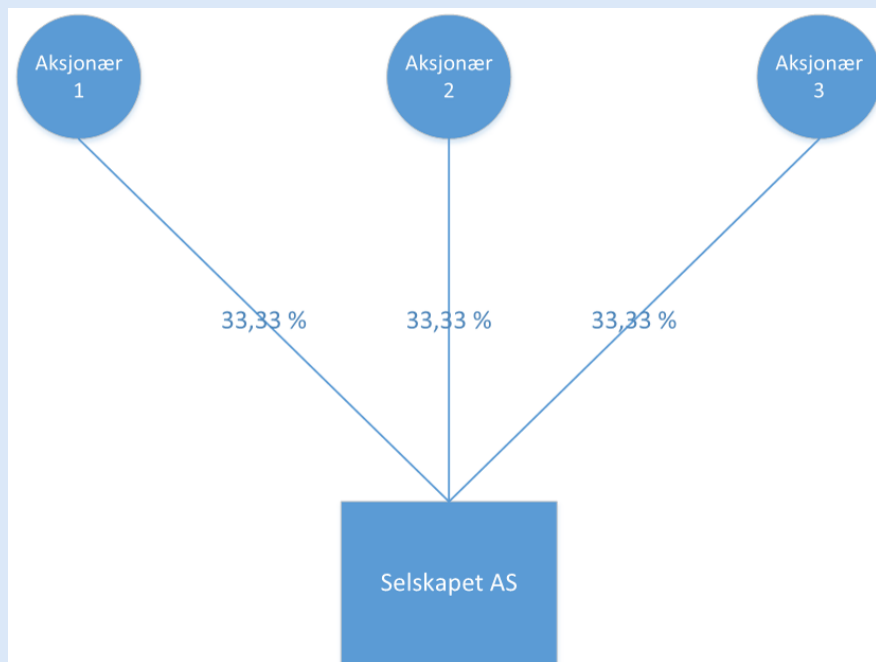
Konsernfusjon | Mulig tilpasning – del 1



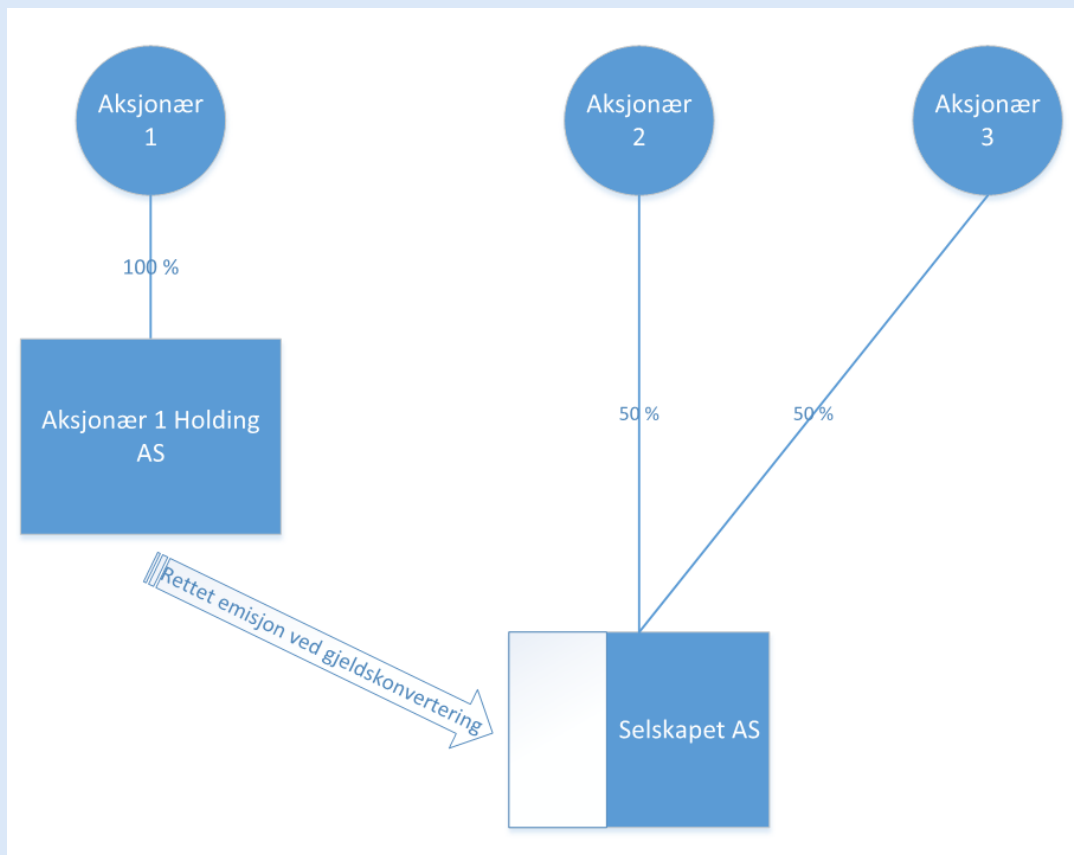
Skattefri fisjon av eiendom og drift | Mulig tilpasning – del 2



