



# Utenlandsk formue skjult i eiendomsmarkedet

*En case-studie av Storbritannia og USA*

**Olav Salte Wiig**

**Veileder: Guttorm Schjelderup**

Masterutredning i finansiell økonomi

NORGES HANDELSHØYSKOLE

Dette selvstendige arbeidet er gjennomført som ledd i masterstudiet i økonomi- og administrasjon ved Norges Handelshøyskole og godkjent som sådan. Godkjenningen innebærer ikke at Høyskolen eller sensorer innestår for de metoder som er anvendt, resultater som er fremkommet eller konklusjoner som er trukket i arbeidet.



## Sammendrag

Formålet med denne utredningen er å gi bedre innsikt i personlig formue som holdes skjult i skatteparadis. Utredningen belyser hvordan superrike utlendinger benytter seg av virkemidler for å holde sin identitet og formue skjult.

Denne utredningen viser at privatpersoner holder enorme verdier skjult for relevante skattemyndigheter i ulike skatteparadis.

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.

Ved å analysere eiendomsmarkedene i landene undersøker utredningen hvorvidt utenlandske personer skjuler formuen sin ved å investere gjennom et selskap. Utredningen finner at utenlandske selskaper kjøper eiendommer for enorme beløp i Storbritannia og USA, og at 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.

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.

## Forord

Denne utredningen er skrevet som en del av masterstudiet i økonomi og administrasjon med hovedprofil i finansiell økonomi ved Norges Handelshøyskole (NHH). Arbeidet ble gjennomført våren 2015.

Det har vært utfordrende og lærerikt å arbeide med utredningen. Gjennom prosessen har jeg utviklet min kunnskap og interesse for skatteparadis, og hvordan de brukes for å minimere skatt og øke graden av anonymitet. Jeg ønsker å belyse hvordan privatpersoner kan utnytte ulike virkemidler til å investere anonymt i eiendomsmarkedene i Storbritannia og USA for å skjule sin identitet og formue.

Jeg håper denne utredningen fanger leserens interesse, og at den kan bidra med økt innsikt knyttet til det aktuelle temaet.

Jeg vil takke Sigrid Klæboe Jacobsen i Tax Justice Network Norge for gode råd og tips.

Jeg ønsker å rette en spesiell takk til veilederen min Guttorm Schjelderup som har bidratt med konstruktive tilbakemeldinger og god veiledning. Jeg setter stor pris på hans engasjement og ekspertisen rundt temaet i utredningen.

Bergen, juni 2015

---

Olav Salte Wiig

---

# Innholdsfortegnelse

<b>SAMMENDRAG .....</b>	<b>3</b>
<b>FORORD .....</b>	<b>4</b>
<b>INNHOLDSFORTEGNELSE .....</b>	<b>5</b>
<b>1. INNLEDNING .....</b>	<b>8</b>
1.1 INTRODUKSJON .....	8
1.2 PROBLEMSTILLING OG AVGRENSNING .....	9
1.3 DISPOSISJON.....	10
1.4 METODE.....	10
<b>2. ULIKHET .....</b>	<b>12</b>
2.1 KAPITAL I DET 21. ÅRHUNDRE.....	12
<b>3. SKATTEPARADIS .....</b>	<b>16</b>
3.1 HVA ER ET SKATTEPARADIS .....	16
3.2 SÆREGNE REGLER I LUKKEDE JURISDIKSJONER.....	18
<b>4. PERSONLIG FORMUE.....</b>	<b>21</b>
4.1 GLOBAL FORMUE .....	21
4.2 TRENDER I «OFFSHORE» -FORMUE .....	25
<b>5. HVORDAN STIFTE ET ANONYMT SELSKAP .....</b>	<b>28</b>
<b>6. ANALYSE AV SKATTESYSTEMENE I STORBRITANNIA OG USA .....</b>	<b>31</b>
6.1 STORBRITANNIA.....	31
6.1.1 «Non-domiciled».....	31
6.1.2 Beskrivelse av regelverket knyttet til «non-doms» .....	33
6.1.3 Hvordan regelverket tillater bruk av skallselskaper .....	35
6.2 USA.....	38
6.2.1 Beskrivelse av regelverket.....	38

6.2.2	<i>Hvordan regelverket tillater bruk av skallselskaper</i> .....	41
6.3	OPPSUMMERING .....	44
<b>7.</b>	<b>ANALYSE AV EIENDOMSMARKEDENE</b> .....	<b>46</b>
7.1	DET BRITISKE EIENDOMSMARKEDET .....	46
7.1.1	<i>One Hyde Park</i> .....	53
7.2	DET AMERIKANSKE EIENDOMSMARKEDET .....	54
7.2.1	<i>One57</i> .....	59
7.3	OPPSUMMERING .....	61
<b>8.</b>	<b>NOEN KONKLUDERENDE MERKNADER</b> .....	<b>62</b>
	<b>LITTERATURLISTE</b> .....	<b>63</b>
	APPENDIKS 1: UTSKRIFT FRA STATA .....	72
	APPENDIKS 2: UTVIKLINGEN I KAPITALAVKASTNING OG VEKST I ØKONOMIEN.....	73
	APPENDIKS 3: ÅRLIG AVGIFT PÅ BOLIGEIENDOM.....	74
	APPENDIKS 4: STATER I USA SOM KREVER IDENTIFIKASJON AV REELL EIER .....	75
	APPENDIKS 5: EIENDOMSKJØP I STORBRIANNIA AV UTENLANDSKE SKALLSELSKAPER .....	76
	<b>TABELLER</b>	
	Tabell 1: Total «offshore»-formue. ....	22
	Tabell 2: Oversikt over skatteinntekt fra «non-doms» som skattlegges under «non-dom»-reglene ...	33
	Tabell 3: Oversikt over total salgsverdi og antall eiendommer kjøpt av utenlandske skallselskaper.	50
	<b>FIGURER</b>	
	Figur 1: Inntektsulikhet: Europa og USA, 1900-2010. ....	13
	Figur 2: Formuesulikhet: Europa og USA, 1810-2010. ....	14
	Figur 3: Kapital/inntekt forholdet Europa, 1870-2010.....	15
	Figur 4: Avkastningen på direkte investeringer fra USA i skatteparadis og andre land. ....	24

---

Figur 5: Trender i «offshore»-formue. ....	26
Figur 6: Utvikling av antall «non-doms». ....	32
Figur 7: Oversikt over hvem som velger å skattlegges under «non-dom»-reglene og betale den årlige avgiften. ....	36
Figur 8: De ti mest brukte jurisdiksjonene i Storbritannia. ....	48
Figur 9: Utviklingen av antall eiendommer kjøpt av utenlandske skallselskaper. ....	48
Figur 10: De ti mest brukte jurisdiksjonene i London. ....	49
Figur 11: Eksempel på en selskapsstruktur i Storbritannia. ....	51
Figur 12: Andel av leilighetene som eies av et skallselskap, og andel av skallselskapene som er registrert i utlandet. ....	56
Figur 13: Totalverdi og andel som eies av utenlandske skallselskaper. ....	56
Figur 14: Eksempel på en selskapsstruktur i USA. ....	57
Figur 15: Leilighetskomplekset One57. ....	60

# 1. Innledning

## 1.1 Introduksjon

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 (Dagens Næringsliv, 2015). Den franske professoren Thomas Piketty har bidratt til å rette søkelyset mot dette gjennom sin bok *Capital in the Twenty-First Century* (2014). Hans tall viser en sterk økning i den økonomiske ulikheten siden 1970-tallet, både i Storbritannia og USA.

Et av problemene synes å være at de superrike ofte betaler svært lave effektive skattesatser. Et kjent eksempel på dette er milliardæren Warren Buffet som betaler en lavere effektiv skattesats enn sin egen sekretær (Buffett, 2011). Lav effektiv skatt for de superrike oppnås ofte gjennom skatteplanlegging.

Bruken av skatteparadis er et eksempel på skatteplanlegging. 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 (Schjelderup, 2015). Skatteparadisene tilbyr hemmelighold og høy grad av anonymitet, hvilket gjør det mulig for privatpersoner å skjule inntekt og formue fra relevante skattemyndigheter. Globalt anslås det at privatpersoner har plassert mer enn 14 billioner USD i skatteparadis (Henry, 2015).<sup>1</sup>

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.

To av landene som har stått i spissen i kampen mot skatteparadisene er Storbritannia og USA. Gjennom G7- og G20-møter har de forsøkt å presse gjennom internasjonale standarder for rapportering og offentliggjøring av eierskap (Houlder, 2014a). Det er derfor interessant at

---

<sup>1</sup> Estimater fra James S. Henry er enda ikke publisert. Jeg har vært i personlig kontakt med han og fått lov til å bruke estimatet i denne utredningen.



---

artikler den siste tiden har avslørt at utlendinger benytter seg av regelverkene i nettopp de to landene. På denne måten klarer de superrike å skjule sin inntekt og formue fra relevante skattemyndigheter (O'Murchu, 2014a; Story & Saul, 2015). Denne utredningen ønsker å undersøke hvordan Storbritannia og USA tillater slike selskaper, og hvordan superrike utlendinger strukturerer investeringer i eiendomsmarkedet slik at de selv forblir anonyme.

## 1.2 Problemstilling og avgrensning

Jeg vil i denne utredningen svare på hvorvidt superrike utlendinger, som jeg har definert som personer med finansielle midler til å kjøpe eiendom til en minimumspris av 5 millioner GBP og USD, bruker skatteparadis til å skjule formuen sin i eiendom. Dette vil jeg gjøre gjennom et case-studie av Storbritannia og USA.

Denne utredningen har som mål å gi en bedre forståelse for hvordan personlig formue og skatteparadis henger sammen. Jeg vil i første omgang forsøke å svare på i hvilken grad skattesystemet og regelverket i de to landene tillater skatteplanlegging gjennom etablering av anonyme selskaper. Anonyme selskap definerer jeg som selskap med begrenset ansvar, og et skall i den forstand at det ikke er noen form for aktivitet i selskapet.

Deretter vil jeg undersøke eiendomsmarkedene i London og New York for å finne svar på i hvilken grad superrike utlendinger skjuler formuen sin ved å investere gjennom selskaper i dyre eiendommer i de to byene.

### **Avgrensning**

Før jeg går videre ønsker jeg å presisere rammene for utredningen min.

Jeg har valgt å gi en beskrivelse av regelverket knyttet til superrike utlendinger og deres plasseringer i Storbritannia og USA. Problemstillingen er også avgrenset til å omfatte reglene knyttet til eiendomsinvesteringer. Skattesystemene i de to landene er meget kompliserte, og jeg har ikke hatt muligheten til å sette meg grundig inn i alle unntakene og særreglene som finnes i de ulike skattelovene.

I analysene av eiendomsmarkedene har jeg valgt å sortere ut og analysere eiendommer med salgspris på minimum 5 millioner GBP og 5 millioner USD i henholdsvis Storbritannia og USA. Dette er en hensiktsmessig grense, da min oppgave omhandler superrike utlendinger. Det handler også om omfang og kapasitet til å undersøke eierskapet bak selskapene.

Hvorvidt de superrikes skatteplanlegging er ulovlig er utenfor utredningens rammeverk. Dette er noe jeg håper andre vil undersøke videre.

## 1.3 Disposisjon

Jeg vil først presentere professor Thomas Pikettys teori og funn knyttet til inntekts- og formuesulikhet. Deretter vil jeg gi en innføring i hva et skatteparadis er og presentere de særegne reglene som finnes der, samt relevant litteratur knyttet til personlig formue som holdes skjult i skatteparadisene. Videre vil jeg undersøke hvorvidt skattesystemene i Storbritannia og USA bidrar til skatteplanlegging blant superrike utlendinger, og hvorvidt reglene i de to landene har likhetstrekk med de særegne reglene i kjente skatteparadis. For å svare på problemstillingen vil jeg beskrive hvilke skatteregler som gjelder for utenlandske personer, og hvordan regelverket bidrar til skatteplanlegging gjennom etablering av anonyme selskaper.

Jeg vil deretter undersøke hvordan de superrike kan skjule formuen sin ved å investere i dyre eiendommer og da spesielt i storbyene London og New York. Med utgangspunkt i problemstillingen vil jeg analysere bruken av anonyme selskaper ved kjøp av dyre leiligheter blant superrike utlendingene, og hvorvidt eierskapet knyttet til selskapene er hemmelig og anonymt. Til slutt vil jeg trekke noen konkluderende merknader.

## 1.4 Metode

I dette kapittelet vil jeg beskrive fremgangsmåten og metodene jeg har brukt for å svare på problemstillingen. Jeg har valgt å gjøre en case-studie. Dette er ifølge Saunders et al. (Saunders, 2012) en gunstig forskningsstrategi for å gi en bred og god forståelse av et nytt og komplekst område. Skatteparadis er ikke et ukjent fenomen, men bruken av anonyme selskaper innen eiendomsmarkedet er nytt og komplekst og det finnes lite forskning og empirisk litteratur knyttet til dette området.

I analysen av skattesystemene har jeg benyttet offentlig informasjon fra og lovverket i Storbritannia og USA. Jeg har gjennom skatteregler og personlig kontakt med advokater, skatteeksperter og skattekontor klart å få en oversikt over skattesystemene i de respektive landene. Ved å supplere med ulike eksterne rapporter, artikler og informasjon fra media har jeg avdekket hvordan utenlandske personer blir beskattet, og hvorvidt særegne regler gjør

det mulig for de superrike å drive skatteplanlegging gjennom anonyme selskaper med begrenset ansvar.

I analysen av eiendomsmarkedene i Storbritannia har jeg fått tilgang til et datasett fra eiendomsregisteret Land Registry som viser alle transaksjonene gjennomført av utenlandske selskaper i eiendomsmarkedet i Storbritannia mellom 1999 og 2014. Jeg har brukt programmet *Stata* til å renske datasettet for potensielle duplikater ved å ta bort dobbelførte transaksjoner.<sup>2</sup> En del av de registrerte i databasen har kjøpt flere leiligheter og trolig slått de sammen til én, noe jeg har fått bekreftet fra Land Registry.<sup>3</sup> Derfor valgte jeg å slå sammen transaksjoner hvor pris, dato og selskap var identisk. Deretter har jeg analysert datasettet i *Excel*.

I analysen av eiendomsmarkedet i USA har jeg fått tilgang til data fra eiendomsregisteret PropertyShark. Der har jeg hentet ut opplysninger knyttet til hvorvidt en eiendom var kjøpt gjennom et anonymt selskap, i hvilken jurisdiksjon selskapet er registrert og hva salgsprisen var. I tillegg har jeg fått god hjelp fra en journalist i avisen The New York Times og deres datagrunnlag.<sup>4</sup>

Det er lite transparens knyttet til eierskapet bak selskapene, og jeg har måttet legge to og to sammen for å avdekke hvorvidt eierskapet er utenlandsk. Jeg har benyttet ulike selskapssøkemotorer og eiendomsregistrene Land Registry (Storbritannia) og PropertyShark (USA).

Det er vanskelig å anslå omfanget av formue som holdes skjult siden de fleste skatteparadisene utleverer lite informasjon. Avkastningen på plasseringer i skatteparadis er ukjent, og det er vanskelig å anslå hvor stor andel som faktisk oppgis til relevante skattemyndigheter. Det er et utfordrende tema, og det har vært vanskelig å få tilgang til informasjon og data.

---

<sup>2</sup> Se appendiks 1 for kodene jeg brukte i Stata.

<sup>3</sup> Personlig kontakt med Roger Petty i Land Registry.

<sup>4</sup> Personlig kontakt med Stephanie Saul i The New York Times.

## 2. Ulikhet

Jeg vil nå presentere forskning fra professor Thomas Piketty knyttet til økonomisk ulikhet, da dette kan bidra til å belyse hvordan skatteparadis medvirker til økt ulikhet.

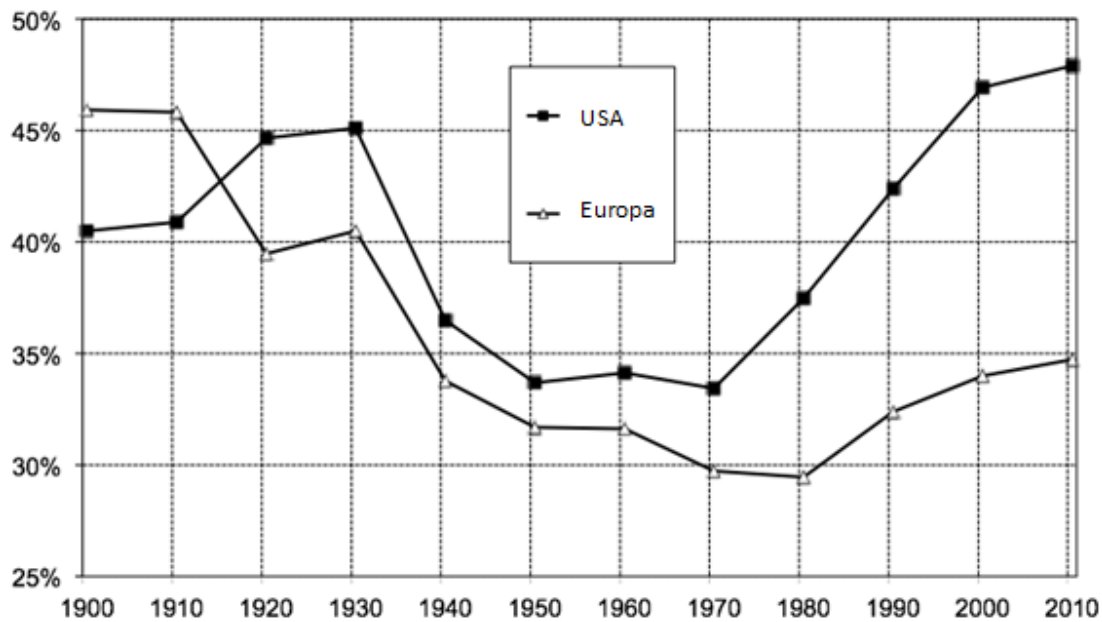
### 2.1 Kapital i det 21. århundre

I 2014 ga den franske professoren Thomas Piketty ut boken *Capital in the Twenty-First Century* (Piketty, 2014). Piketty fokuserer på økonomisk ulikhet, som i grove trekk kan beskrives som ulikhet *innad* og *mellom* lønn og kapitalinntekt. Boken nådde avisen The New York Times' bestselgerliste og var i en periode den mest solgte boken på nettbutikken Amazon. Flere ledende fagpersoner har uttalt seg positivt om boken, blant annet økonomene Paul Krugman (2014) og Robert Solow (2014).

Piketty bruker historiske skattedata for å beregne utviklingen i den økonomiske ulikheten de siste hundre årene. Boken presenterer utviklingen i inntekts- og formuesfordeling for en rekke land, med tilhørende forklaring. Jeg vil kort presentere Pikettys hovedfunn og hans bekymring over utviklingen i økonomisk ulikhet i den vestlige verden. Jeg vil først gå gjennom utviklingen i inntekts- og kapitalulikhet, før jeg beskriver dynamikken mellom de to.

#### **Inntektsulikhet**

Ulikhet i inntekt kan illustreres ved å vise andelen av total inntekt som går til en viss prosent av samfunnet. Piketty fokuserer i boken sin på de ti rikeste prosentene – altså den rikeste desilen. Pikettys empiriske funn i Europa og Amerika er relativt samstemte, se figur 1. Inntektsulikheten var høy og nådde en topp tidlig i det 20. århundre, før den store depresjonen på slutten av 1920-tallet. Deretter ble inntektsulikheten drastisk redusert. Fra andre verdenskrig og frem til slutten av 1970-tallet holdt andelen av nasjonalinntekten som gikk til den øverste desilen seg relativt stabilt. I 1980 tjente denne desilen 35 prosent av nasjonalinntekten. Siden den gang har inntektsulikheten økt drastisk, og i dag får den øverste desilen nærmere 50 prosent av all inntekt. Vi ser den samme utviklingen i Europa, men her har andelen som går til den øverste desilen kun steget fra 30 til 35 prosent i perioden 1970 og 2010. Utviklingen har til en viss grad også forekommet i utviklingsland som Kina, India, Sør-Afrika, Indonesia og Argentina.



Figur 1: Inntektsulikhet: Europa og USA, 1900-2010.

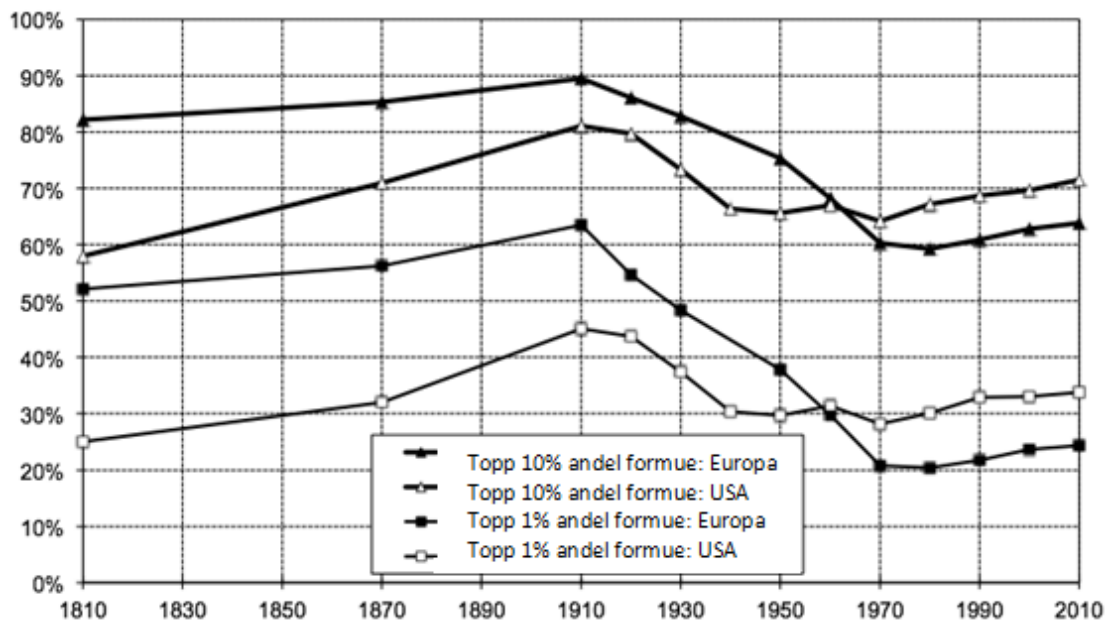
Piketty forklarer økt inntektsulikhet med globalisering og økt etterspørsel etter arbeidere med høy utdanning. Dette har presset lønningene til høyt utdannede opp, mens de lavt utdannede i Vesten møter konkurranse på lønninger fra fremvoksende økonomier. Også høye lederlønninger har bidratt til å trekke opp snittet, men da spesielt i Nord-Amerika og Storbritannia. Høye lønninger, bonusordninger og lav toppskatt har bidratt til denne ujevne fordelingen. Skal vi tro Piketty vil denne utviklingen fortsette, med mindre noe gjøres.

