



Stortinget  
Finanskomiteen  
Utlevert på høringen

15. desember 2015

**Høringsnotat – Bedre skatt. En skattereform for omstilling og vekst. Meld. St. 4 (2015-16).**

Eiendom Norge er bransjeorganisasjonen for norske eiendomsmeglingsforetak.

Vi organiserer over 90 prosent av norske foretak med bevilling fra Finanstilsynet. Disse foretakene har om lag 5000 ansatte. Våre medlemmer står for omtrent 95 prosent av alle boligtransaksjoner i Norge, og i 2014 ble det omsatt om lag 150 000 eiendommer gjennom eiendomsmegler eller advokat med bevilling.

Eiendom Norge utarbeider og publiserer hver måned *Eiendomsmeglerbransjens boligprisstatistikk*. Statistikken har en viktig funksjon for det norske boligmarkedet, norsk økonomi og det norske samfunnet.

Vi kommenterer på tre forhold i skattereformen, henholdsvis beskatning av primærbolig, utleiemarkedet og systemet for likningsverdsettelse.

Vi stiller oss til disposisjon for komiteen for spørsmål og kommentarer.

Vennlig hilsen

Administrerende direktør  
Christian Vammervold Dreyer

Kommunikasjonssjef  
Erik Lundesgaard

**EIENDOM NORGE**

---

Org.Nr. 984 756 925  
Postboks 1107 Sentrum, 0104 Oslo  
+47 22 42 15 75  
post@eiendommnorge.no  
eiendommnorge.no



## Beskatning av primærbolig

Eiendom Norge støtter regjeringen i å ikke skjerpe skatteleggingen av folks hjem og å videreføre en lav verdsetting av primærbolig.

Til tross for dette er det grunn til å minne om at skattleggingen av primærboligen gradvis er blitt skjerpet de senere årene. Innføringen av sjablongsystemet for beregning av likningsverdi for bolig i 2010 og senere justering av disse år for år, har medført en økning av boligbeskatningen i Norge. Dessuten vil å senke satsen for personbeskatning også innebære en reduksjon av rentefradraget for gjeldsrenter og svekke fordelene av å eie egen bolig i skattesystemet. Med dagens lave rentenivå vil dette ha mindre betydning, men med et høyere rentenivå vil det få større utslag, og isolert sett kan et redusert rentefradrag bidra til svakere boligprisutvikling. Like fullt mener vi dette kan være positivt, og vi venter at det reduserte rentefradraget vil endre bankens beregninger ved søknader om boliglån. I så måte kan dette dempe kredittilgangen i boligmarkedet noe.

I følge vår boligprisstatistikk har boligprisene i Norge økt med 31,5 prosent de siste fem årene. Beregninger viser at den norske boligmassen p.t. er verd cirka 7000 milliarder med en gjeldsgrad på om lag 40 prosent. Verdistigningen i det norske boligmarkedet bidrar til både høyere skatteinntekter når formuesverdiene i skatteoppgjøret justeres og høyere innkrevingen av dokumentavgift ved kjøp og salg av eiendom.

Dokumentavgiften utgjør nå mellom 7 og 8 milliarder i årlige inntekter til staten, og avgiften må sees som en del av boligbeskatningen i Norge. Innkrevingen har økt i takt med at omsetningsvolumet av eiendommer og eiendomsprisene i Norge stiger. I likhet med Scheel-utvalget mener vi dokumentavgiften har uheldige effekter. Vi minner om Scheel-utvalgets beskrivelse av avgiften:

*En vesentlig svakhet ved dokumentavgiften, sammenlignet med andre skatter på fast eiendom, er at den kun utløses ved eiendomsoverdragelse, noe som i praksis vil si ved flytting. Det kan gi en innlåsingeffekt ved at flyttekostnaden blir så stor at man velger å ikke flytte til en mer velegnet bolig. Dette kan føre til at boligmassen ikke får en samfunnsøkonomisk optimal utnyttelse. En effekt av økt flyttekostnad kan også være lavere mobilitet på arbeidsmarkedet.*

Eiendom Norge mener dokumentavgiften er urettferdig, usosial og uhensiktsmessig og bør fjernes i sin helhet. Subsidiært mener vi den bør trappes ned over flere år. Hvis myndighetene skulle insistere på at fjerning skal være provenynøytral kan den eventuelt erstattes med en økning av den generelle eiendomsbeskatningen. En avskaffelse av dokumentavgiften må også sies å innebære en forenkling, da det brukes heller store ressurser både i vår bransje og i det offentlige på å kreve den inn.