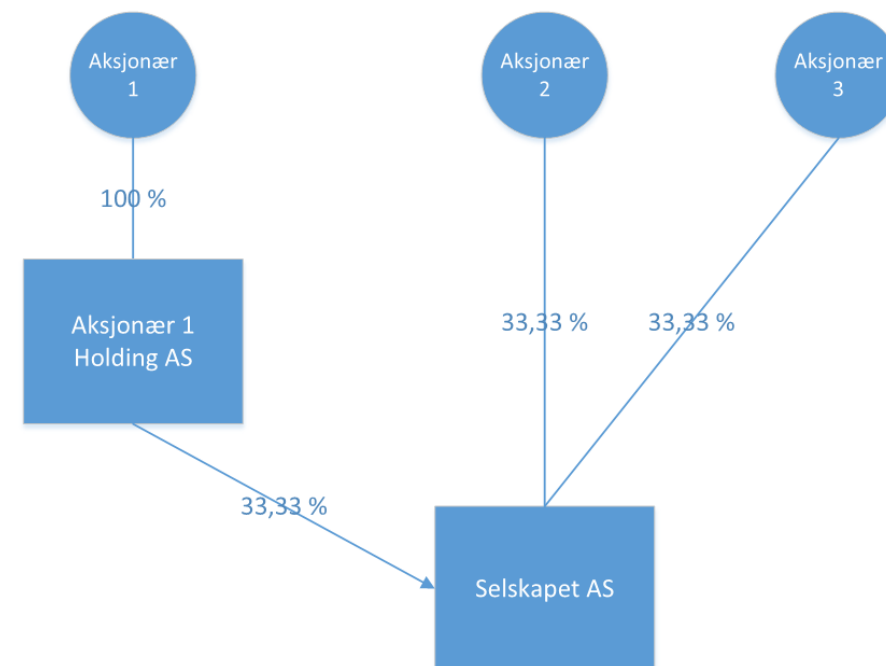
Fisjon fordringsmodellen



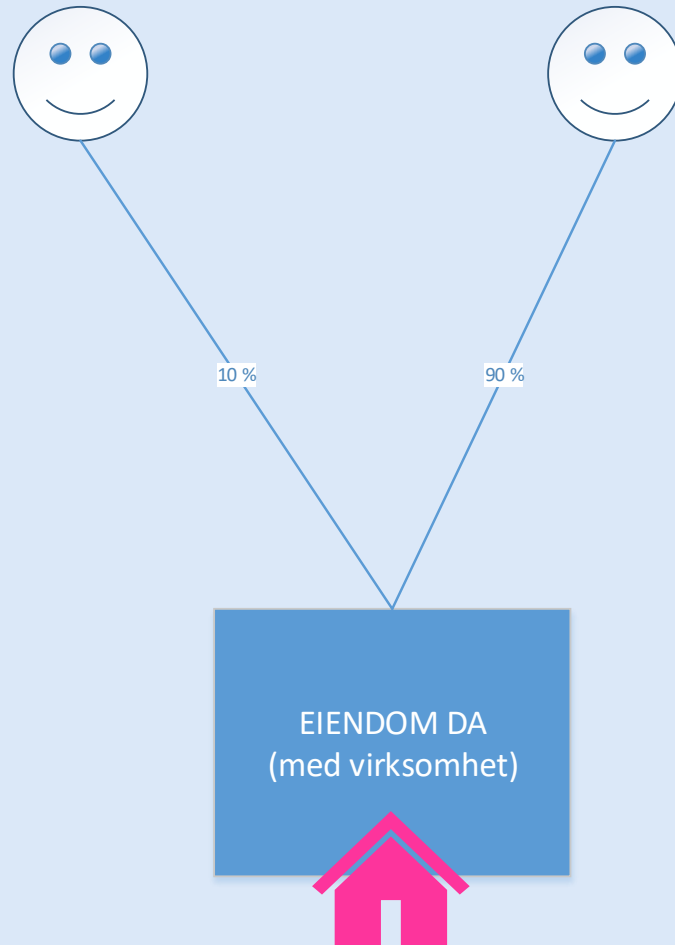