### Kapitalulikhet

I sin forskning på ulikheter i kapitalbesittelse finner Piketty at kapitalinntekten konsekvent er høyere enn lønnsinntekten. Den rikeste desilen i Europa var i perioden 1810 og 1910 i besittelse av mellom 80 og 90 prosent av den totale kapitalen i samfunnet. Deretter sank andelen til omlag 60 prosent på 1970-tallet. Siden har den økt gradvis. Fra figur 2 kan vi se at USA har fulgt en lignende utvikling. Fra et langt lavere nivå i det 19. århundre, har USAs ulikhet passert Europas. I dag eies over 70 prosent av kapitalen av den rikeste desilen.

Piketty viser at en viktig forskjell mellom inntekts- og formuesulikhet er at konsentrasjonen av formue er mye større enn konsentrasjonen av lønnsinntekt. Historisk sett har andelen av total formue holdt av den rikeste desilen vært mellom 60 og 90 prosent. Samtidig har desilen med høyest inntekt tjent mellom 30 og 50 prosent av den totale inntekten i samfunnet. I snitt eier den fattigste halvdel av befolkningen mindre enn 5 prosent av den totale kapitalen. Pikettys konklusjon er at formue på mange måter er viktigere enn lønnsinntekt, fordi

ulikheten her er større. Han foreslår å skattlegge formue og arv for å redusere denne ulikheten.

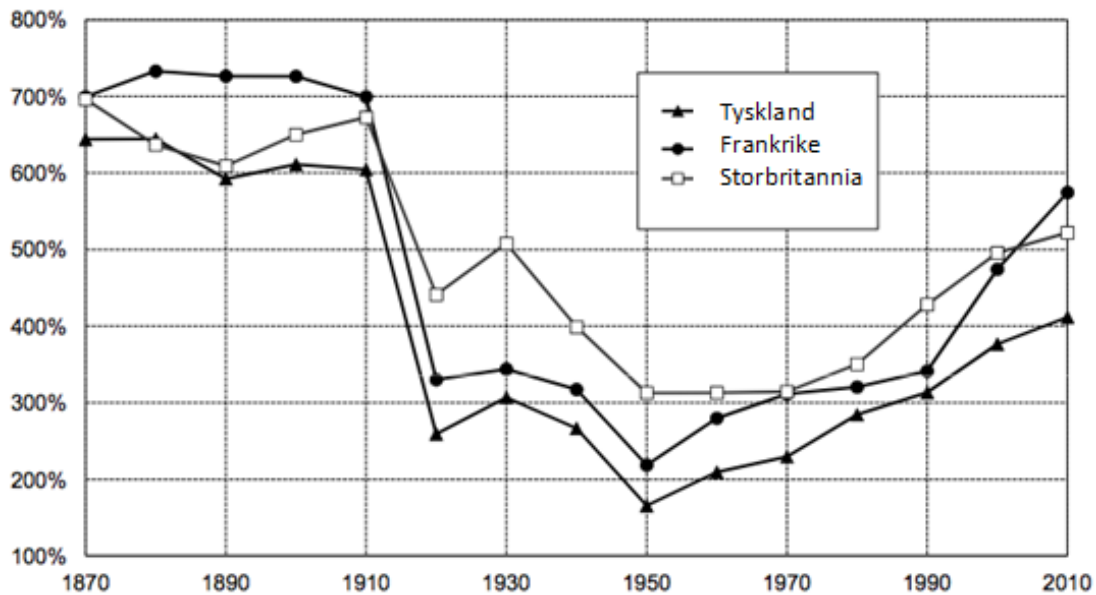


Figur 2: Formuesulikhet: Europa og USA, 1810-2010.

### $r > g$

I sin analyse av formue studerer Piketty differansen mellom avkastningen på kapital ( $r$ ) og veksten i økonomien ( $g$ ). En høyere differanse mellom  $r$  og  $g$  har ifølge Piketty en tendens til å forsterke initiell formuesulikhet. Dette betyr at formue akkumulert i fortiden vil vokse i et høyere tempo enn den generelle veksten i lønninger og økonomien for øvrig. Resultatet blir at kapitaleierne får en økende andel av nasjonalinntekt. Data fremskaffet av Piketty viser tydelig at kapitalens avkastning er høyere enn økonomiens generelle vekst, se appendiks 2.

En relativt høy avkastning på kapital må ses i sammenheng med den totale mengden kapital i samfunnet. Piketty har fremskaffet data som viser kapitalmengde målt som kapitalmengde relativt til bruttonasjonalproduktet (BNP) i en rekke land over lengre tid, jf. figur 3. Dataene viser tydelig at kapitalmengden relativt til BNP sank i forbindelse med første og andre verdenskrig. Kapitalmengden begynte ikke å vokse før 1950. Siden har den økt fra om lag 200-300 prosent til 400-600 prosent av BNP. Piketty har måttet tåle mye kritikk. Financial Times har skrevet flere artikler hvor deres økonomiredaktør Chris Giles (2014) hevder å ha funnet flere feil i datamaterialet. Piketty har også blitt sterkt kritisert for å legge stor vekt på ulikheten  $r > g$ . Økonomiprofessoren Justin Wolfers (2014) har blant annet kommentert at ligningen ikke har noen påvirkning på ulikhetene, men at det er spareraten til ulike deler av befolkningen som er avgjørende.



Figur 3: Kapital/inntekt forholdet Europa, 1870-2010.

### Delkonklusjon

En av Pikettys hovedbekymringer er hvordan den økonomiske ulikheten vil utvikle seg i det kommende århundre. Han mener vi trenger økt finansiell transparens og bedre tilgang til informasjon om inntekt og formue. I tillegg mener han det er behov for en formueskatt for å rette opp i styrkeforholdet mellom vanlig lønn og avkastning på kapital. Disse tiltakene er viktige for å sikre et sterkt demokrati.

Som forklart over er en sentral del av Pikettys hypotese at høy avkastning på kapital kommer til å øke ulikheten ytterligere i tiden fremover. Videre er en viktig del av Pikettys konklusjon at kapitalmengden kan øke samtidig som  $r$  holder seg relativt stabil. Dette til tross for den vanlige antakelsen om at kapitalen har avtakende grensenytte, og at  $r$  derfor bør reduseres ved en økning av kapitalmengden. Disse antakelsene vil gi en større andel av nasjonalinntekten til kapitaleierne i tiden fremover. Etersom empirien viser at kapitalmengden er svært ujevnt fordelt, vil dette gjøre den økonomiske ulikheten enda større.

Piketty foreslår å redusere den økonomiske ulikheten ved å innføre en skatt på formue. Dette vil redusere kapitalavkastningen. Isolert sett vil en slik økning i det totale skattenivået virke omfordelende. Mye tyder derimot på at de rikeste vil forsøke å omgå skatten, slik de omgår andre skatter i dag (Palan, 2010). En måte å gjøre dette på er å ta i bruk skatteparadis som krever lav eller ingen skatt, og som holder identiteten din hemmelig. Dersom de superrike kan øke avkastningen på kapitalen sin ved å benytte seg av skatteparadis, betyr dette en høyere nettoavkastning på kapitalen ( $r$ ). Dersom dette fører til at  $r - g$  øker, vil det ifølge Piketty føre til at ulikheten øker ytterligere.

### 3. Skatteparadis

De superrikes skatteplanlegging har i nyere tid blitt et aktuelt tema for media og politikere over hele verden, noe Pikettys forskning på ulikhet knyttet til personlig formue har bidratt til. De superrike har ofte blitt kritisert for å betale for lite skatt, og for å benytte seg av skatteparadis (Neate og Ball, 2013). Jeg skal nå beskrive hva et skatteparadis er og de særegne reglene som gjør at superrike personer, ved bruk av kompliserte selskapsstrukturer, kan skjule formuen sin.

#### 3.1 Hva er et skatteparadis

Skatteparadis er et uttrykk anvendt på jurisdiksjoner som har ulike skatteregler for lokalbefolkningen og utlendinger.<sup>5 6</sup> Utover dette finnes det ingen klar og presis definisjon av begrepet. Skatteparadis kan kjennetegnes med streng sekrethese, lav transparens og tilnærmet nullskattevilkår i hele økonomien eller for selskaper med utenlandske eiere. Sekrethese er særtrekk ved lovgivingen i skatteparadis, og innebærer regler som forsterket taushetsplikt, begrenset offentlig register og liten tilgang til informasjon. Dette gjør det mulig for de superrike å etablere komplekse og lite transparente selskapsstrukturer, hvor eierskapet og formuen holdes skjult.

En «lukket jurisdiksjon» defineres som en jurisdiksjon med strenge sekretessregler, og begrepet handler mer om hemmelighet enn om gunstige skatteregler. Jeg kommer tilbake til sekretessreglene senere i kapitlet. I korte trekk er det lovbestemmelser som forsterker restriksjonene til taushetsplikt, registrering og tilgang til informasjon. Samtidig gjør mangelen på offentlige selskapsregister med juridisk og finansiell informasjon det vanskelig å spore opp og identifisere de reelle eierne bak selskapene. Jeg vil videre bruke begrepene lukket jurisdiksjon og skatteparadis om hverandre.

---

<sup>5</sup> Teori i dette kapitlet er hentet fra utredningen «Skatteparadis og utvikling», NOU 2009: 19 (Utenriksdepartementet, 2009), dersom ikke annet er spesifisert.

<sup>6</sup> Jurisdiksjon er et rettslig begrep på myndighetenes grunnlag til å utøve rettslig autoritet og makt. Hver enkelt stat har jurisdiksjon over sitt eget landområde. Hentet fra regjeringen.no.



---

I denne utredningen vil jeg ta utgangspunkt i OECD sin definisjon fra 1998 og definere et skatteparadis som et land med følgende karakteristika:<sup>7</sup>

1. *Svært lav eller ingen skatt på kapitalinntekter*
2. *Særegent skattesystem for utenlandske investorer («ring-fencing»)*
3. *Mangel på transparens om eierskap og/eller mangel på effektivt innsyn*
4. *Ingen effektiv informasjonsutveksling med andre land og jurisdiksjoner knyttet til skattemessige forhold.*

Det første kriteriet er utgangspunktet for begrepet skatteparadis. Svært lav eller ingen skatt gjør det veldig attraktivt for personer og selskaper å plassere kapital i jurisdiksjonen for å minimere skattebyrden i hjemlandet.

Videre har skatteparadisene ofte et todelt retts- og skattesystem. Et som gjelder for utenlandske investorer og deres selskaper, og et annet for lokale selskaper og innbyggere. Dette kalles «ring-fencing», hvilket gjør det attraktivt for investorer å etablere holdingselskaper og bli skattepliktig hjemmehørende i et skatteparadis.

De to siste kriteriene omhandler mangelen på transparens og effektive informasjonsutvekslingsavtaler, og hvor strenge sekretessreglene er i skatteparadisene.

OECD nevner også andre faktorer som kan kjennetegne et skatteparadis. Blant annet nevnes mangel på transparens innen administrative retningslinjer og praksis, og hvorvidt lovgiving, rettspraksis og administrative oppgaver hindrer effektiv informasjonsutveksling. Mangel på transparens, evne og vilje til informasjonsutveksling gjør det mulig for investorer å unngå skatt. Dette åpner opp for kriminelle handlinger som skatteunndragelse og hvitvasking.

Det er lovlig å drive med skatteplanlegging, men aggressiv skatteplanlegging kan krysse grensen fra skatteunngåelse til skatteunndragelse. Ofte kan grensen være hårfin. Bruken av skatteparadis, kompliserte selskapsstrukturer og dårlig tilgang til informasjon gjør det vanskelig å vite hvor grensen går.

De superrike bruker ikke bare rene skatteparadis som ofte omtales som «offshore»-stater, eksempelvis Cayman Islands og De britiske jomfruøyene, men også andre jurisdiksjoner

---

<sup>7</sup> Oversettelse av karakteristika er hentet fra «Skatteparadis og utvikling, NOU 2009:19».

som omtales som «onshore» (Tax Justice Network & Changemaker, 2012).<sup>8</sup> «Onshore»-stater har lignende regler og egenskaper og benyttes på lik linje, eksempelvis Sveits og statene Delaware, Wyoming og Nevada i USA (Tax Justice Network, 2013).

## 3.2 Særegne regler i lukkede jurisdiksjoner

Lukkede jurisdiksjoner tiltrekker seg utenlandske investorer som ønsker høy grad av hemmelighet, gunstige skatteregler, få reguleringer, lave kostnader knyttet til etterlevelse av lover og regler, samt evnen til å holde informasjon skjult (Schjelderup, 2015). Studier viser at personlig formue holdt i lukkede jurisdiksjoner vokser raskt, og at primærformålet ofte er å unngå skatt (Zucman, 2014). Jeg skal nå presentere særegne regler som gjør skatteparadisene spesielt attraktive.

### **Sekretesseregler**

Som nevnt i kapittel 3.1, er lukkede jurisdiksjoner definert som jurisdiksjoner med strenge sekretesseregler. Alle land har sekretesseregler for å beskytte sensitiv informasjon.<sup>9</sup> Skatteparadis skiller seg likevel fra andre land ved at de praktiserer strengere og mer omfattende regler som ofte hindrer innsyn i eierskap- og regnskapsinformasjon.

Et annet fellestrekk for lukkede jurisdiksjoner er mangelen på offentlige selskapsregister (jf. Brønnøysundregisteret) eller andre offentlig tilgjengelige informasjonskanaler (Schjelderup, 2011). Dette betyr at tilgang til informasjon om de superrikes formuesplasseringer og virksomheter i skatteparadis er svært begrenset for en tredjepart. Strenge sekretesseregler gjør det mulig å skjule eiernes identitet og formue. De gjør det også mulig å gi misvisende eller manglende opplysninger om eierforhold og verdiene i selskapene gjennom kompliserte og lite transparente strukturer.

Sekretessereglene i skatteparadis påvirker aktiviteter i andre land ved begrenset eller ingen innsynsrett. Reglene kan tilrettelegge for skatteunndragelse i landene hvor selskapene faktisk

---

<sup>8</sup> Begrepet «offshore» kan forklares ved at verdier og eierskap flyttes ut av land og inn i skatteparadis med kompliserte selskapsstrukturer. Denne overføringen omtales som å ha flyttet «offshore», og da utenfor radaren til lokale myndigheter. Hentet fra heftet «Skjult- et hefte om skatteparadis, kapitalflukt og hemmelighet».

<sup>9</sup> Blant annet taushetsplikt for advokater, leger og andre som håndterer sensitiv informasjon.

---

har aktiviteter, og vil i noen tilfeller kunne bidra til hemmelighold av ulovlige handlinger som hvitvasking og korrupsjon.

### **Fritakssystem for «International Business Company» (IBC)**

Fritakssystem for utenlandske selskap er en annen grunn til at det er svært vanskelig å få tilgang til relevant informasjon om selskaper registrert i skatteparadis. Lukkede jurisdiksjoner anvender «*ring-fenced*»-system hvor de anvender ulike retts- og skatteregler for utenlandske investorer og lokalbefolkningen. Det er egne skatteregler for selskaper hvor hele eller en stor del av virksomheten drives i et annet land, men som er hjemmehørende i en lukket jurisdiksjon. Et slikt selskap kalles «International Business Company» (IBC), og selskapet har ikke lov til å drive lokal drift utover det som følger av registreringen. Regelverket er designet for å lokke utenlandske investorer til å etablere holdingselskaper i slike jurisdiksjoner og investere andre steder.<sup>10</sup>

Fritakssystemet innebærer skattefritak som gir selskapene svært lav eller ingen selskaps-, inntekts- og formuesskatt. Dette kan gi muligheter til å unndra skatt og utnytte skatteavtaler mellom land. Alle har mulighet til å etablere et selskap i skatteparadis, men det er ulovlig å unndra seg fra kildeskattplikten. Kildeskattplikten kommer fra globalinntektsprinsippet, et prinsipp som de fleste land praktiserer. Plikten innebærer at avkastning og formue opptjent utenlands må oppgis i selvangivelsen og beskattes i hjemmehørende land, med mindre en skatteavtale skulle tilsi noe annet.

Det gis ofte fritak fra regnskaps- og revisjonsplikten, samt registrering og offentliggjøring av eierskapet siden selskapene vanligvis er unntatt skatt. Dersom det skulle foreligge regnskapsplikt er denne generelt veldig løst utformet og tilsynet og håndhevingen er ikke tilstrekkelig. I skatteparadisene er derimot eierskap underlagt strenge konfidensialitetsregler, hvilket medfører at aksjonærregister enten er fraværende eller upålitelig. I noen skatteparadis er det identitetsplikt, men denne er ofte svært uklar og tilslørt.<sup>11</sup> Det er mangel på insentiver fra skatteparadisenes side til å kontrollere, lage reguleringer og ha offentlige registre. Dette

---

<sup>10</sup> Et eksempel er å eie et holdingselskap i et skatteparadis som finansierer andre selskaper ute, og holdingselskapet mottar utbytte fra datterselskapene for å unngå skatt i et høyskattland.

<sup>11</sup> British Virgin Islands Business Companies Act 2004, article 41 (1): «a company shall keep a register of members containing, as appropriate for the company». Uklart hva som menes med “appropriate”, men det er ledelsen som bestemmer hva som er tilstrekkelig.

er kostbart og har ingen inntektsside, da utenlandske investorer hverken betaler skatt eller opererer lokalt.

## **Trust**

En annen skadelig og svært utbredt struktur i skatteparadisene er trust (stiftelse). En trust er en formuesmasse hvor den formelle og rettmessige eieren av midlene har forpliktet seg til å forvalte den etter stiftelsesgrunnlaget (NOU, 2009). Forvalterne holder eiendomsretten til formuen under tillit og til fordel for de som er utpekt til å nyte godt av trustens midler (de tilgodesette eierne). Flere skatteparadis er basert på britisk lov, hvor en trust er en privat avtale mellom den som har opprettet trusten og de som forvalter den (Christensen, Skard, & Gjerstad, 2014). Implikasjonen er at trusten ikke blir kjent for offentligheten eller skattemyndigheter, siden den ikke blir regnet som en egen juridisk enhet og de opprinnelige eierne ikke registreres i et offentlig register (Anker, 2013).

En trust vil ofte være det øverste leddet i en selskapsstruktur med selskaper i flere andre jurisdiksjoner (Tax Justice Network & Changemaker, 2012). Formålet med en slik struktur er vanligvis å etablere flere lag med uoversiktige selskapsstrukturer for å skjule den reelle eieren, rådighetsforholdet og kapitalen.

Jeg går ikke dypere inn i trust, ettersom hovedfokuset til utredningen er de superrikes bruk av anonyme selskaper.

## 4. Personlig formue

Globalisering og forbedret teknologi har gjort det enklere å flytte private midler fra land med høy skatt, til land med relativt lavere skattenivå. «Offshore»-formue defineres som de eiendelene en investor holder i et land hvor vedkommende ikke er rettslig og skattemessig hjemmehørende. Jeg skal i dette kapitlet se nærmere på relevant litteratur knyttet til personlig formue og superrikes bruk av skatteparadis.

### 4.1 Global formue

Det er vanskelig å stadfeste eksakt hvor store verdier som holdes skjult i skatteparadis. Skatteparadisene publiserer ikke data eller statistikk om utenlandsk kapital, men det er to unntak. Sveits og Liechtenstein publiserer hvor stor formue utenlandske personer har i landene. Det fremkommer av denne statistikken at de to landene holder formue for utenlandske personer på henholdsvis 2 460 milliarder USD og 370 milliarder USD (Swiss FTA, 2013; Ferdy, 2014).

Konsulentselskapet Boston Consulting Group (BCG) rapporterer årlig trendene innen global «offshore»-formue. Fjorårets studie fra BCG (2014) viser at den globale «offshore»-formuen økte med 10,4 prosent, til 8,9 billioner USD i 2013. Samtidig økte den totale formuen med 14,6 prosent, til 152 billioner USD. Selv om veksten i «offshore»-formue er lavere enn veksten i total formue, er det den sterkeste veksten siden finanskrisen i 2007. Ifølge rapporten er vekstdriverne et særlig sterkt egenkapitalmarked og veksten i utviklingslandenes økonomi.

For å estimere global formue holdt i skatteparadis kan en bruke en indirekte metode. En studie utført av professor Gabriel Zucman regner ut total formue ved å benytte seg av avvik i globale investeringsstatistikker, som han mener er forårsaket av formue holdt «offshore» (Zucman, 2013). Studien viser at 8 prosent av den globale formuen holdes i lukkede jurisdiksjoner. Dette utgjorde 7,6 billioner USD i 2013.

Estimatet inneholder kun finansiell formue, og det er viktig å huske på at superrike mennesker plasserer en del av formuen sin i kunst, juveler, gull, yachter og eiendom.

Tabell 1: Total «offshore»-formue.

	«Offshore»-formue (mrd USD)	Andel av finansiell formue som holdes «offshore»	Tap i skatteinntekter (mrd USD)
Europa	2 600	10 %	75
USA	1 200	4 %	36
Asia	1 300	4 %	35
Latin Amerika	700	22 %	21
Afrika	500	30 %	15
Canada	300	9 %	6
Russland	200	50 %	1
De arabiske gulfstatene	800	57 %	0
<b>Total</b>	<b>7 600</b>	<b>8.0%</b>	<b>190</b>

Det er enorme verdier som ligger skjult i skatteparadisene, hvilket resulterer i store skatteprovenytap for nasjonale myndigheter.

Tabell 1 viser at amerikanere har 1 200 milliarder USD plassert i skatteparadis.<sup>12</sup> Dette utgjør fire prosent av amerikansk formue. Europeere holder 2 600 milliarder USD i skatteparadis, hvilket utgjør 10 prosent av den finansielle formuen. I utviklingslandene i Afrika og Latin-Amerika er andelen plassert i skatteparadis mellom 20 og 30 prosent. Andelen øker til 50 prosent i Russland og Midtøsten, hvor flere av innbyggerne har i en tid med høye oljepriser bygget opp enorme personlige formuer. Den siste tids geopolitiske uroligheter og økonomisk nedgang, spesielt i Russland, kan ha medvirket til den høye andelen formue plassert i skatteparadis. Det kan tyde på at velstående personer frykter for formuen sin, og derfor ønsker å plassere den trygt i lukkede jurisdiksjoner.

Rapporter utarbeidet av Tax Justice Network (TJN) og James S. Henry (2015; 2012) estimerer at 14 billioner USD holdes skjult i lukkede jurisdiksjoner. Rapportene finner at nesten 1/3 av verdens private finansielle formue og nesten halvparten av «offshore»-formuen

<sup>12</sup> Zucmans datagrunnlag og utregninger kan finnes i et datasett tilhørende artikkelen «Taxing across Borders: Tracking Personal Wealth and Corporate Profits».

---

tilhører verdens 91 000 rikeste personer, eller 0,001 prosent av verdens befolkning. Dette estimatet blir regnet som konservativt ettersom det bare inkluderer finansiell formue, og utelukker plasseringer knyttet til eiendom, yachter, gull og andre ikke-finansielle eiendeler.