Eiendom Norge mener en relativt lav boligbeskatning har tjent oss godt, da dette er en viktig årsak til den norske boligmodellen der 8 av 10 til enhver tid (og 95 prosent i løpet av et livsløp) eier sin egen

## EIENDOM NORGE

Org.Nr. 984 756 925  
Postboks 1107 Sentrum, 0104 Oslo  
+47 22 42 15 75  
post@eiendommnorge.no  
eiendommnorge.no



bolig. Vi vil advare mot å gjøre omlegginger av skattesystemet som gjør at eierandelen i befolkningen går ned og som gjør at færre kan ta del i velferdsgode nummer en i Norge, nemlig egen bolig. Det er etter vårt syn galt å likestille primærboligen med andre formuesgoder som aksjer og bankinnskudd, fordi boligen først og fremst er et hjem som bør likestilles med andre velferdsgoder i samfunnet, som arbeid og helse. Boligen er ikke et investeringsobjekt på linje med aksjer, og investeringer i bolig eller fritidseiendom står som oftest heller ikke som motsetning til investering i næringsvirksomhet.

## **Utleiemarkedet - Beskatning av sekundærbolig og næringseiendom**

Eiendom Norge støtter regjeringen i å ikke endre ordningen med skattefri utleie av inntil halvparten av egen bolig.

Eiendom Norge støtter ikke regjeringen i å opprettholde avskrivningsreglene for profesjonelle investeringer i bolig for utleie.

Utleiemarkedet er norsk boligpolitikkens glemte kapittel. Vi har både for lite kunnskap om det norske utleiemarkedet og et behov for politikk for utleiemarkedet. Eksempelvis finnes det ikke tall på hvordan mange boliger eller andeler av primærbolig som leies ut i Norge.

Eiendom Norge mener det tverrpolitiske målet om å eie sin egen bolig, må utvides med et politisk mål om et velfungerende leiemarked. Vi trenger en boligsektor som tar hensyn til at folk lever ulike liv og har ulike behov, for i mange livssituasjoner er det helt naturlig å leie en bolig.

I statsbudsjettet for 2016 fortsetter regjeringen linjen fra sine tidligere budsjetter og hever likningsverdien på sekundærboliger og næringseiendom ytterligere fra 70 til 80 prosent. Da regjeringen tiltrådte var satsen på 50 prosent. Til tross for en redusert formuesskatt har denne regjeringen gjennomført en vesentlig skatteskjerpelse av sekundærbolig og næringseiendom. Denne skatteskjerpelsen gjør det mindre attraktivt å investere i bolig for utleie og næringseiendom. Som ved de tidligere justeringene frykter vi at dette kan dempe investeringslysten i bolig for utleie, samt bidra til økte utleiepriser. Den enes sekundærbolig er den andres primærbolig, og utleier vil naturligvis forsøke å skyve sine økte kostnader over på leietager.

Det hevdes ofte at profesjonelle og semi-profesjonelle investeringer i bolig er prisdrivende. Det vises blant annet til en høy andel sekundærboliger i sentrale bydeler i blant annet Oslo. Å hevde at dette har uheldige effekter for øvrige investeringer i næringsvirksomhet i Norge og/eller boligprisveksten er det vanskelig å finne dokumentasjon for. Eksempelvis har Finanstilsynet i sin boliglånsundersøkelse siden 2012 målt andelen lån gitt til kjøp av såkalt sekundærbolig, og den viser at utlån til såkalt sekundærbolig ikke har økt fra 2012 til 2015.

I lys av den sterke befolkningsveksten og etterslep i nyboligmarkedet grunnet lav boligbygging er det behov for store investeringer i bolig- og eiendomssektoren. Vi observerer at enkelte aktører snakker

## **EIENDOM NORGE**

Org.Nr. 984 756 925  
Postboks 1107 Sentrum, 0104 Oslo  
+47 22 42 15 75  
post@eiendommnorge.no  
eiendommnorge.no



ned boliginvesteringer som næringsaktivitet. Vi vil advare mot denne retorikken, og minne om at bygg og anlegg står for om lag 20 prosent av BNP. Boliginvesteringer er en viktig næring, enten det dreier seg om bygging av nye boliger eller vedlikehold av eksisterende boliger.

Etter vårt syn er all investering innenfor boligsektoren positivt. Det er også viktig å ha i mente at boliginvestorene har en viktig rolle i nybyggmarkedet ved at de bidrar med kapital ved å kjøpe boliger under bygging. Dette bidrar ofte til at nye boligprosjekter blir igangsatt raskere og at boligmassen øker fortere enn det vil gjort uten investormarkedet. Flere boliger i markedet er prisdempende.

Dagens utleiemarked er kjennetegnet av mindre ikke-profesjonelle utleiery og et fravær av store, langsiktige og industrielle aktører. Skal det bygges flere boliger for utleie, må det bli mer attraktivt å investere i bolig. Dagens skattesystem er eiervennlig og leieboerfiendtlig. For en profesjonell investor gjør avskrivningsregler at det er lavere avkastning å investere i bolig for utleie fremfor næringsseiendom. Ifølge forskning fra NOVA så skaper dette negative mekanismer i leiemarkedet. Det reduserer antall utleieboliger og øker leieprisene, samt forhindrer profesjonelle og langsiktige aktører fra å investere i utleieboliger. Skattesystemet legger til rette for korte kontrakter og ustabile leieforhold, og de største taperne i denne spiralen er de svakeste.