Fisjon fordringsmodellen



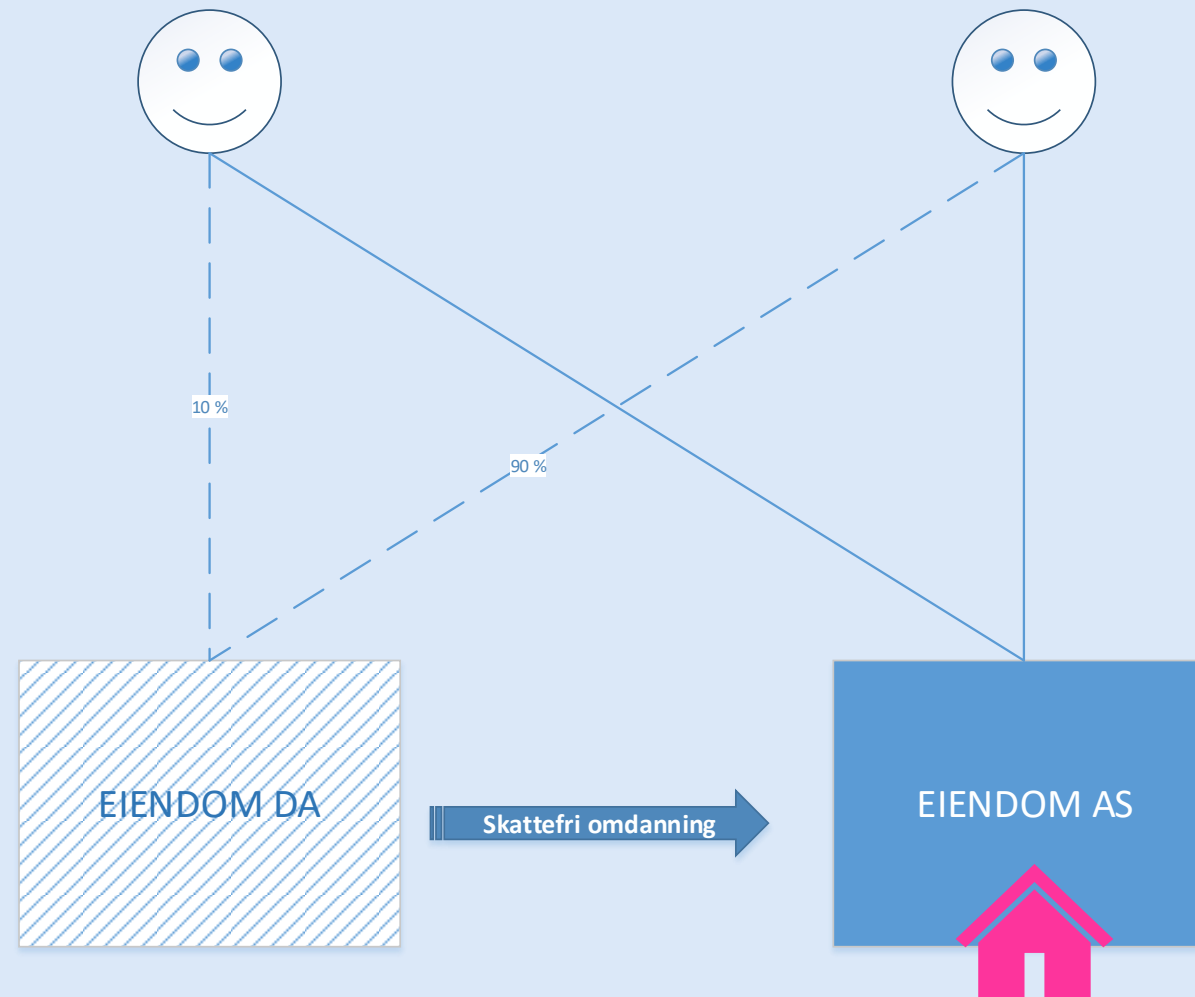
«End Game»