Data fra Bank for International Settlements estimerer at velstående privatpersoners finansielle krav i skatteparadis er mellom 9 000 og 10 000 milliarder USD. Dersom en legger til grunn en avkastning mellom 7 og 8 prosent per år vil inntekten fra kravene ligge rundt 800 milliarder USD. Dette vil med en beskatning av kapitalgevinst på 30 prosent medføre et årlig skattetap på 240 milliarder USD.<sup>13</sup>

Et annet interessant funn er hvor aktive store internasjonale, privateide banker er i utføring av skatteplanleggingen for sine mest velstående kunder. De 50 største bankene deltok i transaksjoner for mer enn 12,1 milliarder USD for private kunder og trusts (Henry, 2012). Dette tilsvarer mellom 62 og 74 prosent av alle «offshore»-plasseringer. Markedet for «private banking»-tjenester er i endring, og det vil bli færre og større aktører fremover (Schäfer, 2014). De store bankene har enda filialer i lukkede jurisdiksjoner, hvilket gjør det mulig for dem å tilby tjenester som bidrar til å holde private formuer skjult (Houlder, 2015a).

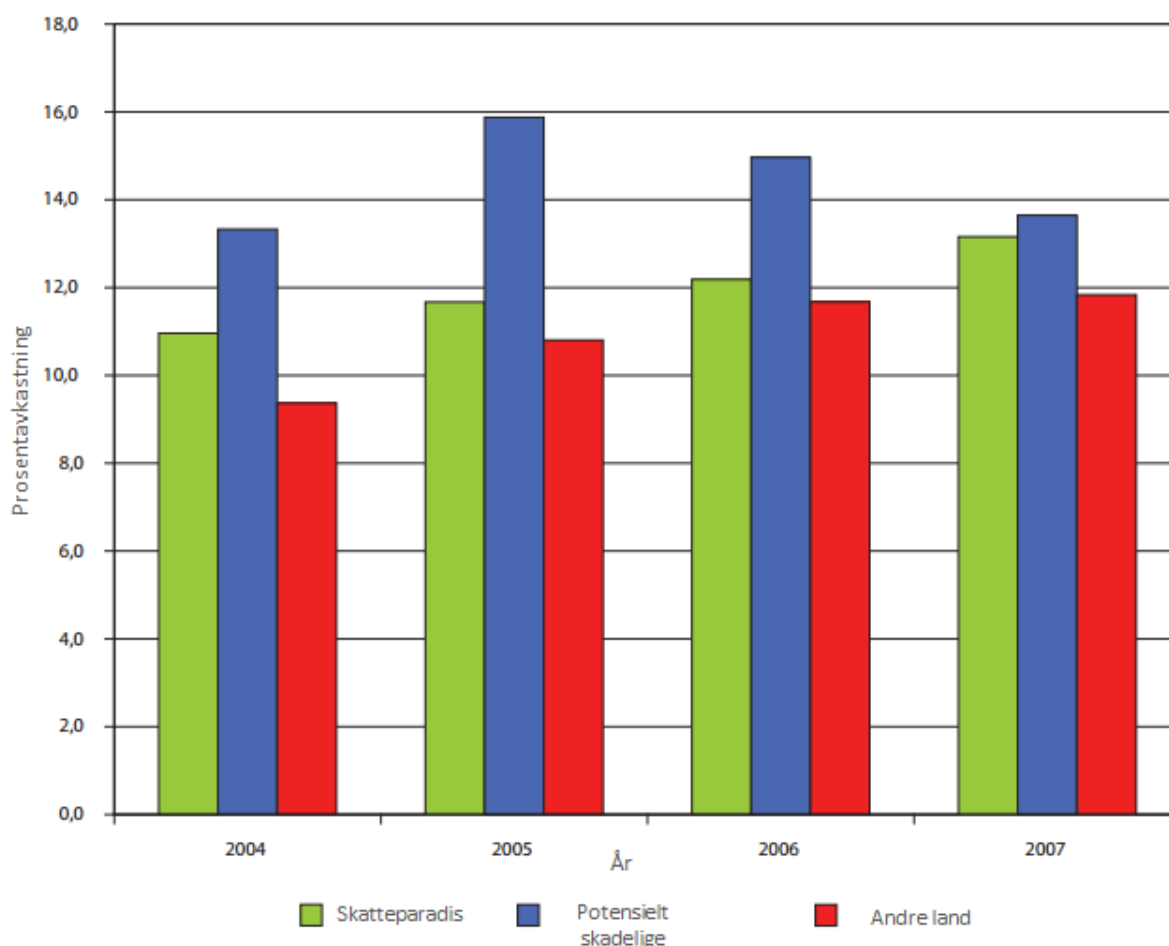
Det blir estimert at 2/3 av global «offshore»-formue er skjult i europeiske skatteparadis som Luxembourg, Andorra, Sveits eller Malta (Roussel, 2013). Studien viser at dette har kostet europeiske myndigheter 100 milliarder USD i tapte skatteinntekter. Til sammenligning vil det koste 66 milliarder USD å bekjempe ekstrem fattigdom ved å gi hver person i verden en minimumsinntekt på 1,25 USD hver dag. Dette viser hvor store konsekvensene av skatteunndragelse er, og hvor store samfunnsøkonomiske gevinster en kan oppnå dersom myndighetene lykkes i kampen mot skatteparadisene.

---

<sup>13</sup> 10 000 mrd USD \*0,08 = 800 mrd USD og 800 mrd USD\*0,30 = 240 mrd USD.

## Svakheter med estimatene

Et problem med måling av verdien av aktiva holdt i skatteparadis er at personer unngår å oppgi hvilke aktiva de eier i skatteparadisene til sine lokale skattemyndigheter. En rapport fra amerikanske myndigheter (U.S. Senate, 2014) viser at mellom 85 og 95 prosent av amerikanere som åpnet en sveitsisk bankkonto gjennom storbanken Credit Suisse, unnlot å informere skattemyndighetene om kontoen og dens innhold. I februar ble det avslørt at den britiske storbanken HSBC har hjulpet kunder med å unngå skatt og skjule bankkontoer for relevante skattemyndigheter (Ball, Leigh, Garside, og Pegg, 2015). Avsløringen viser hvordan skatteunndragelse enda er et stort problem blant privatpersoner og at relevant informasjon holdes skjult for skattemyndighetene.



Figur 4: Avkastningen på direkte investeringer fra USA i skatteparadis og andre land.



---

Det er vanskelig å vite hva avkastningen er for formuesplasseringer i skatteparadisene. Data fra USA viser imidlertid at avkastningen er høyere for plasseringer i skatteparadis enn investeringer i andre land, jf. figur 4 (NOU, 2009). Dette kan virke rimelig hvis en antar at meravkastningen kommer fra manipulering av internpriser som fører til at skattegrunnlaget blir høyest der skattesatsen er lavest - altså i skatteparadisene.

## 4.2 Trender i «offshore» -formue

Jeg vil nå se nærmere på trendene innen «offshore»-formue og hvor de superrike vil plassere formuen fremover.<sup>14</sup>

Under G20-møtet i 2009 erklærte landene at de ønsket å jobbe for «the end of bank secrecy» (Johannesen & Zucman, 2012). Siden den gang har omfanget av utenlandske plasseringer i Sveits økt med 15 prosent (Zucman, 2014). Dette viser at omfanget av skatteplanlegging enda er stort, og hvor vanskelig det er å reversere utviklingen.

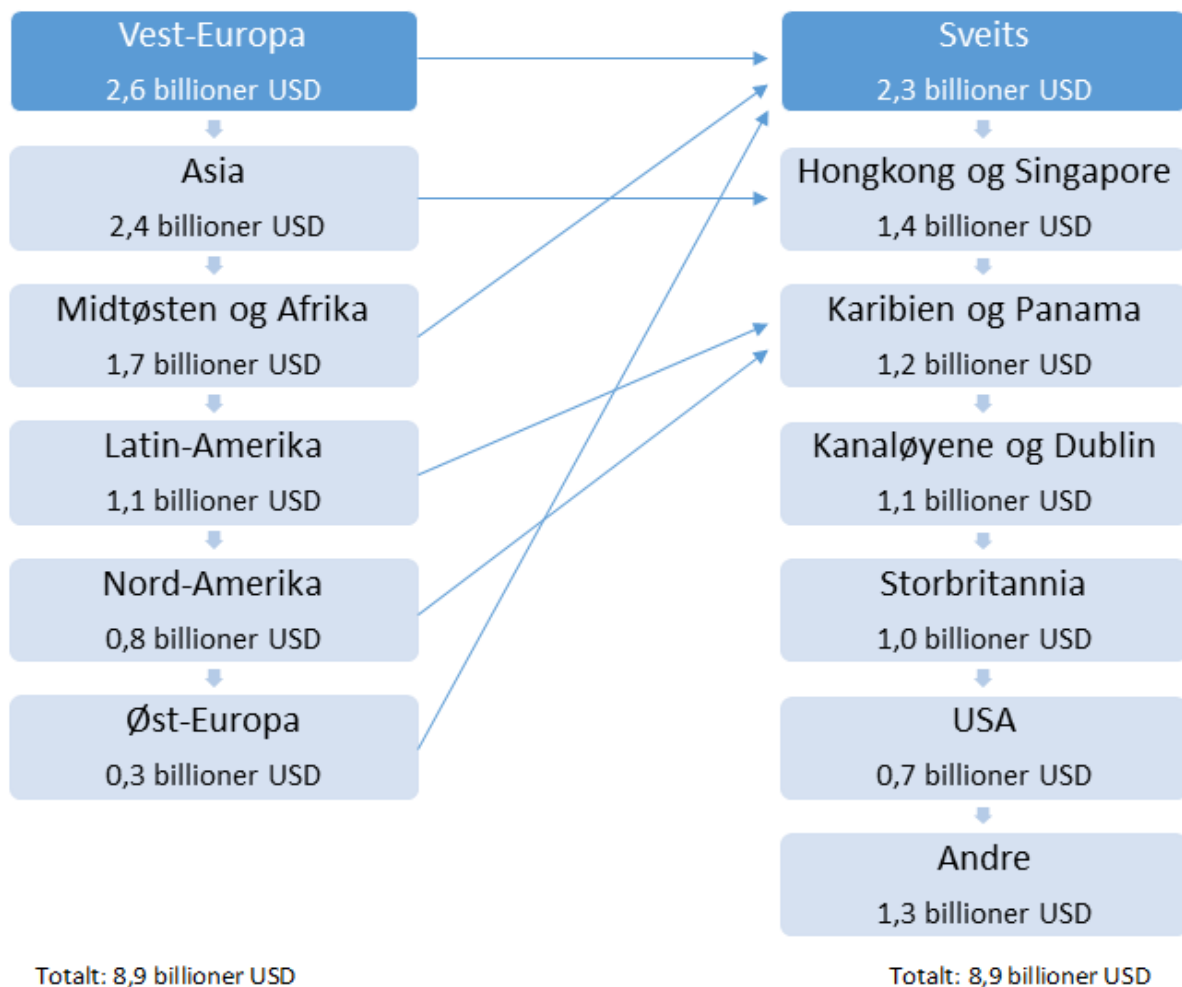
Årlig vekst i «offshore»-formue er estimert til 6,8 prosent i årene som kommer (BCG, 2014). Det er særlig personer i segmentet «høy-netto-formue», med over 1 million USD i formue, og de med «ultrahøy-netto-formue», med minst 100 millioner USD i formue, som genererer veksten. Konflikten mellom Russland og Ukraina, samt urolighetene i Syria, har resultert i at flere velstående personer fra disse områdene har søkt dekning i skatteparadis som tilbyr økonomisk og politisk stabilitet (Warrell, 2014). Dette kan tyde på at behovet for sikkerhet og forutsigbarhet er økende.

Figur 5 viser hvor formuene opprinnelig stammer fra og hvor de er plassert. Sveits er det ledende finansielle senteret, hvor 26 prosent av all «offshore»-formue er plassert.<sup>15</sup> Sveits opplever stadig økt press fra vestlige land for å endre regelverket knyttet til skatteunndragelse og tilgangen til informasjon om de hemmelige sveitsiske bankkontoene. Samtidig fremstår Hongkong og Singapore som mer attraktive destinasjoner som følge av økt rikdom i regionen.

---

<sup>14</sup> Informasjon er hentet fra BCG-rapportene, «Trends in Offshore Wealth», 2013 og «Riding a Wave of Growth» 2014, hvis ikke annet er spesifisert.

<sup>15</sup> 2,3 billioner USD / 8,9 billioner USD = 26 prosent.



Figur 5: Trender i «offshore»-formue.

En undersøkelse fra revisjons- og konsultantselskapet PwC (2013) viser at Sveits fortsatt er det mest attraktive finansielle senteret for «offshore»-formue, til tross for press om økt åpenhet knyttet til de hemmelige bankkontoene i landet. Undersøkelsen viser et økende fokus på transparens og åpenhet. Dette kan igjen påvirke hvor privat formue plasseres. Siden kapital er mobil vil flere superrike investorer restrukturere sine plasseringer, og flere blir tiltrukket av de fremvoksende økonomiene. Et funn i undersøkelsen er at Sveits vil bli forbigått av Singapore i nærmeste fremtid, men Singapore møter sterk konkurranse fra London, Shanghai, Dubai og Brasil.

En tankevekkende utvikling er at total formue som holdes «offshore» vokser, mens antall personer som eier denne formuen faller (Zucman, 2014). Dette impliserer at den gjennomsnittlige formuen per person øker kraftig. Et annet tegn på denne utviklingen er at

de store internasjonale bankene har økt fokuset sitt på en liten målgruppe, såkalte *key private banking* kunder, som har mer enn 50 millioner USD i formue (Zucman, 2014).

Utfordringene for finansielle «offshore»-sentre er mange og presset øker fra vestlige myndigheter (Houlder, 2014a). Etter finanskrisen har oppmerksomheten og viljen til å regulere skatteparadisene økt kraftig. Flere land kjemper mot store budsjettunderskudd og ønsker å redusere forskjellene mellom fattig og rik. Landene har ikke råd til å la rikdom forsvinne til skatteparadis. Derfor har flere land i Europa og USA blitt enige om å utveksle informasjon om innbyggernes bankkontoer og skattedata, i håp om å spore opp utenlandske kontoer plassert i skatteparadis (OECD, 2014).

## 5. Hvordan stifte et anonymt selskap

De superrike investerer ofte gjennom anonyme selskaper for å skjule sin identitet og formue. Et anonymt selskap blir ofte kalt for et «offshore company» eller «shell company» i henholdsvis Storbritannia og USA. I Norge har selskapene fått navnet skallselskaper, hvilket er fellesbetegnelsen jeg vil bruke videre i utredningen.

Et skallselskap er generelt et holdingselskap med få eller ingen faste eiendeler, og er et skall i den forstand at det ikke er noen form for aktiviteter i selskapet (FinCEN, 2006). Selskapene er en juridisk enhet og har ofte ingen fysisk tilstedeværelse i skatteparadiset, annet enn en postkasse. Formålet med å etablere et slikt selskap er ofte å minimere skattebyrden til eier, samt å skjule eierskapet. Vanligvis vil eierne sende penger til skallselskapet ved å fakturere en konsulenttjeneste eller gjennom falske lån. Transaksjoner som går gjennom slike selskaper er ofte svært vanskelige å spore, og dermed et hyppig brukt verktøy for økonomisk kriminalitet.

I denne utredningen skal jeg undersøke bruken av skallselskaper innen eiendomsmarkedet, hvor en bestemt eiendom er registrert i et skallselskap for å skjule identiteten til den virkelige eieren. De fleste skallselskapene er aksjeselskap eller «Limited Liability Company» (LLC), som er selskap med begrenset ansvar (FinCEN, 2006).<sup>16</sup> LLC er en hybrid mellom et vanlig aksjeselskap og et partnerskap, og blir ofte brukt i eiendomstransaksjoner. LLC gir samme beskyttelse som et vanlig aksjeselskap, men det kan være enklere å etablere et LLC og det er færre krav til styring av foretaket.

Skallselskaper etableres ofte i skatteparadis og som en del av en komplisert selskapsstruktur. Skatteparadisenes manglende offentlige register over selskapene og deres reelle eiere gjør det gunstig å etablere skallselskaper i skatteparadisene. Dette gjør det mulig for de superrike å oppnå en høy grad av anonymitet og lav skatt.

Det finnes i dag flere tilretteleggere, såkalte corporate services providers, som tilbyr hjelp til å sette opp et skallselskap til privatpersoner og bedrifter, ofte via internett. Tilretteleggerne markedsfører seg selv ved å tilby tjenester som hjelper privatpersoner med å minimere skatt og beskytte sin private formue. Det eneste en trenger er internettilgang og et kredittkort til å

---

<sup>16</sup> Informasjon i dette avsnittet er hentet fra (FinCEN, 2006), hvis ikke annet er oppgitt.

---

betale etableringsgebyret.<sup>17</sup> Ofte vil privatpersoner bruke banker, advokater eller investeringsrådgivere som mellomledd ved etablering av et skallselskap (Sharman, 2010). Store banker er stadig villige til å vise mer fleksibilitet for kunder som kan investere flere millioner GBP og dermed generere en strøm av gebyrer til banken, noe HSBC-avsløringen i Storbritannia viser (Ball, Leigh, Garside & Pegg, 2015).<sup>18</sup>

For å opprette et skallselskap må en person først bestemme seg for hvilken jurisdiksjon en skal etablere selskapet sitt i og hvilken selskapsform en skal velge. Videre må vedkommende velge selskapsnavn, og her er det få restriksjoner. Noen jurisdiksjoner gir stor frihet til å bestemme hvilke bokstaver selskapets «suffix» skal inneholde, men det finnes noen unntak.<sup>19</sup> Det er blant annet mulig for selskaper på Cayman Island å velge den norske forkortelsen for aksjeselskap (AS), hvilket gjør det svært vanskelig å finne ut hvor selskapene er registrert basert på selskapsnavnet. Dersom en i tillegg benytter en «virtuell adresse» i en anerkjent «onshore»-stat, kan en enkelt skjule hvor selskapet egentlig er registrert.

Videre i opprettelsen av et skallselskap må en ofte sende inn dokumentasjon om selskapets aktiviteter, instruksjoner og aksjekapital, samt informasjon om aksjonærer, styret og administrasjon.<sup>20</sup> Det er vanskelig å finne tilbydere hvor en kan etablere et selskap anonymt uten krav om identifikasjon av eier. I en studie utført av professor Jason C. Sharman (2010) var 13 av 45 tilbydere villige til å etablere et selskap uten identifikasjonsdokumenter. Studien fant at syv tilbydere i Storbritannia og fire i USA ikke krevde identifikasjonsbevis. De fleste jurisdiksjonene regulerer selskapstilbydere, men ikke Storbritannia og USA (Sharman, 2010).

For å holde eierskapet hemmelig bruker selskapene ofte lokale stråmenn, såkalte nominees, for å skape avstand og separasjon fra eier, samt ihendehaveraksjer (bearer shares).<sup>21</sup>

---

<sup>17</sup> Etableringsgebyrene varierer mellom 800 USD til 3 000 USD, avhengig av struktur. Årlig avgift er ofte mellom 100 USD og 500 USD. Hentet fra (M. G. Findley, 2014a).

<sup>18</sup> Avsløringen som viste hvordan storbanken HSBC hjalp kunder med å skjule penger i Sveits.

<sup>19</sup> Suffix er et navn som viser hvilken selskapsform selskapet har. Det er ikke mulig å bruke navn som kan blandes med kongelige navn, se Cayman Islands Companies Law (2004, Revision), § 30

<sup>20</sup> Hentet fra Seychelles Offshore sin nettside [http://www.seychellesoffshore.com/downloads/Order\\_Form\\_FCSL.pdf](http://www.seychellesoffshore.com/downloads/Order_Form_FCSL.pdf)

<sup>21</sup> «Bearer shares» betyr at aksjene ikke er registrert med navn. Det er den som til enhver tid fysisk holder aksjene som anses som eier av aksjene. Hentet fra NOU (2009:19).

Stråmenn opptrer på vegne av eierne utad og kan ha en rekke posisjoner innad i selskapene, ofte som styremedlemmer, direktører eller sekretærer. Flere skatteparadis gir adgang til å holde eierskapet gjennom ihendehaveraksjer, hvilket gjør det mulig å gjennomføre enkle og diskre overføringer av eierskap (Sharman, 2010). Dette resulterer i en høy grad av anonymitet, begrenset registrering og regulering, samt at eierskapsforhold ikke kan spores tilbake i tid.

Det er viktig å presisere at det er lovlig å etablere selskaper i skatteparadis så lenge eierne overholder reglene og gir den informasjonen relevante skattemyndigheter krever.

Studien til Sharman (2010) viser hvor enkelt det er å etablere skallselskaper i Storbritannia og USA. Jeg vil derfor i neste kapittel undersøke hvorvidt regelverket i de to landene tillater bruk av skallselskaper.

---

## 6. Analyse av skattesystemene i Storbritannia og USA

Jeg vil i dette kapittelet gi en beskrivelse av skattereglene for eiendomsinvesteringer eid av utlendinger i Storbritannia og USA. Deretter vil jeg drøfte hvorvidt regelverket i de to landene muliggjør at superrike utlendinger bruker skallselskaper i sin skatteplanlegging for å oppnå anonymitet og lav skatt.

Jeg har valgt å ta utgangspunkt i skattereglene for investeringer gjennom selskap i eiendomsmarkedet. I analysen av Storbritannia vil jeg undersøke en særegen regel som gjelder for utlendinger som flytter til landet. Analysen av USA vil basere seg på utenlandske personer som investerer i landet via skallselskaper. Skattesystemene i de to landene er kompliserte og jeg vil derfor kun gi en beskrivelse av de mest relevante skattereglene knyttet til investeringer i eiendomsmarkedet.

### 6.1 Storbritannia

Det britiske skattesystemet oppsto i 1799, da den første inntektsskatten ble innført for å finansiere krigen mot Napoleon (HMRC, 2013). Jeg skal i dette kapittelet gi en beskrivelse av de særegne britiske reglene knyttet til utenlandske personer, nemlig «non-domiciled»-statusen.