En løsning er å harmonisere avskrivningsreglene i skattesystemet, noe regjeringen i skattereformen ikke støtter. En harmonisering vil styre sårt tiltrengt kapital fra annen eiendom til boligutleie og gi Norge flere leieboliger. Finansdepartementets begrunnelse for å ikke harmonisere avskrivningsreglene er heller tynn. Det påstås at næringsseiendom vil kunne falle i verdi, noe boliger angivelige ikke gjør. Vi gjør oppmerksom på at det er lite som tyder på at næringsseiendom faller i verdi. Snarere er transaksjonsvolumet og prisutvikling i næringsseiendom rekordhøyt.

Eiendom Norge oppfordrer regjeringen til å utarbeide en politikk for et mer velfungerende boligutleiemarkedet i Norge.

## **Verdsettingssystemet for bolig og fritidseiendom**

Eiendom Norge støtter ikke regjeringen i at dagens verdsettingssystem for bolig og fritidseiendommer fungerer tilfredsstillende.

Verdsettingssystemet kan forbedres, og dagens regime for likningsverdier for bolig og fritidsboliger er vilkårlig og er etter Eiendom Norges syn en svakhet ved skattesystemet. Eksempelvis er det en tendens til at eneboliger har lave likningsverdier, sammenlignet med leiligheter i tilsvarende prisklasse. For fritidseiendommer kan likningsverdiene være svært tilfeldige og sprikende. Presise likningsverdier vil bidra til et mer rettferdig skattesystem.

## **EIENDOM NORGE**

Org.Nr. 984 756 925  
Postboks 1107 Sentrum, 0104 Oslo  
+47 22 42 15 75  
post@eiendomnorge.no  
eiendomnorge.no



Dagens sjablongssystem for bolig ble innført i 2010 og utarbeides av SSB for Skatteetaten basert på transaksjonsdata fra Eiendom Norges medlemmer via finn.no – data som gis SSB etter våre medlemmers opplysningsplikt jfr. Statistikkloven.

Skatteloven §4-10 fastslår metoden for beregning av likningsverdier:

*Verdien av boligeiendom settes til produktet av boligens areal og en kvadratmetersats. Kvadratmetersatsen settes til en prosentandel av beregnet omsetningsverdi per kvadratmeter, hvor det tas hensyn til boligtype, byggeår, areal og geografisk beliggenhet.*

Det er merkelig at loven så inngående fastslår metodikk, for ved å inkludere flere variabler er det mulig å gjøre likningsverdiene mer presise enn i dag. Boligmodellen SSB har utarbeidet for Skatteetaten er enklere enn metoden SSB benytter til å lage sin egen boligprisindeks. Og vår leverandør til *Eiendomsmeglerbransjens boligprisstatistikk*, Eiendomsverdi, har utviklet en metodikk som er enda mer sofistikert. Selv om metoden ikke vil kunne estimere eksakt markedspris på alle boliger (noe ingen metode kan), er denne metoden betydelig mer presis enn den SSB og Skatteetaten benytter i dag. Eiendom Norge er uenig med Finansdepartementet i at økt presisjon vil gå på bekostning av en gjennomsiktig metode. Økt presisjon i beregningen av likningsverdier vil gjøre skatteinnkrevningen mer rettferdig og ikke nødvendigvis mindre gjennomsiktig.

I dagens skattesystem kan fritidseiendommer med svært høy markedsverdi kan ha meget lav likningsverdi. Dessuten har opphevelse av den kommunale boplikten i en rekke kommuner, samt stor utbygging av leiligheter i mange tradisjonelle hyttekommuner, utfordret skatteregimet og definisjonen av hva som faktisk er en fritidsbolig.

Når likningsverdien på såkalte sekundærboliger er blitt skrudd såpass opp de senere årene, samt at den estimeres på en mer adekvat måte enn for fritidsbolig, kan det gjøre en bolig til et kostbart formuesobjekt i skatteoppgjøret. For dem som derimot sitter på en virkelig fritidsbolig, slik skattesystemet definerer det, kan det være en ganske gunstig måte å redusere skattetrykket på.

Eiendom Norge mener det er fullt mulig å etablere et sjablongsystem for verdsetting av fritidseiendommer, selv om omsetningsvolumet av fritidseiendommer per år er relativt lavt. Et slikt system vil gjøre likningsverdsettelse mer presis og mer rettferdig enn dagens takseringsregler.

## EIENDOM NORGE

Org.Nr. 984 756 925  
Postboks 1107 Sentrum, 0104 Oslo  
+47 22 42 15 75  
post@eiendomnorge.no  
eiendomnorge.no