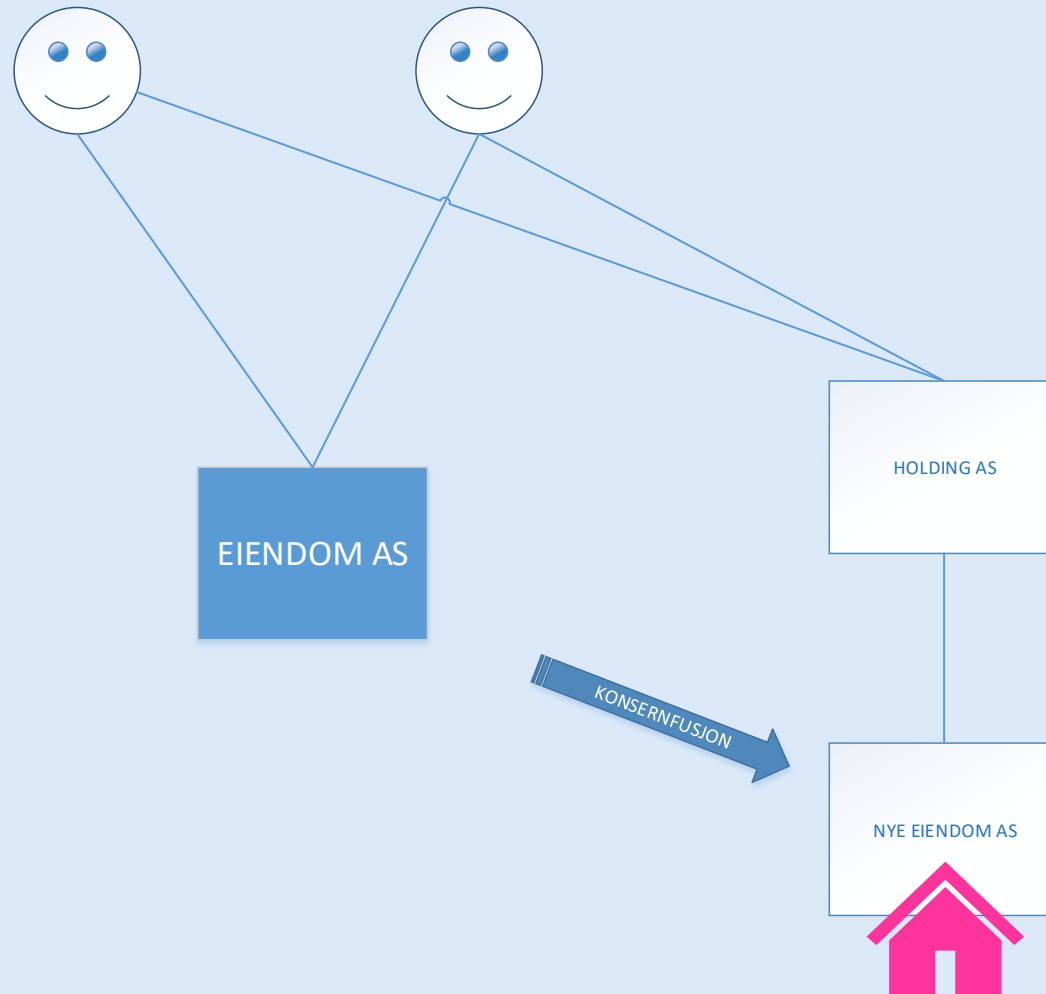
Eiendom i ANS/DA/KS



Skattefri omdanning (innen 1. juli) | Mulig tilpasning – del 1



Konsernfusjon | Mulig tilpasning – del 2





**Lars Egill
Olavesen**

Statsautorisert revisor/Partner

406 39 124

Lars.Egill.Olavesen@kpmg.no



kpmg.no/sosialemedier