#### 6.1.1 «Non-domiciled»

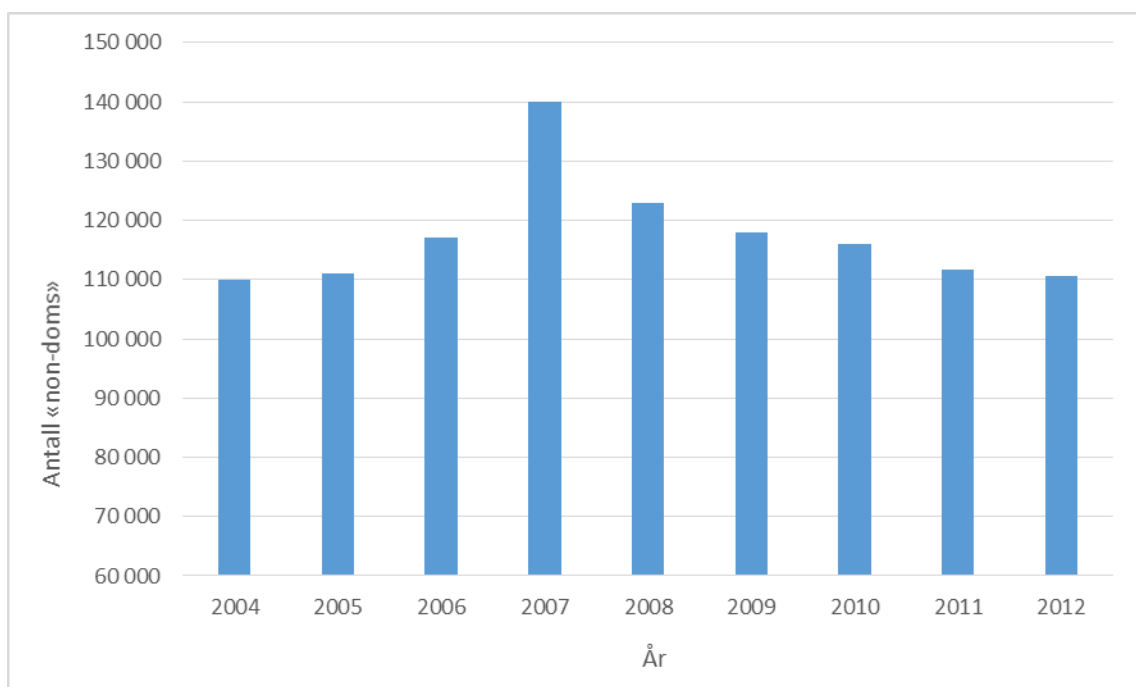
«Non-domiciled» («non-dom») er et 200 år gammelt begrep.<sup>22</sup> Det stammer fra en lov som ble introdusert sammen med inntektsskatten i 1799 (Financial Times, 2015). Det opprinnelige formålet var å skjerme utlendinger med britisk eiendom fra inntektsskatten. I 1914 ble regelen endret og erstattet med statusen «non-domiciled resident» (Davies, 2002). Statusen gav alle som var født i en av koloniene under det britiske riket adgang til å leve i Storbritannia uten å betale skatt på inntekt og eiendeler som forble i utlandet.

---

<sup>22</sup> Jeg vil bruke forkortelsen «non-dom» i entall og «non-doms» i flertall videre i utredningen.

I dag er statusen generelt åpen for alle uavhengig av hvilket land en opprinnelig kommer fra. Statusen er et attraktivt skattesmutthull for utlendinger som bor i Storbritannia, men som kan hevde å være hjemmehørende i et annet land. Ifølge Forbes' topplister for verdens rikeste har Storbritannia 117 milliardærer, hvorav 55 er «non-doms» (Garside, 2015). «Non-dom»-statusen inneholder særegne regler for utlendinger. Landet har med andre ord et «ring-fencing»-system, jf. kapittel 3.1.

I figur 6 viser tall fra britiske skattemyndigheter, HM Revenue & Customs (HMRC), at antall personer som gjorde krav på «non-dom»-statusen i Storbritannia steg frem til innføringen av den årlige avgiften i 2008. Deretter har antallet «non-doms» gradvis falt. Dette kan tyde på innstramningen har hatt effekt, og at færre finner det lønnsomt å betale den årlige avgiften for å beholde skattefordelene. Data fra HMRC viser at skatteinntektene fra «non-doms» falt med 10 prosent fra 5,2 milliarder GBP i 2012 til 4,7 milliarder GBP i 2013, se tabell 2. Det er i hovedsak gjennom inntektsskatten «non-doms» betaler skatt til HMRC. Den lave inntekten fra kapitalgevinstbeskatningen tyder at «non-doms» realiserer de fleste kapitalgevinstene sine i utlandet.



Figur 6: Utvikling av antall «non-doms».



Tabell 2: Oversikt over skatteinntekt fra «non-doms» som skattlegges under «non-dom»-reglene

År	Inntektsskatt (mrd GBP)	Kapitalgevinstskatt (mrd GBP)	Sum inntekt (mrd GBP)
2008-2010	Ingen data	Ingen data	Ingen data
2011	£ 5,10	£ 0,09	£ 5,19
2012	£ 4,60	£ 0,08	£ 4,68

## 6.1.2 Beskrivelse av regelverket knyttet til «non-doms»

### Skatteregler for «non-doms»

Utenlandske personer bosatt i Storbritannia, uten å være hjemmehørende i landet, har valget mellom å bli skattlagt på lik linje som en britisk resident eller under «non-dom»-reglene.<sup>23</sup> Reglene knyttet til «non-dom»-statusen sier at all inntekt og gevinster som oppstår og realiseres i Storbritannia vil bli skattlagt under det britiske skattesystemet.<sup>24</sup> Inntekt og gevinster som oppstår utenfor de britiske grensene vil ikke bli skattlagt, såfremt de ikke blir tatt inn i Storbritannia.

### Årlig avgift

I 2008 ble regelverket strammet inn og myndighetene innførte en årlig avgift (remittance basis) for «non-doms» bosatt over en lengre periode i Storbritannia, som ønsker å beholde statusen og dens skattefordeler (HMRC, 2012). For «non-doms» bosatt i Storbritannia i syv av de siste ni årene er den årlige avgiften 30 000 GBP. Avgiften økes til 50 000 GBP når en person har levd 12 av de siste 14 årene i landet, og til 90 000 GBP hvis en har vært bosatt 17 av de siste 20 årene i landet (EY, 2014).<sup>25</sup> Ved å betale den årlige avgiften mister en retten til personfradrag og fribeløpet for kapitalgevinst som gis til britiske residerter.

Det gis adgang til å gjøre en vurdering hvert år om hvorvidt en ønsker å bli skattlagt under «non-dom»-reglementet (EY, 2014). Dette gjør det mulig for «non-doms» å årlig vurdere

<sup>23</sup> Jeg går ikke inn på skattereglene knyttet til britiske residerter i denne utredningen.

<sup>24</sup> Regler og satser er hentet fra HMRC sine nettsider. <https://www.gov.uk/tax-foreign-income/non-domiciled-residents>.

<sup>25</sup> Denne avgiften vil fra 2016 økes fra 50 000 GBP til 60 000 GBP.

hvorvidt det er gunstig å gjøre krav på «non-dom»-statusen i henhold til egen finansiell situasjon. Dersom en velger å ikke bli skattlagt under «non-dom»-reglene, vil en bli skattepliktig for hele sin internasjonale inntekt og formue. Retten til årlig å endre sin status er for øyeblikket oppe til vurdering hos britiske myndigheter, og det kan komme endringer i nærmeste fremtid.

### **Dokumentavgift og kapitalgevinst**

Flere superrike utlendinger kjøper eiendom i Storbritannia via selskaper som ofte er registrert i skatteparadis (O'Murchu, 2014a). Et selskap eller «non-natural persons» vil bli pålagt en 15 prosent dokumentavgift ved ervervelse av en boligeiendom verdsatt til 500 000 GBP eller mer (HMRC, 2014a).<sup>26</sup> Dokumentavgiften ble reformert i 2014 med progressive rater som skattlegger de dyre eiendommene mer (Allen og Pickard, 2014).

«Non-natural persons» vil bli skattlagt med 28 prosent for kapitalgevinster på eiendommer verdt mer enn 500 000 GBP fra 2016, uavhengig om en er hjemmehørende til Storbritannia eller ikke (HMRC, 2014a).

### **Arveavgift**

Å eie en eiendom via et skallselskap er en metode for å unngå at eiendommen blir pålagt arveavgift (Pinsent Masons, 2013). «Non-doms» bosatt i Storbritannia i 17 av de siste 20 årene vil nå bli pålagt britisk arveavgift på 40 prosent (Houlder, 2015b). Det er mulig å unngå denne arveavgift på eiendommer ved å eie eiendommen gjennom et selskap, og overføre eierskapet til en trust (Pinsent Masons, 2013).<sup>27</sup>

### **Årlig avgift på boligeiendom**

«Annual tax on enveloped dwellings» er en årlig avgift som pålegges en «non-natural person» som eier en britisk boligeiendom (HMRC, 2014b). Grensen for å bli pålagt avgiften vil bli redusert fra 1 million GBP til 500 000 GBP i 2016, se appendiks 3 for tabell over

---

<sup>26</sup> «Non-natural person» er et selskap eller en annen selskapsenhet som eier en eiendom. Det gjelder også hvis det er en trust som eier, og da blir personen som er tilgodesett (beneficial) ansvarlig.

<sup>27</sup> Det er kompliserte regler for hvordan dette gjøres, og jeg vil ikke gå nærmere inn i regelverket annet enn å si at det er mulig.

---

avgiftsbeløp. Avgiften ble innført i 2013 som et ledd i kampen mot skatteunndragelse (Thompson, 2015).

### **Fritak fra kapitalgevinstbeskatning**

«Principal Private Residence Relief» (PPR) er et fritak fra kapitalgevinstbeskatningen ved salg av egen bolig (HMRC, 2015). Regelverket gir «non-doms» adgang til et slikt skattefritak for salgsgevinst på en bolig dersom de har tilbrakt minst 90 dager i landet i løpet av et skatteår eller blir regnet som resident i Storbritannia. Dette kravet ble innført i 2015, og skal begrense utnyttelsen av skattefritaket.

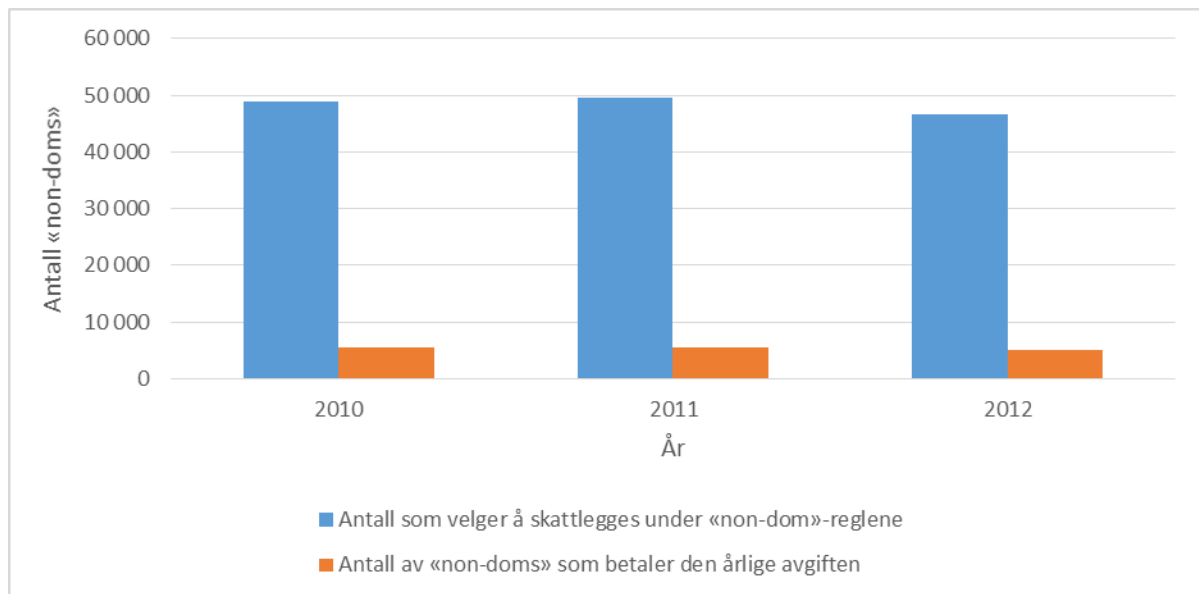
### **Endring av lånebetingelser**

Våren 2014 trakk skattemyndighetene tilbake en konsesjon for lånebetingelser ved finansiering av et boligkjøp, som tidligere ble utnyttet av superrike utlendinger (EY, 2014). Tidligere var det mulig å bruke midler holdt i utlandet som sikkerhet for å få lån i Storbritannia uten å bli skattepliktig. Individuer med slike strukturerte lån har mulighet til å restrukturere lånene frem til april 2016. De kan enten refinansiere lånene med midler som ikke holdes utenlands eller de kan betale tilbake lånet før fristen går ut. Hvis utenlandske midler brukes som sikkerhet for å finansiere kjøp i Storbritannia, kan skattesatsen nå bli 45 prosent i form av kapitalgevinstbeskatning eller inntektsskatt (Allen, 2014). HMRC begrunner endringene med at det er vanskelig å se at lånene ikke er kommersielt avtalt (EY, 2014). Følgelig blir penger lånt i Storbritannia uten at det skapes en skattbar remittering.

## **6.1.3 Hvordan regelverket tillater bruk av skallselskaper**

Det britiske skattesystemet og dets særegne «non-dom»-status gjør landet attraktivt for utlendinger som ønsker å holde utenlandsk inntekt og formue skjult for britiske skattemyndigheter, jf. 6.1.2. Statusen er veldig attraktiv og bidrar til at flere superrike utlendinger flytter til Storbritannia som en del av sin private skatteplanlegging (Palan, 2010).

Jeg beskrev regelverket knyttet til «non-doms» i kapittel 6.1.2, og innstrammingene av reglene har påvirket fordelene superrike «non-doms» har hatt ved å investere via skallselskaper i Storbritannia. Den årlige avgiften har blant annet gjort det mindre lukrativt å gjøre krav på «non-dom»-statusen. Figur 6 viser at antall «non-doms» har falt etter innføringen av avgiften i 2008.



*Figur 7: Oversikt over hvem som velger å skattlegges under «non-dom»-reglene og betale den årlige avgiften.*

Et annet merkelig funn er at antall personer som betaler den årlige avgiften er veldig lavt. Figur 7 viser at omtrent 11 prosent av de som velger å skattlegges under «non-dom»-reglene betaler den årlige avgiften.<sup>28</sup> Dette kan tyde på at en del «non-doms» enten velger å skattlegges under vanlige britiske regler før de blir pålagt å betale den årlige avgiften, eller at flere flytter til andre jurisdiksjoner. Den lave andelen av «non-doms» som betaler den årlige avgiften kan indikere at kostnaden til «non-dom»-statusen har blitt så høy, at kun de rikeste finner det lønnsomt å betale avgiften. Storbritannia kan oppleve at landet blir et mellomstopp for rikinger som bosetter seg for en kortere periode, og flytter når de blir pålagt å betale avgiften.

I 2014 ble reglene for dokumentavgiften endret, og selskaper som kjøper eiendommer blir nå pålagt 15 prosent dokumentavgift. Det finnes imidlertid ett unntak som kan utnyttes. Hvis en person kjøper aksjene i et selskap som allerede eier en eiendom, vil vedkommende betale 0,5 prosent dokumentavgift hvis selskapet er britisk og 0 prosent hvis selskapet er utenlandsk (Dunkley, 2014). De nye reglene til dokumentavgiften gjelder kun ved kjøp av nye eiendommer gjennom skallselskap og ikke for eiendommer som allerede eies av et skallselskap.

<sup>28</sup> 5 000 / 46 700 «non-doms» = 10,71 prosent.

---

Endringene i lånebetingelsene, samt innføring av den årlige avgiften som pålegges utenlandske selskaper som eier eiendommer, har redusert fordelene ved skatteplanlegging via skallselskaper. Ovennevnte momenter har økt kostnadene knyttet til eiendomsinvestering via et skallselskap. Dette kan resultere i at det kun er de rikeste som finner det lønnsomt å drive skatteplanlegging gjennom skallselskaper i eiendomsmarkedet. En annen effekt av endringen i lånebetingelser kan være at flere eiendommer betales med egenkapital, ettersom de da vil unngå å registrere noen offentlige gjeldspapirer.

Storbritannia mangler et register som inneholder identiteten på skallselskapenes reelle eiere. Utenlandske selskaper uten fysisk tilstedeværelse i Storbritannia er ikke pålagt å sende informasjon om det reelle eierskapet (Companies House, 2015; OECD, 2011a). Det offentlige registeret gjelder bare for det juridiske eierskapet, og det er mulig å oppgi stråmenn, direktører eller andre juridiske personer som kontaktpersoner. Regelverket tillater også bruk av ihendehaveraksjer, hvilket kan føre til at eiernes navn ikke blir registrert i selskapsregisteret (OECD, 2013). Under G8-møtet i 2013 foreslo den britiske statsministeren David Cameron å innføre et register over reelle eiere av alle selskapsenheter, og da spesielt anonyme skallselskaper (Houlder, 2014b). Britiske myndigheter har ikke innført kravet enda, og har blant annet møtt stor motstand fra Britiske oversjøiske territorium og Kanaløyene (Houlder, 2015c).

Superrike utlendinger verdsetter anonymitet, og mangelen på registrering av reell eier har bidratt til at flere velger å investere via skallselskaper (O'Murchu, 2014b). Direktøren for korrupsjonsenheten hos det britiske politi har i et intervju uttalt at den største mangelen de opplever i etterforskningen av økonomisk kriminalitet er den begrensede tilgangen til informasjon om de reelle eierne bak skallselskaper (Transparency International, 2015). Superrike utlendinger benytter seg ofte av kompliserte selskapsstrukturer som inneholder flere lag med beskyttelse og hemmelighold, hvilket gjør det vanskelig å kartlegge den reelle eieren.

Et interessant moment med det britiske skattesystemet er dets tette kobling til de Britiske oversjøiske territorium og «Crown dependencies»-statene. Disse statene var tidligere en del av det britiske imperiet, og Storbritannia har enda innflytelse i noen av statene. Blant statene er kjente skatteparadis som Cayman Island, De britiske jomfruøyene, Bermuda, Jersey og Isle of Man. Delegerert autoritet og høringskrav, samt de britiske lovene Acts of Parliament, Orders in Council, Letters of Entrustment, Constitutional Law, sikrer britiske myndigheter

innflytelse i disse statene (Tax Justice Network, 2013a). Lovene gir britiske myndigheter mandat til å utøve myndighet, kontroll og nedlegge veto i disse jurisdiksjonene. Dette er imidlertid ikke enkelt i praksis, noe statsminister Camerons forslag om et eierskapsregister viser.

## 6.2 USA

Det amerikanske skattesystemet er inndelt i to deler: den føderale delen og den statlige delen. De føderale skattene gjelder for alle amerikanske skatteyttere, mens den statlige skatten betales av innbyggerne i den gjeldende staten.

Det amerikanske skattesystemet er veldig stort og komplekst (The Economist, 2002). Dette har gjort det vanskelig å få oversikt over hele regelverket og alle dets unntak. Jeg har valgt å begrense meg til kun å se på de føderale reglene til utenlandske personers investeringer i eiendomsmarkedet via selskaper, og det statlige regelverket i staten Delaware. Delaware er valgt siden dette er en av statene som skiller seg ut ved etablering av skallselskaper.

### 6.2.1 Beskrivelse av regelverket

#### Føderale skatteregler

Jeg vil i denne delen beskrive fire føderale skatteregler: inntektsskatten, «Foreign Investment Real Property Tax Act», «net election basis» og «branch profits tax».

#### Inntektsskatt

Utenlandske personer og selskaper, som hverken er amerikanske borgere eller residenter, vil bli pålagt amerikansk inntektsskatt på inntekt som er tilknyttet amerikansk handel eller virksomhet (Deloitte, 2014). En slik inntekt kalles «effectively connected income» (ECI) og vil bli skattlagt på lik linje som inntekten til amerikanske skatteyttere.<sup>29</sup> En inntekt vil generelt bli definert som ECI hvis et av to kriterier er oppfylt og begge testene er gjeldende for inntekt fra en eiendomsinvestering (Deloitte, 2014). Det ene kriteriet, «the business-activities test», handler om hvorvidt aktivitetene i det amerikanske selskapet er sentrale i

---

<sup>29</sup> 26 U.S. Code §871(b)(1). Ordinære fradrag er kun tilgjengelig for inntekt definert som ECI, jf. 26 U.S. Code §873(a). U.S. Federal Law.

---

inntektsgenereringen. Det andre kriteriet, «the asset-use test», undersøker hvorvidt inntekten stammer fra eiendelene holdt i selskapet. Inntekt som ikke er ECI defineres som «passiv» inntekt, og vil bli pålagt 30 prosent kildeskatt. Vanligvis vil ikke salg av aksjer eller andre verdipapirer bli definert som ECI, og pålegges dermed kildeskatt.

### **Foreign Investment Real Property Tax Act**

«Foreign Investment Real Property Tax Act» (FIRPTA) er skatteregler knyttet til gevinst og tap fra en investering i det amerikanske eiendomsmarkedet, utført av en utenlandsk investor eller et selskap (Lipton & McDonald, 2010).<sup>30</sup> En utdeling eller realisering fra en eiendomsinvestering vil generelt bli behandlet på lik linje som en ECI-inntekt.

En gevinst fra et salg av en andel i et utenlandsk selskap vil ikke bli skattepliktig i henhold til FIRPTA. Det betyr at en utenlandsk person kan eie eiendom i USA indirekte gjennom et utenlandsk selskap, og på denne måten unngå amerikansk skatt på en gevinst når vedkommende selger aksjene i det amerikanske selskapet.

### **Net election basis**

Et utenlandsk selskap eller en internasjonal investor med passiv eiendomsinntekt kan velge å bli skattlagt på lik linje med ECI-reglene.<sup>31</sup> Denne regelen kalles «net election basis» (NEB), og kan være fordelaktig siden fast eiendom vanligvis innebærer store kostnader (Deloitte, 2014). NEB gir en investor mulighet til å trekke fra kostnader knyttet til eiendommen, eksempelvis avskrivninger og renter. Ofte vil utgiftene overstige leieinntektene, og dermed vil en utenlandsk investor unngå å betale amerikansk skatt ved utleie av en eiendom. NEB gjelder for all inntekt tilknyttet fast eiendom i USA, men ikke leieinntekt fra personlig eiendom.

### **Branch profits tax**

«Branch profits tax» (BPT) er en skatt som pålegges utenlandske selskaper hvor overskuddet kommer fra inntekt definert som ECI. Det er en 30 prosent skatt på netto overskudd etter

---

<sup>30</sup> En investering i eiendomsmarkedet kan være eierandel i fast eiendom, eller investering i et eiendomsselskap.

<sup>31</sup> §§ 871 (d) og 882 (d) i Internal Revenue Code. U.S. Federal Law.

vanlig inntektsskatt.<sup>32</sup> Et utenlandsk selskap som ikke er engasjert i amerikansk handel eller virksomhet vil normalt ikke bli pålagt BPT, med mindre inntektsgrunnlaget endres. BPT kommer i tillegg til vanlig selskapsskatt, og da kan samlet amerikansk effektiv skattesats overstige 50 prosent. Dette kan medføre at enkelte investeringer i eiendomsmarkedet, som eies gjennom et utenlandsk selskap, ikke blir lønnsomme.

### **Statlige regler i Delaware**

Delaware er en av de minste statene i USA, og hjemstaten til noen av verdens største selskaper. Staten er et kjent skatteparadis for store selskaper og velstående personer. Delaware tilbyr strenge sekretessregler og anonymitet, hvilket beskytter eiere som ikke ønsker å avsløre sin identitet som reell eier av et selskap.

I Delaware er det registrert flere selskaper enn innbyggere. I 2013 var det 917 000 innbyggere og 945 000 selskaper registrert i staten (The Economist, 2013a). En empirisk studie (Dyreg, Lindsey, & Thornock, 2013) har dokumentert at selskaper som etablerer et holdingselskap i Delaware får en signifikant lavere effektiv skattesats enn hva som ville vært tilfellet dersom selskapet var registrert i en annen stat. Samtidig finner studien at skattefordelene vil bli redusert ved offentlige innstramminger. Studien viser hvordan selskaper utnytter Delawares attraktive system, og hvordan superrike personer kan oppnå høyere avkastning på formuen sin gjennom lavere skatt.

Delaware har et attraktivt regelverk som tiltrekker seg selskaper og superrike personer (The Economist, 2013b). Staten har en flat selskapsskatt på 8,7 prosent som gjelder for alle amerikanske og utenlandske selskaper registrert i staten.<sup>33</sup> Det finnes imidlertid noen attraktive unntak fra selskapsskatten. Dersom et selskap har et kontor i staten, men driver virksomheten i en annen stat, er selskapet fritatt fra selskapsskatten.<sup>34</sup> Det samme gjelder for selskaper hvor virksomheten i Delaware er begrenset til vedlikehold og forvaltning av immaterielle investeringer, eller er et selskap eller en trust registrert som et

---

<sup>32</sup> 26 U.S Code §884 – Branch profits tax. U.S. Federal Law.

<sup>33</sup> § 1920 (a), Delaware State Law.

<sup>34</sup> § 1920 (b)(6), Delaware State Law.



---

investeringsselskap under «*Investment Company Act of 1940*».<sup>35</sup> Denne lovgivingen har flere fellestrekk til fritakssystemene for IBC i kjente skatteparadis, jf. kapittel 3.2.

Delawares selskapslovgivning «*The General Corporation Law*» er en selskapsvennlig lov som gjør staten attraktiv for selskaper (Roe, 2003). Loven begrenser styremedlemmene og ledelsens ansvar. Samtidig gir loven enkel adgang til å endre selskapets struktur. Statens domstol, «*Court of Chancery*», ble etablert i 1792 og har en lang historie innen selskapsrett (Delaware State Courts, 1993). Domstolen er vanligvis uten en jury, noe som gir den fleksibilitet og mulighet til å behandle saker raskere. Domstolen behandler saker knyttet til selskapsrettslige forhold, kontrakter og egenkapital. Regelen kjent som «*Business Judgement Rule*» tilsier at en rettssal ikke skal tvile på at en ledelses handlinger ikke er i tråd med selskapets interesser eller sette spørsmålstegn ved deres forklaringer (Legal Information Institute, 1988). Dette gjør at ledelsen i liten grad kan holdes ansvarlig overfor selskapets aksjonærer og rettssystemet.

Alle selskapene registrert i Delaware er pålagt å levere en årsrapport og til å betale «franchise»-skatt (Department of State, 2015a). Det koster 50 USD å levere årsrapporten og skatten varierer mellom 350 USD og 180 000 USD. Utenlandsregistrerte selskaper må betale 125 USD for å levere årsrapporten. LLC-selskaper er ikke pålagt å levere inn årsrapport og årlig skatt er 300 USD.<sup>36</sup> Hensikten med «franchise»-skatten er å pålegge alle selskapene i staten en årlig avgift for retten eller privilegiet av å eie et selskap i Delaware. Skatten samlet totalt inn 860 millioner USD i 2011, nesten 1/4 av statens budsjett (Wayne, 2012).

## 6.2.2 Hvordan regelverket tillater bruk av skallselskaper

Det amerikanske regelverket har flere gunstige skatteregler og smutthull, samt ulike former for hemmelighold for utenlandske investorer og bedrifter. Landet har noen få og svake traktatforpliktelser for utveksling av relevant finansiell informasjon med andre jurisdiksjoner (Tax Justice Network, 2013b). Dette appellerer til superrike utlendinger som ønsker å investere anonymt i USA. Finansinstitusjoner på Wall Street har blant annet i lengre perioder klart å holde utenlandske investorers kontobeholdninger i USA hemmelig (Shaxson, 2011).

---

<sup>35</sup> § 1920 (b)(8), Delaware State Law.

<sup>36</sup> Del. Code.ann §18-1107(b). Delaware State Law.

En vanlig selskapsform for skallselskaper er «Limited Liability Company» (LLC). LLC er et selskap med begrenset ansvar og en rettslig enhet separert fra sine eiere. Dette beskytter eierne fra å bli holdt personlig ansvarlige for gjeldsforpliktelsene til selskapet. Siden oktober 1993, da det ble lovlig å etablere et LLC, har dette vært den foretrukne selskapsformen blant internasjonale investorer. LLC er spesielt attraktivt på grunn av graden av anonymitet, og fordi en eier lovlig kan skjule sin identitet og hvor kapitalen kommer fra. Reglene knyttet til skallselskaper og andre selskapsenheter er styrt av hver enkelt stat (Matthews, 2015). Det er flere stater som ikke krever at LLC skal rapportere identiteten til sine eiere og direktører (OECD, 2011b). Konsekvensen av dette er at USA ikke har et fullverdig selskapsregister med identifikasjonsinformasjon av reelle eiere av LLC-selskaper.<sup>37</sup>

Flere stater tillater at direktørene i et LLC er profesjonelle forvaltere (nominees) eller lokale agenter som jobber for flere hundre skallselskaper (Shaxson, 2011). Direktørene vil ofte sende alle henvendelser til selskapets advokat som deretter kontakter eierne. En slik løsning vil gjøre det mulig å skjule alle spor fra økonomisk kriminalitet og å gjemme seg bak advokatens taushetsplikt, dersom amerikanske skattemyndigheter (IRS) eller andre etterforskere skulle fatte mistanke.

De føderale bankreguleringene og «kjenn-din-kunde»-kravene krever en grundig bakgrunnssjekk av personer med mye kapital og store transaksjoner for å vurdere hvorvidt midlene kan stamme fra ulovlig virksomhet.<sup>38</sup> Reguleringene gjelder derimot ikke for LLC og andre selskapsenheter som etableres i ulike stater som ikke krever identifikasjon av reell eier (Story & Saul, 2015). Dermed kan disse selskapene flytte penger gjennom bankkontoer uten at banken er påkrevd å vite hvem eieren er, hvilket øker insentivene for bruken av skallselskaper.

Føderale lover krever ikke identifikasjon og verifisering av det reelle eierskapet bak skallselskapene, noe de fleste statene også praktiserer (M. G. Findley, 2014a). Siden det er hver enkelt stat som avgjør lovgivingen om etablering av selskaper, er det vanskelig for føderale myndigheter å håndheve internasjonale standarder knyttet til tilretteleggere av skallselskaper (M. G. Findley, 2014a).

---

<sup>37</sup> I appendiks 4 finnes det en oversikt over hvilke stater som krever identifikasjon av reelle eier og ikke.

<sup>38</sup> «Kjenn-din-kunde»-kravene pålegges vanligvis banker, eiendomsmeglere, forvaltere, økonomiske rådgivere, agenter og andre finansinstitusjoner.

---

Sharmans studie (2010) finner stor variasjon i hvor stor grad statene i USA pålegger tilretteleggere av skallselskap til å identifisere selskapets eier. Delaware, Wyoming og Nevada er statene hvor det er enklest å etablere anonyme selskaper. Studien til Sharman finner det spesielt urovekkende at tilretteleggere i disse statene har et stort antall utenlandske klienter. Dette kan gjøre det vanskeligere å avdekke det reelle eierskapet, da flere skjuler seg bak selskaper registrert i andre skatteparadis.

## **Delaware**

Delaware har et gunstig regelverk som gjør det attraktivt for superrike utlendinger å etablere et skallselskap (Cassara, 2013). De eneste kravene fra lokale myndigheter er en registrert kontoradresse, en sekretær, minst én direktør og avtale med en lokal agent (State of Delaware, 2015). Staten krever ikke detaljert informasjon om selskapets eiere eller finansiell informasjon. Det er fullt mulig å skjule sin identitet og hvor kapitalen til selskapene kommer fra. En utenlandsk investor trenger ikke reise til Delaware fysisk, men kan ordne registreringen via internett eller telefon. Det er mulig å sette opp et selskap på under en time til en kostnad på 300 USD (Wayne, 2012). Det er blitt uttalt at det kreves mindre identifikasjon for å etablere et selskap i Delaware, enn det kreves for å registrere seg til førerkort (Biron, 2014).

Lokale myndigheter i Delaware krever kun informasjon om selskapets navn, samt navn og adresse til den lokale agenten. De krever ingen informasjon eller identifikasjon på selskapets reelle eiere eller ledelse. Det eneste kravet til agenten er at han holder et register med navnet og adressen til selskapets kontaktperson. Vedkommende trenger verken å være eier, medlem av ledelsen eller amerikansk statsborger.

Delaware legger ikke ut offentlig informasjon om selskapenes regnskap, eierskap eller direktører, men det er mulig å betale 10 USD for å sende en forespørsel som ofte gir et lite detaljert svar tilbake (Department of State, 2015b). Generelt kreves det at selskapene tar vare på regnskapene, men for LLC med kun én eier finnes det unntak (OECD, 2011).

Regelverket i Delaware kan bidra til bruk av skallselskaper. Det gir utenlandske investorer adgang til å etablere passive holdingselskaper i staten. Dersom de ikke har aktivitet i Delaware, vil ikke selskapet bli pålagt selskapskatt. Et holdingselskap i Delaware er ofte et ledd i en komplisert selskapsstruktur, og holdingselskapet eier ofte selskaper i andre stater, som sender store deler av inntekten sin tilbake til Delaware-selskapet i form av lån, royalties

og lisensavgifter (Wayne, 2012). Denne metoden er kjent som «*the Delaware loophole*», og reduserer det skattepliktige overskuddet i andre stater, samtidig som det øker det skattefrie resultatet i Delaware. Metoden medfører store konsekvenser for andre stater og har blant annet redusert skattebetalingene til andre stater med totalt 9,5 milliarder USD de siste årene (Wayne, 2012). Det gunstige skattesystemet har gjort Delaware til det mest populære stedet for selskapsablering både for innland og utland.

I en rapport utarbeidet av «The International Association of Commercial Administrators» (2013) er det nesten 110 000 innlandsregistrerte LLC-selskaper, og nesten 500 utenlandsregistrerte i Delaware. Det er viktig å presisere at en del utenlandske investorer også registrerer amerikanske LLC-selskaper, men jeg har ikke fått tilgang til hvor stor andel av de amerikanske selskapene som eies av utenlandske investorer. Rapporten viser at antallet innlandsregistrerte- og utenlandsregistrerte LLC-selskaper har steget gradvis de siste årene. Dette bekrefter attraktiviteten til etablering av selskaper i Delaware, trolig grunnet fordelaktig regelverk.

## 6.3 Oppsummering

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 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-dom»-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 kreves det lite informasjon om eier, hvilket gjør det mulig for utenlandske investorer å investere anonymt i landet (Tax Justice Network, 2013b).

Skattesystemene i Storbritannia og USA har likhetstrekk med de strenge sekretessreglene som finnes i kjente skatteparadis. Begge landene har gunstige regler som superrike utlendinger kan benytte seg av, samt få informasjonskrav knyttet til etablering og regulering av skallselskaper. Både Storbritannia og USA mangler fullverdige, offentlig tilgjengelige selskapsregister med informasjon om reelt eierskap.

Det finnes globale selskapsstandarder om transparens. «Financial Action Task Force» (FATF) blir regnet som den viktigste (Sharman, 2010). FATF inneholder blant annet regler som krever at landene har tilstrekkelig og oppdatert informasjon om selskapenes reelle eiere (FATF, 2010). Studier viser at tradisjonelle skatteparadis har en høyere standard knyttet til selskapstransparens og innsyn enn Storbritannia og USA, som ikke oppfyller de internasjonale standardene (M. G. Findley, 2014a).

I min analyse av de nevnte regelverkene finner jeg at regelverk i Storbritannia og USA tillater etablering og bruk av anonyme skallselskaper. Begge landene har gunstige regler for utlendinger som ønsker å investere gjennom skallselskaper. Ved å tillate etablering av anonyme skallselskaper, har de superrike mulighet til å skjule sin egen identitet og formue, samt hvor kapitalen kommer fra.

I neste kapittel vil jeg belyse hvorvidt utenlandsk formue blir skjult i de to landene ved å investere i eiendomsmarkedet via skallselskap.

## 7. Analyse av eiendomsmarkedene

I dette kapittelet ønsker jeg å avdekke hvorvidt superrike utlendinger skjuler formuen sin ved å investere i dyre eiendommer i Storbritannia og USA. Jeg vil undersøke storbyene London og New York, siden dette er de mest attraktive byene for de superrike (Knight Frank, 2015).

### 7.1 Det britiske eiendomsmarkedet

Superrike utlendinger har i flere år ansett det britiske eiendomsmarkedet som en attraktiv investering og formuesplassering. Det britiske eiendomsmarkedet ses på som en sikker havn for utlendinger som ønsker et stabilt politisk og økonomisk klima, finansiell sikkerhet eller en attraktiv plass å bo (O'Murchu, 2014b). Eiendomsmarkedet i London er det eiendomsmarkedet i Europa som tiltrekker seg flest utenlandske investeringer (PwC, 2014). I 2014 investerte utenlandske personer for omtrent 28 milliarder GBP i det britiske eiendomsmarkedet gjennom skallselskaper.<sup>39</sup> Superrike utlendinger forsøker gjerne å oppnå lav skatt, høy grad av hemmelighet og aktivbeskyttelse gjennom slike investeringer (Shaxson, 2013).

Det er store prisforskjeller mellom markedet i London og resten av Storbritannia. Ifølge Office of National Statistics steg boligprisene i London med 9,7 prosent fra 2012 til 2013, mens prisene utenfor London steg med 2,6 prosent (Goldfarb, 2013).

I kapittel 6.1.2 beskrev jeg skattereglene knyttet til «non-doms» og hvordan regelverket tillater bruk av skallselskaper for å skjule investors identitet. Tidligere var det mulig å unngå skatt på kapitalgevinst og dokumentavgift ved kjøp av britiske eiendommer gjennom skallselskap (Thompson, 2015). Regelverket har som nevnt blitt strammet inn, og det er ikke lenger like lukrativt for de superrike å kjøpe eiendom kun av skattemessige årsaker. Den årlige avgiften for «non-dom»-statusen, samt den årlige avgiften for å eie en eiendom via et selskap, har til sammen økt kostnadene ved denne typen investeringer. Dette kan føre til at mange finner det for dyrt å benytte seg av «non-dom»-statusen, og at det kun er de superrike som ønsker å beholde statusen for å beholde anonymiteten og skattefordelene ved å holde utenlandsk inntekt og formue unna britisk beskatning.

---

<sup>39</sup> Hentet fra datasett fra Land Registry, gjelder markedet for eiendommer som koster minimum 5 million GBP.

---

En rapport fra eiendomsmeglerselskapet Savills (2013) finner at 85 prosent av nye luksuseiendommer sentralt i London, definert som eiendommer til en verdi på over 5 millioner GBP, blir kjøpt av superrike utlendinger. Rapporten finner at majoriteten av kjøperne kommer fra Øst-Europa, Russland og Midtøsten.

### **Bruk av skallselskaper**

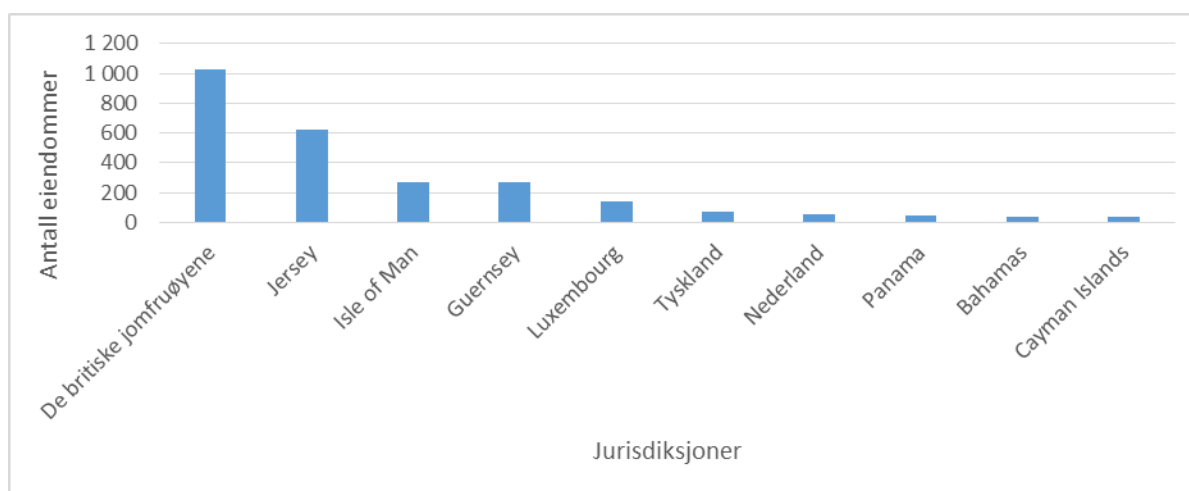
I kapittel 6.1 undersøkte jeg det britiske regelverket og «non-dom»-statusen. Her kom det frem at regelverket er gunstig for utenlandske personer som ønsker å investere gjennom et skallselskap. Gjennom «non-dom»-ordningen kan superrike utlendinger holde inntekt og formue opptjent i utlandet unna britiske skattemyndigheter. En eiendomsinvestering i Storbritannia må registreres i Land Registry (Land Registry, 2002). Det er likevel mulig å kjøpe en eiendom via et selskap, og da unngår en å registrere seg som privatperson i eiendomsregisteret. Dersom selskapet er registrert i utlandet kan det være vanskelig å avdekke det reelle eierskapet og hvor midlene kommer fra.

Jeg har brukt datasettet fra Land Registry til å undersøke eiendommer eid av utenlandske selskaper til en verdi av minimum 5 millioner GBP. Siden 1999 har 65 687 eiendommer blitt kjøpt gjennom utenlandske skallselskaper i Storbritannia. De ti mest brukte jurisdiksjoner for eiendomskjøp vises i figur 8. Jeg finner at 26 prosent av selskapene er registrert på De britiske jomfruøyene, og i de fire mest brukte jurisdiksjonene er hele 65 prosent av selskapene registrert.<sup>40</sup> En fellesnevner for disse fire skatteparadisene er statenes tette koblinger til Storbritannia, jf. 6.1.3. Totalt eier utenlandske selskaper eiendom for 228 milliarder GBP i Storbritannia, se appendiks 5 for tabell.

---

<sup>40</sup>  $(17\,249 / 65\,687) = 26,26$  prosent.

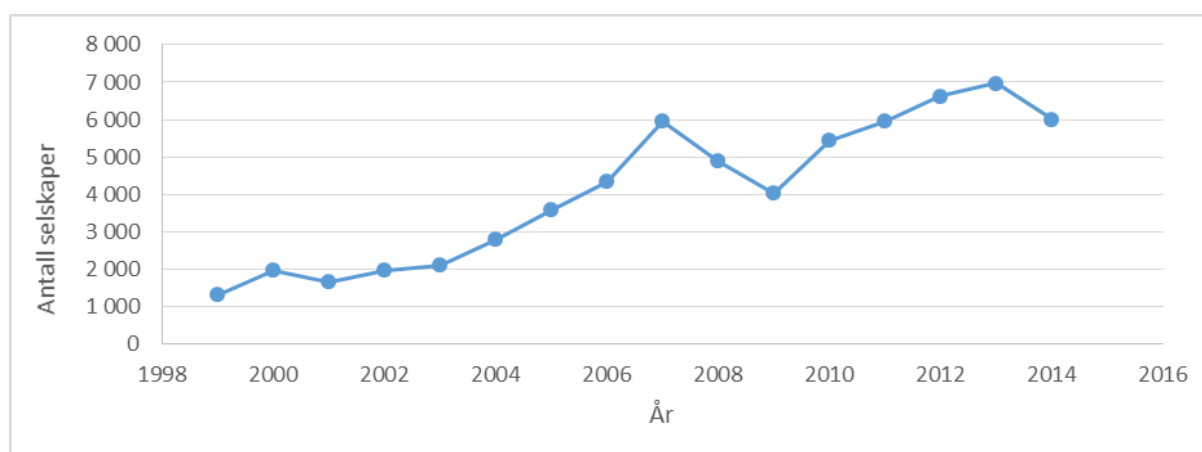
$(17\,249 + 11\,211 + 7\,647 + 6\,960) / 65\,687 = 65,65$  prosent.



Figur 8: De ti mest brukte jurisdiksjonene i Storbritannia.

I London eier utenlandske selskaper eiendom for 105 milliarder GBP, hvilket utgjør omtrent 46 prosent av totalverdien av eiendom som utenlandske selskaper eier i Storbritannia.<sup>41</sup> I 2014 var 3 013 eiendommer i London eid gjennom utenlandske skallselskaper. Dette gir en gjennomsnittspris per eiendom som er langt høyere i London enn i resten av landet. Siden 1999 har over 200 eiendommer blitt kjøpt opp av utlendinger for over 100 millioner GBP i den britiske hovedstaden.

Figur 9 viser utviklingen i antall eiendommer til en verdi av minst 5 millioner GBP som er kjøpt gjennom et skallselskap. Vi ser at antallet falt etter finanskrisen i 2007, men har steget siden 2009 frem til 2013. Etter 2013 har antallet falt.

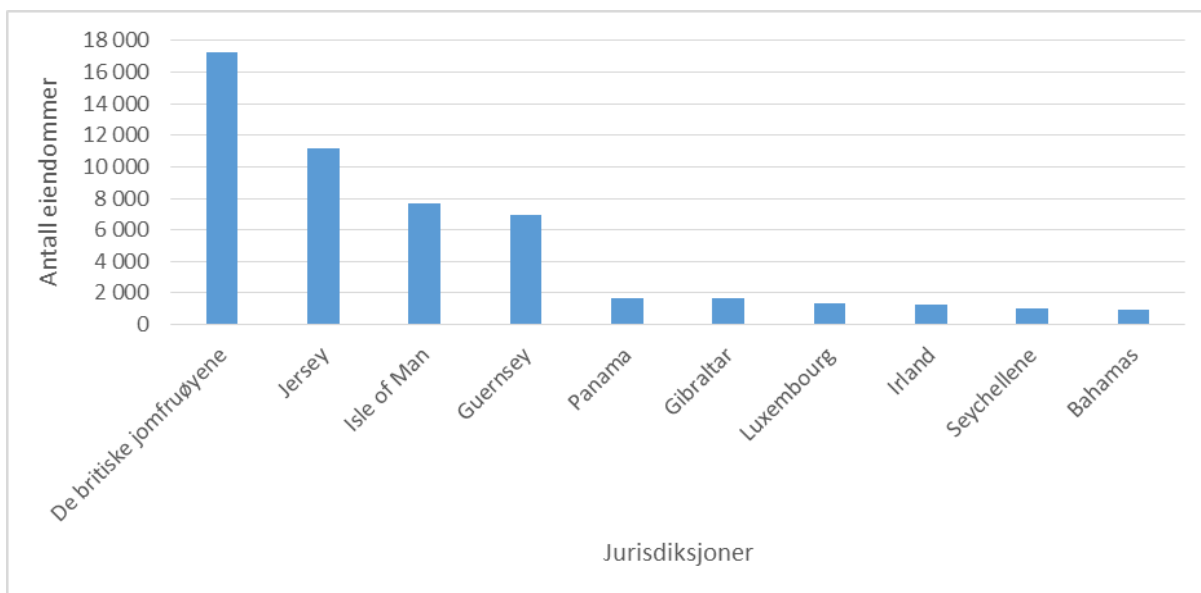


Figur 9: Utviklingen av antall eiendommer kjøpt av utenlandske skallselskaper.

<sup>41</sup> 105 milliarder GBP / 228 milliarder GBP = 46 prosent.



Figur 10 viser hvilke jurisdiksjoner selskapene som kjøper eiendom i London er registrert i. Andelen som er registrert på De britiske jomfruøyene er 34 prosent.<sup>42</sup> Dette er noe høyere enn på landsbasis. De fire mest brukte jurisdiksjoner er også de samme som resten av Storbritannia.



Figur 10: De ti mest brukte jurisdiksjonene i London.

Tabell 3 viser utviklingen av total salgsverdi og antall eiendommer. Fra 2004 steg antall transaksjoner og salgsverdier frem til den årlige avgiften ble innført i 2008. Etter denne innføringen falt antall transaksjoner utført av utenlandske skallselskaper innen eiendomsmarkedet i byen mye.

Deretter steg antall eiendommer solgt til utenlandske selskaper og total salgsverdi kraftig fra 2010 til 2013. Fra 2013 til 2014 har antall eiendommer og total salgsverdi falt.

Totalt eies 3 013 eiendommer i London av utenlandske skallselskaper til en total salgsverdi av 105 milliarder GBP. Dette viser at bruken skallselskaper er utbredt blant utenlandske kjøpere i London.

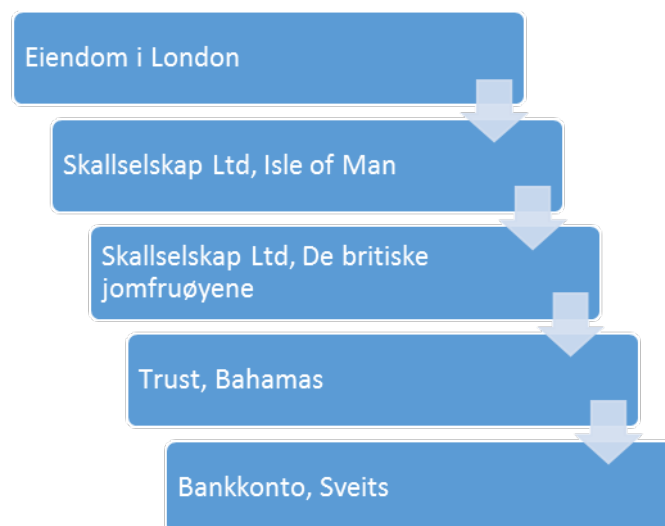
<sup>42</sup>  $1\,028 / 3\,013 = 34,12$  prosent.

*Tabell 3: Oversikt over total salgsverdi og antall eiendommer kjøpt av utenlandske skallselskaper.*

<b>År</b>	<b>Total salgsverdi</b>	<b>Antall eiendommer</b>
1999	£ 8 000 000	1
2000	£ 816 291 448	27
2001	£ 1 053 302 519	35
2002	£ 928 498 141	41
2003	£ 973 156 991	55
2004	£ 2 430 175 451	76
2005	£ 7 041 216 609	119
2006	£ 5 795 360 135	138
2007	£ 7 556 664 460	225
2008	£ 13 269 222 273	251
2009	£ 3 973 385 356	164
2010	£ 9 139 624 371	280
2011	£ 10 688 198 757	391
2012	£ 13 789 862 274	368
2013	£ 16 419 846 435	437
2014	£ 11 227 434 927	405
<b>Sum</b>	<b>£ 105 110 240 147</b>	<b>3 013</b>

## Selskapsstruktur

Superrike utlendinger bruker ofte kompliserte selskapsstrukturer for å holde sin identitet og formue skjult for offentligheten og relevante skattemyndigheter, se figur 11. Ofte vil hvert ledd i den komplekse strukturen ha en hemmelig bankkonto, ofte i Sveits (Shaxson, 2011). Sammen med pålitelige stråmenn skal det sikre hemmelighet og anonymitet. En vanlig struktur ved kjøp av eiendom er å etablere en trust i et skatteparadis. Forvalterne av trusten etablerer et selskap med begrenset ansvar i en annen lukket jurisdiksjon for å skaffe lånefinansiering. Dette selskapet etablerer så et nytt selskap i en annen lukket jurisdiksjon, som igjen eier eiendommen (Shaxson, 2013). Tidligere var det mulig å unngå kapitalskatt og dokumentavgift ved en slik organisering. Siden lovendringen i 2013 er selskaper som eier eiendommer pålagt å betale 28 prosent skatt på kapitalgevinst, jf. 6.1.2. Det er mulig å unngå dokumentavgiften ved å overføre eiendommen til en trust (EY, 2013).



*Figur 11: Eksempel på en selskapsstruktur i Storbritannia.*

### **Særegne regler for eiendomsinvestering**

Det britiske registeret over eiendom, Land Registry, registrerer ikke noe informasjon knyttet til det reelle eierskapet av en eiendom (O'Murchu, 2014b). Den eneste informasjonen registeret besitter er en såkalt «title holder». Dette er et identifikasjonsnummer som kan være et selskap, en trust eller en person som ikke er nødt til å være den reelle eieren (Transparency International, 2015). Mangelen på informasjon om reell eier gjør det attraktivt for superrike utlendinger som ønsker å investere anonymt i eiendom i Storbritannia.

Britisk regulering av eiendomsmeglere har svakheter som hjelper de superrike med å skjule formuen sin gjennom en eiendomsinvestering. Det forventes at alle eiendomsmeglere gjør en «due diligence» av kunden før et eventuelt salg (HMRC, 2014c). Det er imidlertid flere svakheter ved reguleringen. Eiendomsmeglerne er kun påkrevd å gjøre en «due diligence»-sjekk av selger, og ikke kjøper (HMRC, 2007). Dersom de ikke rapporterer mistenkelige aktiviteter i skallselskapene vil de heller ikke bli straffet.<sup>43</sup> Dette medfører at eiendomsmeglernes insentiver for å gjøre en grundig due diligence er veldig lave og ofte fraværende. Dette kan resultere i økt bruk av tvilsomme selskapsstrukturer for å skjule formuer i eiendom.

---

<sup>43</sup> § 330 i Proceeds of Crime Act 2002 (6)a. Britisk lov.

## **Lite transparens**

I kapittel 6 presenterte jeg regelverket i Storbritannia og hvordan landet har fellestrekk med flere kjente skatteparadis. Som nevnt registrerer ikke Land Registry den reelle eieren dersom en eiendom kjøpes av et skallselskap. Det er lite transparens knyttet til eierskapet bak skallselskapene, hvilket gjør det mulig for de superrike å skjule formuen gjennom investeringer i eiendom. Kompliserte selskapsstrukturer i ulike jurisdiksjoner gjør det vanskelig å innhente og få tilgang til informasjon knyttet til eierskapet og selskapets regnskap.

På De britiske jomfruøyene, den mest brukte jurisdiksjonen blant skallselskapene i Storbritannia, oppgir myndighetene kun navnet på skallselskapenes lokale agent (Leigh, 2012). Selv i en internasjonal etterforskning med rettskjennelser vil ofte den lokale agenten sende etterforskerne videre til en ny stråmann eller et nytt skallselskap (Transparency International, 2015).

Et annet tegn som kan tyde på at flere utlendinger ønsker å skjule formuen sin ved å investere i eiendomsmarkedet er antall etterforskninger av eiendommer knyttet til korrupsjon og hvitvasking av penger. Britisk politi etterforsker eiendommer til en verdi av minst 180 millioner GBP for økonomisk kriminalitet, og over 75 prosent av disse eiendommene eies av skallselskaper registrert i skatteparadis (Transparency International, 2015).

Ifølge organisasjonen Transparency International frykter etterforskerne at dette kun er toppen av isfjellet og at det virkelige omfanget av økonomisk kriminalitet i eiendomsmarkedet er mye større. Bruken av skallselskaper og kompliserte selskapsstrukturer gjør det vanskelig for myndighetene å identifisere hvem de reelle eierne er. Det er derfor vanskelig å vite hvor mange av eiendommene som er under etterforskning som eies av «non-doms».

Etterforskninger viser at det er lite transparens og vanskelig å få innsyn i eierskapet til skallselskaper som eier eiendommer i Storbritannia. Et slikt eierskap gjør det mulig for de superrike å skjule sin identitet og formue for relevante skattemyndigheter og offentligheten. Et interessant moment er at britiske skattemyndigheter har opplevd en økning i forespørsler fra andre land om informasjon om «non-doms» (Houlder, 2015d). I fjor var det flest forespørsler fra Norge og Frankrike, hvilket kan tyde på at det er flere nordmenn som

benytter seg av statusen. Jeg har vært i kontakt med britiske og norske skattemyndigheter, men ikke fått noe mer informasjon.

Flere av de dyreste eiendommene i London står ofte tomme. Dette kan indikere at eiendomskjøpet er en investering for å skjule formuen sin. Et eksempel er den nest dyreste gaten i London, «The Bishops Avenue», som kalles «Billionaires Row». Der står eiendommer til en verdi av 350 millioner GBP tomme, tilsvarende nesten 1/3 av eiendommene (Booth, 2014). Eierne benytter seg ofte kun av eiendommene i korte perioder hvert år. Dette kan tyde på at flere bruker eiendomsmarkedet og «non-dom»-statusen som en beskyttelse for å plassere formuen i lavrisikoaktiva anonymt i London.

### **7.1.1 One Hyde Park**

One Hyde Park er et leilighetskompleks like ved Hyde Park i London, og blir regnet som et av de dyreste og mest eksklusive leilighetskompleksene i verden. Det er totalt 80 leiligheter, og i 2013 ble 76 leiligheter solgt for totalt 2,7 milliarder GBP. Prisene varierte mellom 3 millioner GBP til 136 millioner GBP (Shaxson, 2013).<sup>44</sup> Det er interessant å se at det kun er tolv leiligheter som er registrert på fysiske personer med eget navn. Hele 64 leiligheter er registrert med et selskap som eier, og 59 av disse er registrert i ulike skatteparadis.

Det er vanskelig å identifisere de reelle eierne av de 59 anonyme selskapene, og undersøke hvorvidt de reelle eierne benytter seg av «non-dom»-statusen. Rapporter tyder på at en stor andel er superrike personer fra Midtøsten, Afrika og Øst-Europa (Zeveloff, 2013).

One Hyde Park er en god illustrasjon på hvordan superrike utlendinger kjøper opp nye leilighetskompleks i London gjennom skallselskaper for å skjule sin identitet og formue. De fleste ønsker en investering med lav risiko, i en internasjonal storby og i et land med gunstige regler for investeringer gjennom skallselskaper. Leilighetskomplekset viser hvordan utbyggerne retter seg mot en pengesterk kundegruppe for å maksimere egen profitt. Det reklameres ofte for luksuseiendommer i utlandet før annonseringen starter i Storbritannia (Booth og Clark, 2015). Dette kan være strategisk da 85 prosent av alle nye leiligheter som koster mer enn 5 millioner GBP kjøpes av superrike utlendinger (Savills, 2013).

---

<sup>44</sup> Tall i dette avsnittet er hentet fra (Shaxson, 2013).

## 7.2 Det amerikanske eiendomsmarkedet

Det amerikanske eiendomsmarkedet er veldig attraktivt for utenlandske investorer, og storbyen New York skiller seg ut (Knight Frank, 2015). I 2013 ble det solgt eiendommer for 68,2 milliarder USD til utenlandske kjøpere (Frank, 2014a). Eiendomsmarkedet har hatt en god utvikling siden finanskrisen, og prisene har steget mye i New York. Antall luksusleiligheter solgt til en verdi over 10 millioner USD steg med 191 prosent i 2014 (Robledo, 2015). De anser de dyreste leilighetene som en sikker innskuddskonto (Story & Saul, 2015).

Et interessant moment med eiendomsmarkedet i New York er at de fleste superrike utlendingene kjøper selveierleiligheter, kalt «condos». Et annet alternativ er andelsleiligheter, «co-op», men der blir stadig utenlandske kjøpere stoppet av styrene i leilighetskompleksene, da de utenlandske eierne ofte ikke vil avsløre sin identitet og skallselskapenes regnskap (Frank, 2014b). Leilighetskompleksene som har selveierleilighetene har også styrer. Forskjellen er at dersom styrene takker nei til en kjøper, må de andre eierne i blokken kjøpe leiligheten som egentlig skal selges. Dette er ikke tilfelle med andelsleiligheter. Superrike utlendinger kjøper vanligvis dyre leiligheter, og da er insentivene for å godta et anonymt utenlandsk eierskap høyere.

Et tegn på at de superrike investerer i eiendom for å skjule formuen sin er at de ofte kun oppholder seg i leiligheten i korte perioder hvert år. Slik unngår de å bli regnet som bosatt i landet. Da slipper de å bli skattepliktige til USA for hele sin internasjonale inntekt og formue, jf. kapittel 6.2.1.

Leilighetene står ofte tomme og tall fra lokale myndigheter i New York viser at nesten 1/4 av leilighetene ikke er primærboliger (Satow, 2015). Blant de dyreste leilighetsblokkene står mellom 20 til 50 prosent tomme store deler av året (Satow, 2014a).<sup>45</sup> Dette kan tyde på at de superrike ser på eiendomskjøpene som rene investeringer og formuesplasseringer.

---

<sup>45</sup> Jeg har vært i kontakt med flere eiendomsmeglere som anonymt og uavhengig av hverandre bekrefter tallene.

## Bruken av skallselskaper i eiendomsmarkedet

I analysen av regelverket i 6.2.2 fant jeg at det amerikanske regelverket er gunstig for superrike utledninger som ønsker å investere gjennom et LLC-selskap. En stor andel av de utenlandske investorene ønsker å skjule sin identitet, og da ofte gjennom et skallselskap ved formen LLC (Hudson, Stanescu, & Adler-Bell, 2014).

I USA blir det omsatt eiendommer, til en verdi over 5 millioner USD, for 8 milliarder USD hvert år, hvilket er en tredobling siden 2005 (Story & Saul, 2015). Andelen som kjøpes av skallselskaper er over 44 prosent. Dette viser at bruken av skallselskaper har økt kraftig, og kan tyde på at stadig flere superrike ønsker å investere i eiendom gjennom et anonymt selskap.

Et skallselskap må være registrert i New York State Department, men trenger ikke å være etablert i staten.<sup>46</sup> Med andre ord kan skallselskapene være etablert i andre stater, eksempelvis i Delaware eller California.

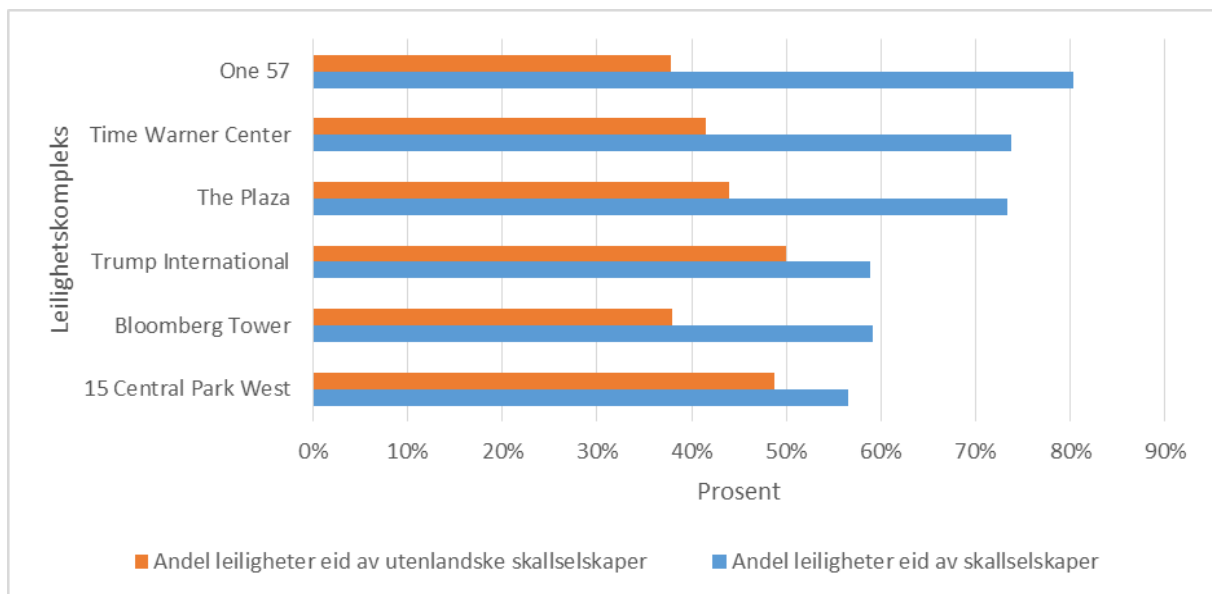
Ved å bruke registeret til PropertyShark har jeg undersøkt andelen av eiendommene til en verdi over 5 millioner USD som eies gjennom skallselskap, og undersøkt hvorvidt skallselskapet er registrert i utlandet. En gjennomgang av eierskapet knyttet til de seks største og dyreste leilighetskompleksene i New York viser at det i gjennomsnitt er 67 prosent som eies gjennom skallselskaper. Den generelle andelen på Manhattan er 54 prosent (Story & Saul, 2015).

Figur 12 viser andelen i hver av leilighetsblokkene som eies av et skallselskap. Andelen av skallselskapene registrert i utlandet er i snitt 43 prosent, og fra 37 til 50 prosent. Dette viser omfanget av superrike utlendingers inntog i eiendomsmarkedet i New York, og hvordan de skjuler formuen. Eierne bruker ofte flere skallselskaper registrert i flere stater og skatteparadis, hvilket gjør det vanskelig å identifisere den reelle eieren. Blant de utenlandske selskapene er 50 prosent etablert i New York og 25 prosent i Delaware. Det er vanskelig å forklare hvorfor halvparten er etablert i New York, men det er mulig at kravet om at selskapet må være registrert i staten og at eiendommen ligger i New York har en

---

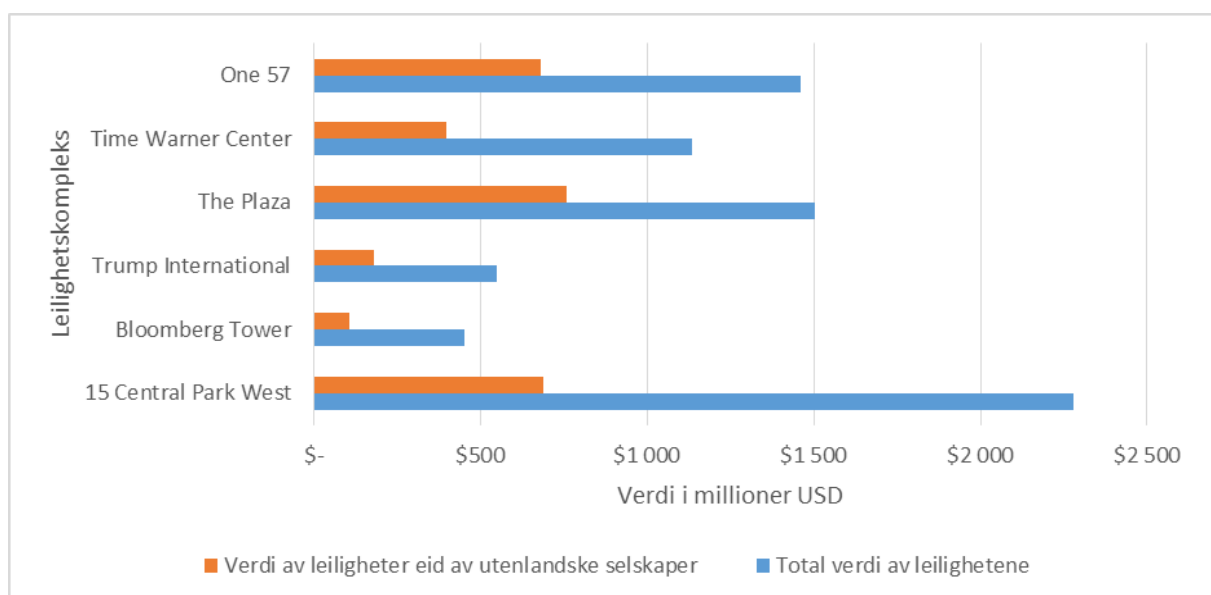
<sup>46</sup> Personlig kontakt med Stephanie Saul i The New York Times.

medvirkende årsak. Et interessant moment er at flere av New York-selskapene eies av skallselskap i Delaware, som igjen eies av utenlandske skallselskaper.



*Figur 12: Andel av leilighetene som eies av et skallselskap, og andel av skallselskapene som er registrert i utlandet.*

Figur 13 viser totale salgspriser for de seks leilighetskompleksene og hvor stor andel som eies av utenlandske kjøpere. Andelen av total verdi eid av utenlandske investorer ligger mellom 24 prosent til 50 prosent i The Plaza.



*Figur 13: Totalverdi og andel som eies av utenlandske skallselskaper.*

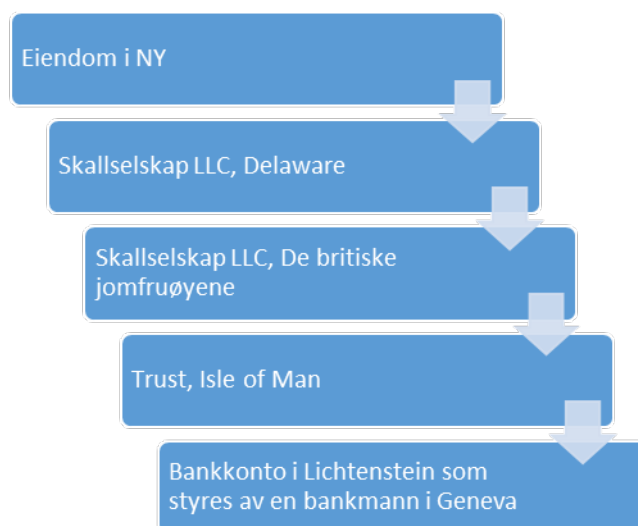


Det er vanskelig å avdekke eierskapet bak noen av de dyreste eiendommene i New York. Journalistene Louise Story og Stephanie Saul (2015) i The New York Times brukte mer enn ett år på å identifisere og avdekke eierskapet knyttet til de dyreste leilighetene i byen. Dette viser hvor kompleks og vanskelig det er å avdekke tilslørte eierskapsforhold knyttet til slike anonyme selskaper. Jeg har klart å avdekke hvorvidt en del av eierskapene bak skallselskapene er utenlandske eller ikke. Derimot er flere skallselskaper del av kompliserte strukturer, og grunnet manglende offentlig tilgjengelig informasjon er det vanskelig å finne de reelle eierne.

### Selskapsstruktur

De superrike bruker ofte kompliserte selskapsstrukturer for å skjule sin egen identitet og formue. Hvert selskap regnes som et «layer» (lag) med beskyttelse. Figur 14 illustrerer hvordan utenlandske investorer kan strukturere en investering i en eiendom i New York (Willett, 2014).

En slik struktur er veldig kompleks, og det vil være vanskelig å identifisere den reelle eieren av eiendommen. En bankansatt i Geneve vil ha mulighet til å identifisere eieren, men her er det høy grad av hemmelighet og kundekonfidensialitet. Markus Meinzer (2014), senior analytiker hos Tax Justice Network, har uttalt at eierskapet ofte ikke er registrert digitalt, men kanskje gjemt i en liten svart bok.



Figur 14: Eksempel på en selskapsstruktur i USA.

## **Lite transparens**

Det er ofte lav grad av transparens i transaksjoner hvor kjøperen er et skallselskap. Spesielt «high-end»-markedet blir mindre og mindre transparent (Story & Saul, 2015). Ifølge det føderale bankregelverket (2015) skal banker gjennomføre tiltak for å sikre at de ikke bidrar til å skjule eller flytte penger fra korrupsjon og økonomisk kriminalitet. Dette betyr at de ansatte skal gjøre en grundig undersøkelse av klientene sine. Hvis det skulle være mistanke om noe kriminelt, er de pålagt å levere inn en «suspicious activity»-rapport som viser store og tvilsomme transaksjoner. Dette skjer sjelden, og er ikke påbudt i transaksjoner hvor penger strømmer inn i landet via skallselskaper. Ved å etablere LLC eller andre selskapsenheter i stater som ikke krever identifikasjon av reell eier, kan utenlandske investorer anonymt overføre penger mellom bankkontoer. Bankene er ikke påkrevd å vite hvem som står bak slike transaksjoner. Dette medfører at bankansatte ikke kan undersøke hvor kapitalen kommer fra, eller hvem som opprinnelig står bak kjøpene. Det er lave insentiver og rettslige forpliktelser til å identifisere kjøper og dens kilde til kapital.

Skallselskapene er lite transparente, og deler ikke informasjon knyttet til eierskap og årsregnskap. For å holde den reelle eierens navn skjult hender det at kjøpers signaturlinje i en kontrakt står tom, signaturen kan være uleselig, eller signert av kjøpers advokat eller en annen representant (Story & Saul, 2015). Siden de fleste skallselskapene er LLC blir selvangivelsen vanligvis sendt til selskapets adresse, og da ofte en postkasse i Delaware. LLC-selskap er vanligvis et ledd i en komplisert selskapsstruktur, hvor flere skatteparadis er involvert. Dette begrenser innsynet og tilgangen på informasjon. En annen mulighet for å beholde høy grad av anonymitet er å betale hele kjøpesummen i kontanter, slik at gjeldspapirer eller annen informasjon som kan identifisere hvem eieren er ikke blir tilgjengelig. 58 prosent av alle transaksjoner av selveierleiligheter i New York betales med full egenkapital (Filler, 2015).

---

## Særegne regler knyttet til eiendomsinvestering

I likhet med det britiske systemet er det svakheter knyttet til reguleringen av eiendomsmeglere i USA. Det stilles ulike krav til eiendomsmeglerne og bankansatte. Eiendomsmeglere er ikke pålagt samme «kjenn-din-kunde»-krav. Derfor utføres det sjelden en grundig «due diligence» av kjøper. Incentivene for eiendomsmeglerne er svake. Eiendomsmeglerne bryr seg i hovedsak om å gjennomføre et salg, og ikke å gjøre en «due diligence» av kjøper (Story & Saul, 2015).

En eiendomsinvestering i New York vil bli pålagt eiendomsskatt, men nye selveierleiligheter har en lavere eiendomsskatt enn andre eiendommer i byen (Stewart, 2013). I New York får utbyggere av nye leilighetskompleks, i områder hvor arealet er dårlig utnyttet eller ubrukt, skattelettelse som et incentiv til å investere i nye boligprosjekt (Satow, 2011). Ofte gjelder fritaket for ti år, og reduseres med 20 prosent hvert år. Dette skattefritaket gjør det mulig for utenlandske investorer som eier leiligheter til flere millioner USD å slippe unna med en lavere skattemessig verdsettelse av leiligheten, og dermed en lavere eiendomsskatt.

### 7.2.1 One57

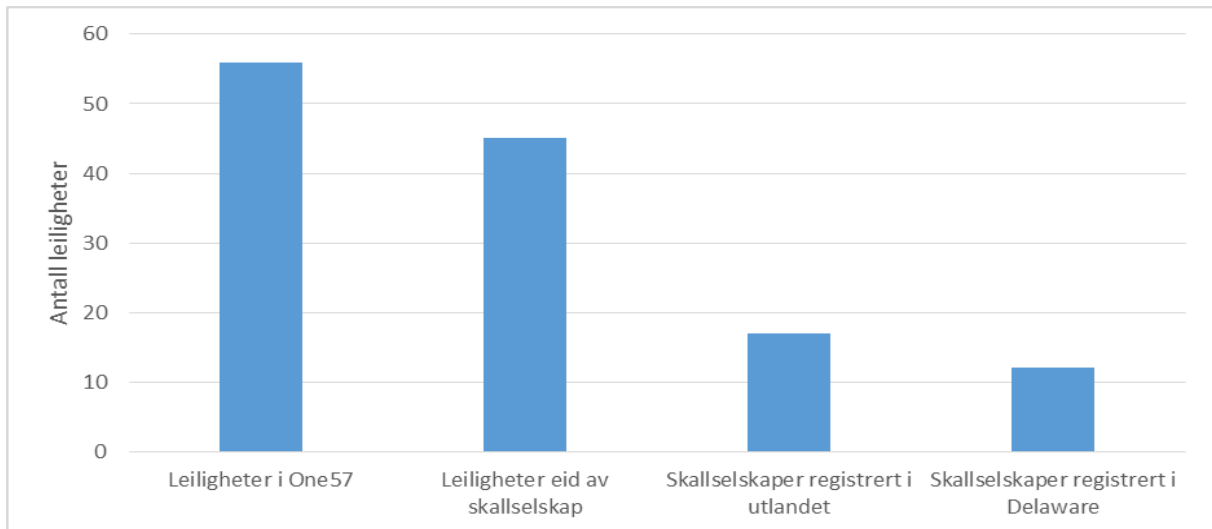
One57 er et nytt leilighetskompleks like ved Central Park i New York. Det er totalt 95 selveierleiligheter i bygget som ble ferdig i 2014 (Willett, 2015). Det er et av de dyreste og mest eksklusive leilighetskompleksene i New York. Gjennomsnittsprisen per kvadratmeter er over 6 000 USD, og den dyreste leiligheten ble solgt for 100,5 millioner USD (PropertyShark).

Figur 15 viser at 80 prosent av leilighetene i One57, til en verdi av minst 5 millioner USD, eies av skallselskaper.<sup>47</sup> Gjennom en undersøkelse av disse selskapene finner jeg at 38 prosent av selskapene er eid av utenlandske investorer.<sup>48</sup> Blant eierne finnes det flere superrike russere og kinesere. Det antas at superrike kinesere eier 15 prosent av leilighetene i One57 (Creswell, 2013). Andelen utenlandske kjøpere er vanskelig å stadfeste siden eierskapet er skjult gjennom flere skallselskaper.

---

<sup>47</sup> 45 / 56 leiligheter = 80,36 prosent.

<sup>48</sup> 17 / 45 leiligheter = 37,78 prosent.



Figur 15: Leilighetskomplekset One57.

Et interessant funn er at 71 prosent av de utenlandske selskapene som eier en leilighet i One57 er etablert i Delaware.<sup>49</sup> Dette bekrefter hvor attraktivt det er for de superrike utlendingene å etablere holdingselskaper i den lille staten. Totalt er det solgt leiligheter for 1,47 milliarder USD i leilighetskomplekset.

Som tidligere nevnt har styrene i leilighetskompleks adgang til å stoppe et salg, men dette skjer sjelden innen luksussegmentet. En tidligere sjef for leilighetskomplekset Time Warner Center har uttalt: «The building doesn't know where the money is coming from. We're not interested» (Story & Saul, 2015). Utsagnet tyder på det stilles få spørsmål til superrikes kjøp og hvordan de er finansiert, noe som gjør det enklere å holde informasjon knyttet til skallselskapene skjult.

One57 er like hemmelig innvendig som eierskapet til skallselskapene. Det er sikkerhetsvakter til stede døgnet rundt og det eksisterer flere hemmelige innganger og heiser, hvor eierne kan vandre ubemerket til og fra sine leiligheter. Det finnes ingen postkasser som viser hvem som bor der, og det er usannsynlig å treffe eierne i gangen ettersom 1/3 av leilighetene står tomme store deler av året (Satow, 2014b). Blokken er designet for å gi eierne privatliv. Ved å tillate eierskap via skallselskap gis de superrike en mulighet til å plassere noe av formuen sin anonymt i en praktiendom sentralt i en av verdens største byer.

<sup>49</sup> 12 / 17 leiligheter = 70,58 prosent.

## 7.3 Oppsummering

I min analyse 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. Ved å investere gjennom et skallselskap, og i kompliserte selskapsstrukturer, klarer utenlandske personer å holde sin egen identitet og formue skjult for britiske myndigheter. Analysen avdekker at det er lite transparens og åpenhet om slike eierskap i Storbritannia.

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. I USA har det tidligere vært tradisjon for åpenhet rundt hvem som eier eiendommer. Dette er i ferd med å endres grunnet LLC og utenlandske kjøpere. Utredningen finner at utenlandske kjøpere ofte investerer i nye leilighetskompleks, hvor det gis adgang til å eie gjennom anonyme selskaper.

Analysen av eiendomsmarkedene i Storbritannia og USA finner at superrike utlendinger eier eiendommer gjennom skallselskaper for store verdier. Det er spesielt storbyene London og New York som tiltrekker seg utenlandsk kapital. Gjennom skallselskaper, kompliserte selskapsstrukturer og lite transparens klarer de å investere anonymt og skjule sin identitet og formue.

## 8. Noen konkluderende merknader

Denne utredningen har vist at det er mulig å etablere anonyme skallselskaper for å skjule sin formue i eiendomsmarkedene i London og New York.

Gjennom analysen av skattesystemene og regelverket i Storbritannia og USA, argumenterer utredningen for at disse to landene har gunstige skatteregler for utenlandske investorer. Regelverket tillater bruk og etablering av anonyme skallselskaper, hvilket gjør det mulig for superrike utlendinger å skjule både sin identitet og hvor midlene kommer fra. Slike selskaper er lite regulert og det eksisterer ikke noe offentlig selskapsregister over reelle eiere. Et eksperiment utført av Sharman (2010) og Findley med flere (2014b) viser hvordan Storbritannia og USA har lavere standard til transparens og etterlevelse av regler enn kjente skatteparadis. Det er tankevekkende at de to store OECD-landene har karakteristika som skatteparadis, og at de to landene ikke blir presset til å etterleve internasjonale standarder til transparens.

Ved å analysere eiendomsmarkedet i storbyene London og New York har utredningen avdekket at superrike utlendinger investerer store beløp i eiendomsmarkedet via skallselskaper. Det er lite transparens i transaksjoner hvor kjøper er et skallselskap. Flere bruker kompliserte selskapsstrukturer for å skjule sin identitet og formue fra relevante skattemyndigheter. Særegne regler for eiendomsinvesteringer og lav etterlevelse av «kjenn-din-kunde»-kravet gjør det mulig for de superrike å investere anonymt. Det er spesielt nye leilighetskompleks som utpeker seg blant superrike utlendinger.

Funnene i denne utredningen tyder på at bruken av skatteparadis for å minimere skattebyrden, samt holde identiteten og formuen skjult, er relativt utbredt blant superrike utlendinger. Et interessant moment er å knytte skjult formue til Pikettys funn om ulikhet. Lavere effektiv beskatning og en høyere avkastning gjennom bruk av skatteparadis, kan påvirke de superrikes kapitalavkastning positivt. Dette gjør at gapet mellom avkastningen på kapital ( $r$ ) og veksten i økonomien ( $g$ ) vil øke, gitt at  $g$  holder seg uendret. Dermed vil ulikheten øke, og de rike vil eie en enda større andel av verdens totale formue.

Jeg håper denne utredningen kan oppmuntre til mer forskning og studie av personlig formue som holdes i skatteparadis, og bruken av skallselskaper til å skjule identitet og formue.

## Litteraturliste

- Allen, K. (2014, September 18). *Tax changes hit wealthy foreign homebuyers*. *Financial Times*. Hentet fra <http://www.ft.com/intl/cms/s/0/a4bc6492-3dc0-11e4-b782-00144feabdc0.html#axzz3YUQ2tnVi>
- Allen, K., & Pickard, J. (2014, Desember 3). *Autumn Statement 2014: Stamp duty reform ends 'tax on aspiration'*. *Financial Times*. Hentet fra <http://www.ft.com/intl/cms/s/0/48a5746e-7b0a-11e4-87d4-00144feabdc0.html#axzz3crgaf8No>
- Anker, N. (2013). *Truste og bære*. Oslo: Skatt Øst.
- Ball, J., Leigh, D., Garside, J., & Pegg, D. (2015, Februar 8). *HSBC files show how Swiss bank helped clients dodge taxes and hide millions*. *The Guardian*. Hentet fra [http://www.theguardian.com/business/2015/feb/08/hsbc-files-expose-swiss-bank-clients-dodge-taxes-hide-millions?CMP=share\\_btn\\_tw](http://www.theguardian.com/business/2015/feb/08/hsbc-files-expose-swiss-bank-clients-dodge-taxes-hide-millions?CMP=share_btn_tw)
- Biron, C. L. (2014, Juni 19). *Delaware To Remain U.S. "Shell Corporation" Capital*. *MintPressNews*. Hentet fra <http://www.mintpressnews.com/delaware-remain-u-s-shell-corporation-capital/192674/>
- Booth, R. (2014, Januar 31). *Inside 'Billionaires Row': London's rotting, derelict mansions worth £350m*. *The Guardian*. Hentet fra <http://www.theguardian.com/society/2014/jan/31/inside-london-billionaires-row-derelict-mansions-hampstead>
- Booth, R., & Clark, T. (2015, Januar 15). *Foreign investors buy 80% of homes in Thameside developments*. *The Guardian*. Hentet fra <http://www.theguardian.com/society/2015/jan/15/foreign-investors-buy-80-per-cent-developments>
- Boston Consulting Group. (2013). *Trends in offshore Wealth*. Boston Consulting Group.
- Boston Consulting Group. (2014). *Riding a Wave og Growth*. Boston Consulting Group.
- Buffett, W. E. (2011, August 14). *Stop Coddling the Super-Rich*. *The New York Times*. Hentet fra [http://www.nytimes.com/2011/08/15/opinion/stop-coddling-the-super-rich.html?\\_r=1](http://www.nytimes.com/2011/08/15/opinion/stop-coddling-the-super-rich.html?_r=1)
- Cassara, J. A. (2013, November 1). *Delaware, Den of Thieves?*. *The New York Times*. Hentet fra [http://www.nytimes.com/2013/11/02/opinion/delaware-den-of-thieves.html?hp&rref=opinion&\\_r=0](http://www.nytimes.com/2013/11/02/opinion/delaware-den-of-thieves.html?hp&rref=opinion&_r=0)
- Christensen, I. S., Skard, K., & Gjerstad, T. (2014, April 11). *Opprettet milliontrust i skatteparadis*. *Dagens Næringsliv*. Hentet fra <http://www.dn.no/nyheter/politikkSamfunn/2014/04/11/Politikk/opprettet-milliontrust-i-skatteparadis>

- 
- Companies House. (2015). *Overseas companies registered in*. London: Department for Business Innovation & Skills UK.
- Creswell, J. (2013, November 3). *Stratospheric Views, and Prices*. *The New York Times*. Hentet fra [http://www.nytimes.com/2013/11/04/business/stratospheric-views-and-prices.html?\\_r=0](http://www.nytimes.com/2013/11/04/business/stratospheric-views-and-prices.html?_r=0)
- Dagens Næringsliv. (2015, Januar 19). *Oxfam: – Verdens rikeste 1 prosent eier snart mer enn resten*. *DN.no*. Hentet fra <http://www.dn.no/nyheter/utenriks/2015/01/19/0534/oxfam--verdens-rikeste-1-prosent-eier-snart-mer-enn-resten>
- Davies, N. (2002, April 11). *The golden rule that saves the super-rich millions*. *The Guardian*. Hentet fra <http://www.theguardian.com/uk/2002/apr/11/politics.economy1>
- Delaware State Courts. (1993). *A Short History of the Delaware Court of Chancery*. Hentet fra <http://courts.delaware.gov/Chancery/history.stm>
- Deloitte. (2014). *Introduction to the taxation of foreign investment in U.S. real estate*. Deloitte.
- Department of State. (2015a). *Annual Report And Tax Information. The State of Delaware*. Hentet fra <http://corp.delaware.gov/frtax.shtml>
- Department of State. (2015b). *Frequently Asked Questions. The State of Delaware*. Hentet fra <http://corp.delaware.gov/faqs.shtml#online>
- Dunkley, E. (2014, Mars 19). *Budget 2014: Upmarket property ripe for raiding*. *Financial Times*. Hentet fra <http://www.ft.com/intl/cms/s/0/b6e0bf64-aea6-11e3-8e41-00144feab7de.html#axzz3Yih6bcpY>
- Dyrenge, S. D., Lindsey, B. P., & Thornock, J. R. (2013). Exploring the role Delaware plays as a domestic tax haven.(Report). *Journal of Financial Economics*, 108(3), 751.
- EY. (2013). *Residential property: Charges for non-natural persons*. London: Ernst & Young.
- EY. (2014). *UK year end tax planning for non-UK domiciliaries*. London: Ernst & Young.
- FATF. (2010, Oktober 17). *Customer due diligence and record-keeping*. *Financial Action Task Force (FATF)*. Hentet fra [http://www.fatf-gafi.org/document/58/0,3343,en\\_32250379\\_32236920\\_43642938\\_1\\_1\\_1\\_1,00.html](http://www.fatf-gafi.org/document/58/0,3343,en_32250379_32236920_43642938_1_1_1_1,00.html)
- Federal Financial Institutions Examination Council. (2015). *Bank Secrecy Act Anti-Money Laundering Examination Manual*. Hentet fra [https://www.ffiec.gov/bsa\\_aml\\_infobase/pages\\_manual/OLM\\_087.htm](https://www.ffiec.gov/bsa_aml_infobase/pages_manual/OLM_087.htm)
- Ferdy, A. (2014, April 1). *Impact de l'échange automatique d'informations en matière de produits financiers: une tentative d'évaluation macro-économique appliquée au Luxembourg*. Hentet fra



<http://www.statistiques.public.lu/fr/publications/series/economie-statistiques/2014/73-2014/index.html>

- Filler, M. (2015, April 2). *New York: Conspicuous Construction*. *The New York Review of Books*. Hentet fra <http://www.nybooks.com/articles/archives/2015/apr/02/new-york-conspicuous-construction/>
- Financial Times. (2015, Mars 1). *The madness of King George III's non-dom tax system*. *Financial Times*. Hentet fra <http://www.ft.com/intl/cms/s/2/9545f01c-be78-11e4-8036-00144feab7de.html#axzz3dCwmyxhq>
- FinCEN. (2006). *The Role of Domestic Shell Companies in Financial Crime and Money*. USA: Department of the Treasury Financial Crimes Enforcement Network.
- Findley, M. G. (2014a). *Global shell games : experiments in transnational relations, crime, and terrorism* (Vol. 128). Cambridge: Cambridge University Press.
- Findley, M. G. N. D. L. S. J. C. (2014b). *Causes of Non-Compliance with International Law: A Field Experiment on Anonymous Incorporation*: Michael Findley.
- Frank, R. (2014a, Januar 7). *US dominates list for foreign real estate investors*. *CNBC*. Hentet fra <http://www.cnbc.com/id/101316245>
- Frank, R. (2014b, Januar 3). *New York is running out of luxury condos*. *CNBC*. Hentet fra <http://www.cnbc.com/id/101308576>
- Garside, J. (2015, April 26). *Recession rich: Britain's wealthiest double net worth since crisis*. *The Guardian*. Hentet fra <http://www.theguardian.com/business/2015/apr/26/recession-rich-britains-wealthiest-double-net-worth-since-crisis>
- Giles, C. (2014, Mai 23). *Piketty findings undercut by errors*. *Financial Times*. Hentet fra <http://www.ft.com/intl/cms/s/2/e1f343ca-e281-11e3-89fd-00144feabdc0.html#axzz3cDrHWcLN>
- Goldfarb, M. (2013, Oktober 12). *London's Great Exodus*. *The New York Times*. Hentet fra [http://www.nytimes.com/2013/10/13/opinion/sunday/londons-great-exodus.html?\\_r=1&gwh=9E397CC8743DCBB8388F6D10274376F4&gwt=pay&assetType=opinion](http://www.nytimes.com/2013/10/13/opinion/sunday/londons-great-exodus.html?_r=1&gwh=9E397CC8743DCBB8388F6D10274376F4&gwt=pay&assetType=opinion)
- Henry, J. S. (2012). *The Price of Offshore Revisited*. Tax Justice Network.
- Henry, J. S. (2015, Juni 17). *The Price of Offshore, New estimates for "Missing" Global Private Wealth, Income, Inequality, and Lost Taxes*. Hentet fra [thepriceoffshore.com](http://thepriceoffshore.com)
- HMRC. (2007). *Money Laundering Regulations 2007: supervision of Estate Agency Businesses*. London: HM Revenue & Customs.
- HMRC. (2012). *Guidance Note: Changes to the Remittance Basis*. London: HM Revenue & Customs.

- 
- HMRC. (2013, Juni 5). *A tax to beat Napoleon*. HM Revenue & Customs. Hentet fra <http://webarchive.nationalarchives.gov.uk/+http://www.hmrc.gov.uk/history/taxhis1.htm>
- HMRC. (2014a). *Changes to the taxation of high value UK residential property held by certain non-natural persons*. London: HM Revenue & Customs.
- HMRC. (2014b). *Annual Tax on Enveloped Dwellings: the basics*. London: HM Revenue & Customs.
- HMRC. (2014c, Oktober 23). *Who the Money Laundering Regulations apply to and what they mean for your business*. HM Revenue & Customs. Hentet fra <https://www.gov.uk/money-laundering-regulations-introduction>
- HMRC. (2015, April 6). *HS283 Private Residence Relief (2015)*. HM Revenue & Customs. Hentet fra <https://www.gov.uk/government/publications/private-residence-relief-hs283-self-assessment-helptsheet/hs283-private-residence-relief>
- Houlder, V. (2014a, September 16). *G20 governments agree to crackdown on tax avoidance*. *Financial Times*. Hentet fra <http://www.ft.com/intl/cms/s/0/af6c1ed4-3d00-11e4-a2ab-00144feabdc0.html#axzz3dCwmyxhq>
- Houlder, V. (2014b, Oktober 26). *UK shell company law will be easy to sidestep, MPs warn*. *Financial Times*. Hentet fra <http://www.ft.com/intl/cms/s/0/11c0d2a8-5a18-11e4-8771-00144feab7de.html#axzz3bPcbfai7>
- Houlder, V. (2015a, Februar 13). *The tax havens hidden in plain sight*. *Financial Times*. Hentet fra <http://www.ft.com/intl/cms/s/0/b042eab4-b2cf-11e4-a058-00144feab7de.html#axzz3dCwmyxhq>
- Houlder, V. (2015b, Februar 13). *The FT guide to being a non-dom*. *Financial Times*. Hentet fra <http://www.ft.com/intl/cms/s/0/519e15d8-b38d-11e4-9449-00144feab7de.html#axzz3dPyGYYg5>
- Houlder, V. (2015c, Mars 27). *Tax havens told to drop opposition to UK call for central register*. *Financial Times*. Hentet fra <http://www.ft.com/intl/cms/s/0/57b53cc4-d4af-11e4-8be8-00144feab7de.html#axzz3crgaf8No>
- Houlder, V. (2015d, Februar 16). *Revenue sees rise in requests from abroad to trace tax evaders*. *Financial Times*. Hentet fra <http://www.ft.com/cms/s/0/1623e156-b543-11e4-8362-00144feab7de.html#axzz3dWQsvgmP>
- Hudson, M., Stanescu, I., & Adler-Bell, S. (2014, Juli 3). *Hidden in Plain Sight: New York Just Another Island Haven*. *The International Consortium of Investigative Journalists*. Hentet fra <http://www.icij.org/offshore/hidden-plain-sight-new-york-just-another-island-haven>
- Knight Frank. (2015). *The Wealth report 2015*. London: Knight Frank.
- Krugman, P. (2014, Mai 8). *Why We're in a New Gilded Age*. *The New York Review of Books*. Hentet fra <http://www.nybooks.com/articles/archives/2014/may/08/thomas-piketty-new-gilded-age/>

- 
- Johannesen, N., & Zucman, G. (2012). The End of Bank Secrecy? An Evaluation of the G20 Tax Haven Crackdown.
- Land Registry. (2002). *Land Registry Act*. Hentet fra <http://www.legislation.gov.uk/ukpga/2002/9/schedule/6>
- Legal Information Institute. (1988). *Business Judgment Rule*. Hentet fra [https://www.law.cornell.edu/wex/business\\_judgment\\_rule](https://www.law.cornell.edu/wex/business_judgment_rule)
- Leigh, D. (2012, November 25). *British Virgin Islands Well-Known for Sunny Beaches – and Strict Secrecy. The International Consortium of Investigative Journalists*. Hentet fra <http://www.icij.org/british-virgin-islands-secrecy>
- Lipton, R., & McDonald, P. (2010). PLANNING CAN MINIMIZE U.S. TAXATION OF FOREIGN INVESTMENT IN U.S. REAL ESTATE. *Journal of Taxation*, 113(3), 132-143.
- Matthews, C. (2015, Februar 9). *The shady foreigners propping up New York's real estate market. Fortune*. Hentet fra <http://fortune.com/2015/02/09/new-york-real-estate-foreign-criminals/>
- Meinzer, M. (2014). *Why New York Real Estate Is The New Swiss Bank Account*. Hentet fra <http://nymag.com/news/features/foreigners-hiding-money-new-york-real-estate-2014-6/index4.html>
- Neate, R., & Ball, J. (2013, Mai 9). *100 of UK's richest people concealing billions in offshore tax havens. The Guardian*. Hentet fra <http://www.theguardian.com/politics/2013/may/09/100-richest-uk-billions-offshore-tax-havens>
- NOU. (2009:19). *Skatteparadis og utvikling : tilstand, analyser og tiltak : utredning fra utvalg oppnevnt ved kongelig resolusjon 27. juni 2008 : avgitt til Utenriksdepartementet 18. juni 2009* (Vol. NOU 2009:19). Oslo: Departementenes servicesenter, Informasjonsforvaltning.
- OECD. (1998). *Harmful Tax Competition: An Emerging Global Issue*. Paris: OECD.
- OECD. (2011a). *Global Forum on Transparency and Exchange of Information for Tax Purposes Peer Reviews: United Kingdom*. OECD.
- OECD. (2011b). *Global Forum on Transparency and Exchange of Information for Tax purposes Peer Reviews: USA*. OECD. Hentet fra <http://www.eoi-tax.org/jurisdictions/US#latest>
- OECD. (2013). *Global Forum on Transparency and Exchange of Information for Tax Purposes Peer Reviews: United Kingdom*. OECD.
- OECD. (2014). *Automatic Exchange of Financial Account Information*. OECD.

- 
- O'Murchu, C. (2014a, Juli 31). *Tax haven buyers set off property alarm in England and Wales*. *Financial Times*. Hentet fra <http://www.ft.com/intl/cms/s/0/6cb11114-18aa-11e4-a51a-00144feabdc0.html#axzz3dCwmyxhq>
- O'Murchu, C. (2014b, Juli 31). *Tough puzzle of who owns property held in offshore vehicles*. *Financial Times*. Hentet fra <http://www.ft.com/intl/cms/s/0/26dbdbce-1409-11e4-8485-00144feabdc0.html#axzz3dCwmyxhq>
- Palan, R. (2010). *Tax havens : how globalization really works*. Ithaca, N.Y: Cornell University Press.
- Piketty, T. (2014). *Capital in the twenty-first century*. Cambridge, Mass: Belknap Press.
- Pinsent Masons. (2013, September 20). *Individuals owning high value UK residential property through companies could be subject to wide ranging tax enquiries, says expert*. Hentet fra <http://www.out-law.com/en/articles/2013/september/individuals-owning-high-value-uk-residential-property-through-companies-could-be-subject-to-wide-ranging-tax-enquiries-says-expert/>
- PwC. (2013). *Global Private Banking and Wealth Management Survey*. PwC.
- PwC. (2014). *Emerging Trends in Real Estate*. PwC. Hentet fra [http://download.pwc.com/ie/pubs/2014\\_pwc\\_ireland\\_emerging\\_trends\\_in\\_real\\_estate.pdf](http://download.pwc.com/ie/pubs/2014_pwc_ireland_emerging_trends_in_real_estate.pdf)
- Robledo, J. S. (2015, Januar 6). *Manhattan Real-Estate Prices Are at Record Highs — and They're Only Going Up*. *New York Magazine*. Hentet fra <http://nymag.com/daily/intelligencer/2015/01/manhattan-real-estate-costs-hit-record-highs.html>
- Roe, M. J. (2003). *Delaware's Competition*. [http://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract\\_id=354783](http://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract_id=354783). doi:10.2307/3651948
- Roussel, K. (2013, Mai 22). *Tax on the "private" billions now stashed away in havens enough to end extreme world poverty twice over*. *Oxfam International*. Hentet fra <https://www.oxfam.org/en/pressroom/pressreleases/2013-05-22/tax-private-billions-now-stashed-away-havens-enough-end-extreme>
- Satow, J. (2011, November 11). *421a Tax Exemption: Don't Say You Didn't Know*. *The New York Times*. Hentet fra [http://www.nytimes.com/2011/11/13/realestate/the-421a-tax-exemption-dont-say-you-didnt-know.html?\\_r=1&gwh=6A80A17321461FFE23A73B7503229B5E&gwt=pay](http://www.nytimes.com/2011/11/13/realestate/the-421a-tax-exemption-dont-say-you-didnt-know.html?_r=1&gwh=6A80A17321461FFE23A73B7503229B5E&gwt=pay)
- Satow, J. (2014a, Oktober 24). *Pieds-à-Terre Owners Dominate Some New York Buildings*. *The New York Times*. Hentet fra [http://mobile.nytimes.com/2014/10/26/realestate/pieds-terre-owners-dominate-some-new-york-buildings.html?referrer=&\\_r=1](http://mobile.nytimes.com/2014/10/26/realestate/pieds-terre-owners-dominate-some-new-york-buildings.html?referrer=&_r=1)
- Satow, J. (2014b, Juni 27). *Moving In, Slowly, to 'Billionaires' Row'*. *The New York Times*. Hentet fra <http://www.nytimes.com/2014/06/29/realestate/manhattan-luxury-high-rise-gets-its-first-residents.html>

- 
- Satow, J. (2015, Januar 9). *Why the Doorman Is Lonely*. *The New York Times*. Hentet fra [http://www.nytimes.com/2015/01/11/realestate/new-york-citys-emptiest-co-ops-and-condos.html?\\_r=0](http://www.nytimes.com/2015/01/11/realestate/new-york-citys-emptiest-co-ops-and-condos.html?_r=0)
- Saunders, M. N. K. (2012). *Research methods for business students* (6th ed. ed.). Harlow: Pearson.
- Savills. (2013). *Spotlight: The World in London*. London: Savills.
- Schäfer, D. (2014, November 23). *Larger global banks are cutting back on international private banking operations*. *Financial Times*. Hentet fra <http://www.ft.com/intl/cms/s/0/174119cc-561c-11e4-93b3-00144feab7de.html#axzz3dCwmyxhq>
- Schjelderup, G. (2011). *Sekretessejurisdiksjoner, korrupsjon og økonomisk kriminalitet* (Vol. nr. 33/11). Bergen: Samfunns- og næringslivsforskning.
- Schjelderup, G. (2015). *Secrecy jurisdictions* (Vol. FOR 12 2015). Bergen: Norwegian School of Economics, Department of Business and Management Science.
- Sharman, J. C. (2010). Shopping for Anonymous Shell Companies: An Audit Study of Anonymity and Crime in the International Financial System. *Journal of Economic Perspectives*, 24(4), 127-140. doi:10.1257/jep.24.4.127
- Shaxson, N. (2011). *Treasure islands : uncovering the damage of offshore banking and tax havens*. New York City: Palgrave Macmillan.
- Shaxson, N. (2013, April). *A Tale of Two Londons*. *Vanity Fair*. Hentet fra <http://www.vanityfair.com/style/society/2013/04/mysterious-residents-one-hyde-park-london>
- Solow, R. M. (2014, April 22). *Thomas Piketty Is Right*. *New Republic*. Hentet fra <http://www.newrepublic.com/article/117429/capital-twenty-first-century-thomas-piketty-reviewed>
- State of Delaware. (2015). *How To Form A New Business Entity*. Hentet fra <http://corp.delaware.gov/howtoform.shtml>
- Stewart, J. B. (2013, Oktober 25). *Plan to Tax the Rich Could Aim Higher*. *The New York Times*. Hentet fra [http://www.nytimes.com/2013/10/26/business/taxing-new-yorkers-but-not-the-ultrarich.html?pagewanted=all&\\_r=0](http://www.nytimes.com/2013/10/26/business/taxing-new-yorkers-but-not-the-ultrarich.html?pagewanted=all&_r=0)
- Story, L., & Saul, S. (2015, Februar 7). *Towers of secrecy: Stream of Foreign Wealth Flows to Elite New York Real Estate*. *The New York Times*. Hentet fra [http://www.nytimes.com/2015/02/08/nyregion/stream-of-foreign-wealth-flows-to-time-warner-condos.html?\\_r=0](http://www.nytimes.com/2015/02/08/nyregion/stream-of-foreign-wealth-flows-to-time-warner-condos.html?_r=0)
- Swiss Federal Tax Administration (FTA). (2013, Desember 31). *Statistique du 1.1.2011 au 31.12.2013*. Hentet fra <http://www.estv.admin.ch/intsteuerrecht/themen/01319/01328/index.html?lang=fr>

- Tax Justice Network. (2013a). *Narrative Report on United Kingdom. Financial Secrecy Index*. Tax Justice Network.
- Tax Justice Network. (2013b). *Narrative Report on USA. Financial Secrecy Index*. Tax Justice Network.
- Tax Justice Network & Changemaker. (2012). *Skjult - et hefte om skatteparadis, kapitalflykt og hemmelighet*. Oslo: Tax Justice Network og Changemaker.
- The Economist. (2002, Juni 27). *America's legal system: Big, and getting bigger*. *The Economist*. Hentet fra <http://www.economist.com/node/1200570>
- The Economist. (2013a, Februar 16). *Tax havens, The missing \$20 trillion*. *The Economist*. Hentet fra <http://www.economist.com/news/leaders/21571873-how-stop-companies-and-people-dodging-tax-delaware-well-grand-cayman-missing-20>
- The Economist. (2013b, Februar 20). *Onshore financial centres*. *The Economist*. Hentet fra <http://www.economist.com/news/special-report/21571554-some-onshore-jurisdictions-can-be-laxer-offshore-sort-not-palm-tree-sight>
- The International Association of Commercial Administrators. (2013). *Annual Report of Jurisdictions 2012 and 2013*. *The International Association of Commercial Administrators*. Hentet fra Delaware: <https://www.iaca.org/wp-content/uploads/Delaware.pdf>
- Thompson, A. (2015, Februar 2). *Capital Gains Tax for non-residents disposing of UK residential property: draft legislation*. *Wragge Lawrence Graham & Co*. Hentet fra <http://www.wragge-law.com/insights/capital-gains-tax-for-non-residents-disposing-of-uk-residential-property-updated-proposals/>
- Transparency International. (2015). *Corruption on your doorstep*. London: Transparency International UK.
- U.S. Senate. (2014, Februar 26). *PERMANENT SUBCOMMITTEE ON INVESTIGATIONS Committee on Homeland Security and Governmental Affairs*. Hentet fra <http://www.hsgac.senate.gov/subcommittees/investigations/hearings/offshore-tax-evasion-the-effort-to-collect-unpaid-taxes-on-billions-in-hidden-offshore-accounts>
- Wade, S., & Crowther, D. (2015). *Changes to Principal Private Residence*. London: KPMG.
- Warrell, H. (2014, Juli 31). *UK sees surge in wealthy Russians with fast-track entries*. *Financial Times*. Hentet fra <http://www.ft.com/intl/cms/s/0/df9c889a-18c6-11e4-80da-00144feabdc0.html#axzz3dCwmyxhq>
- Wayne, L. (2012, Juni 30). *How Delaware Thrives as a Corporate Tax Haven*. *The New York Times*. Hentet fra [http://www.nytimes.com/2012/07/01/business/how-delaware-thrives-as-a-corporate-tax-haven.html?\\_r=1&gwh=02CC4AD2D90EF220A62179E1F3357C73&gwt=pay](http://www.nytimes.com/2012/07/01/business/how-delaware-thrives-as-a-corporate-tax-haven.html?_r=1&gwh=02CC4AD2D90EF220A62179E1F3357C73&gwt=pay)
- Willett, M. (2014, Juni 30). *Manhattan Condos Are The New Swiss Bank Accounts For The World's Super-Rich*. *Business Insider*. Hentet fra <http://www.businessinsider.com/nyc-real-estate-popular-with-foreign-buyers-2014-6>

---

Willett, M. (2015, Januar 20). *Inside One57, Where New York's Most Expensive Penthouse Just Sold For A Record-Breaking \$100 Million*. *Business Insider*. Hentet fra <http://www.businessinsider.com/inside-one57s-100-million-penthouse-2015-1?op=1>

Wolfers, J. (2014, Juni 12). *Inequality and Growth*. *The Brookings Institution and University of Michigan*. Hentet fra <http://users.nber.org/~jwolfers/papers/Comments/Piketty.pdf>

Zeveloff, J. (2013, Mars 13). *Meet The Billionaires Who Live In The World's Most Expensive Apartment Building*. *Business Insider*. Hentet fra <http://www.businessinsider.com/who-lives-in-londons-one-hyde-park-2013-3?op=1>

Zucman, G. (2013). The missing wealth of nations: Are Europe and the U.S. net debtors or net creditors?(Report). *Quarterly Journal of Economics*, 128(3), 1321.

Zucman, G. (2014). Taxing across Borders: Tracking Personal Wealth and Corporate Profits. *The Journal of Economic Perspectives*, 28(4), 121-148.

### **Kildeliste for tabeller**

Tabell 1: Zucman, G. (2014). Taxing across Borders: Tracking Personal Wealth and Corporate Profits. *The Journal of Economic Perspectives*, 28(4), 121-148.

### **Kildeliste for figurer**

Figur 1: (Piketty, 2014), hentet fra: <http://piketty.pse.ens.fr/files/capital21c/en/pdf/F9.8.pdf>

Figur 2: (Piketty, 2014), hentet fra:  
<http://piketty.pse.ens.fr/files/capital21c/Piketty2013GraphiquesTableaux.pdf>

Figur 3: (Piketty, 2014), hentet fra: hentet fra:  
<http://piketty.pse.ens.fr/files/capital21c/Piketty2013GraphiquesTableaux.pdf>

Figur 4: (NOU, 2009:19), hentet fra:  
<https://www.regjeringen.no/contentassets/0a903cdd09fc423ab21f43c3504f466a/nou/pdfs/nou200920090019000dddpdfs.pdf>

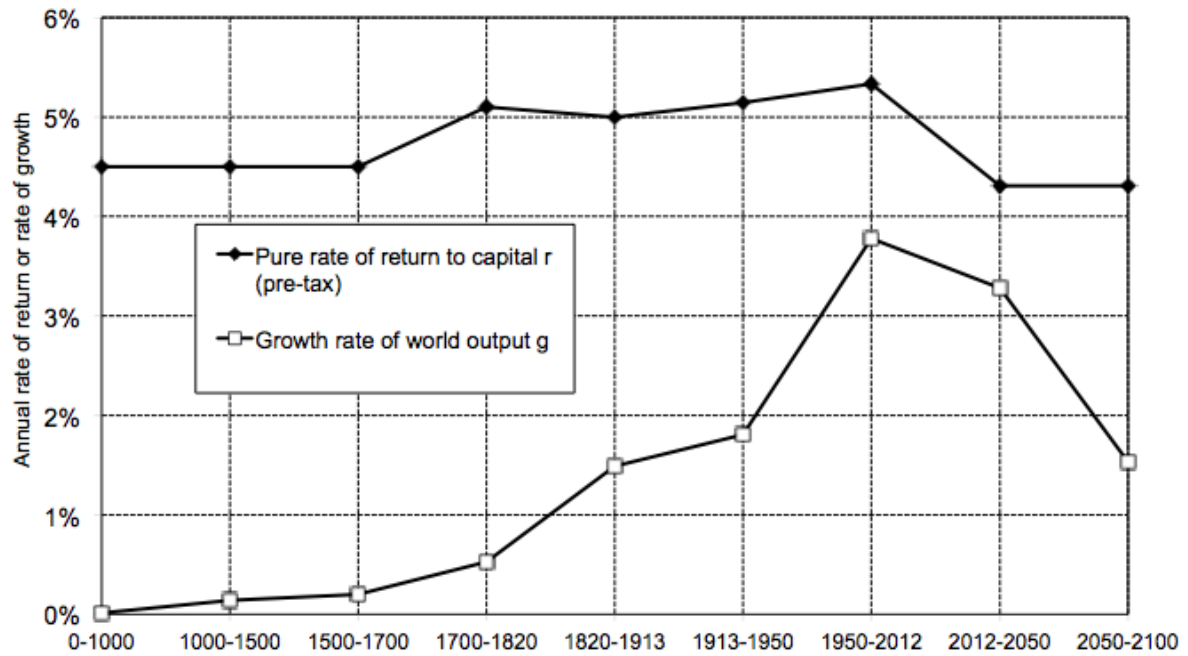
Figur 5: (BCG, 2014), hentet fra:  
[https://www.bcgperspectives.com/content/articles/financial\\_institutions\\_business\\_un\\_strategy\\_global\\_wealth\\_2014\\_riding\\_wave\\_growth/?chapter=2](https://www.bcgperspectives.com/content/articles/financial_institutions_business_un_strategy_global_wealth_2014_riding_wave_growth/?chapter=2)

## Appendiks 1: Utskrift fra Stata

```
capture log close
set more off
log using collapse, text replace
clear
import excel "M:\Masteroppgave\Land Register_UK.xlsx", ///
sheet("ST data at December 2014") firstrow
sum Pricewhereavailable
sum Pricewhereavailable if Pricewhereavailable >5000000
collapse(sum) Pricewhereavailable (first) Administrativecounty ///
Pricetextinfill Countryterrotory1 ///
Countryterrotory2 Proprietor2 Countryterrotory3 Proprietor3 ///
Countryterritory4 Proprietor4, by(Year Dateofregistration District Proprietor1)
gsort -Pricewhereavailable
sum Pricewhereavailable
sum Pricewhereavailable if Pricewhereavailable >5000000
```



## Appendiks 2: Utviklingen i kapitalavkastning og vekst i økonomien



Kapitalavkastningen vs. vekstraten til økonomien, fra antikken til 2100.

Kilde: (Piketty, 2014)

## Appendiks 3: Årlig avgift på boligeiendom

<b>Eiendomsverdi</b>	<b>Årlig avgift</b>
Over 500 000 GBP og opp til 1 million GBP	£ 3 500.00
Over 1 million GBP og opp til 2 millioner GBP	£ 7 000.00
Over 2 millioner GBP opp til 5 millioner GBP	£ 23 350.00
Over 5 millioner GBP opp til 10 millioner GBP	£ 54 450.00
Over 10 millioner GBP opp til 20 millioner GBP	£ 109 050.00
Over 20 millioner GBP	£ 218 200.00

Fra 1.april 2016 vil avgiften for eiendommer til en verdi mellom 500 000 GBP til 1million GBP bli pålagt en årlig avgift på 3 500 GBP. Kilde: (HMRC, 2014b)

## Appendiks 4: Stater i USA som krever identifikasjon av reelle eier

Disse 14 statene krever hverken rapportering av eierne eller ledelsen.

Arkansas	Colorado	Delaware	Indiana	Iowa	Maryland	Michigan
Mississippi	Missouri	New York	Ohio	Oklahoma	Pennsylvania	Virginia

Disse 8 statene og District of Columbia krever at LLC-selskaper rapporterer identiteten til ledelsen i selskapet, men ikke eierne. Selv når selskapet ikke har noe ledelsen, kan eiernes identitet holdes skjult.

Massachusetts	North Carolina	Rhode Island	South Carolina
South Dakota	Tennessee	Vermont	Wisconsin

Det er 24 stater som krever at LLC-selskaper rapporterer identiteten til eierne, men dette gjelder kun dersom LLC-selskapet mangler en ledelse.

California	Connecticut	Florida	Georgia	Hawaii
Idaho	Illinois	Kentucky	Louisiana	Maine
Minnesota	Montana	Nebraska	Nevada	New Hampshire
New Jersey	New Mexico	North Dakota	Oregon	Texas
Utah	Washington	West Virginia	Wyoming	

Kun 4 stater krever identifikasjon av eierne uavhengig av LLC-selskapet har ledelse eller ikke.

Alabama	Arizona	Alaska	Kansas
---------	---------	--------	--------

Kilde: (FinCEN, 2006)

---

## Appendiks 5: Eiendomskjøp i Storbritannia av utenlandske skallselskaper

<b>År</b>		<b>Totalt salg</b>	<b>Antall eiendommer</b>
1999	£	8 500 000	1 318
2000	£	1 881 650 335	1 974
2001	£	1 996 400 529	1 666
2002	£	2 707 471 955	1 969
2003	£	2 886 682 526	2 107
2004	£	5 874 195 488	2 801
2005	£	23 823 652 500	3 579
2006	£	14 175 300 709	4 346
2007	£	15 703 304 250	5 962
2008	£	27 841 272 177	4 885
2009	£	9 718 584 791	4 040
2010	£	17 797 833 048	5 449
2011	£	19 799 554 664	5 965
2012	£	24 539 248 887	6 635
2013	£	31 711 588 940	6 978
2014	£	27 926 295 492	6 013
<b>sum</b>	<b>£</b>	<b>228 391 536 291</b>	<b>65 687</b>

