



# *Forslag til reform av norsk boligbeskatning*



**EIENDOM NORGE**

NyAnalyse as

## PROVENYBEREGNINGER OG CASE

Historisk har formuesbeskatningen av bolig og eiendom vært moderat i Norge, og det har særlig vært et gunstig skatteregime for investeringer i sekundærbolig og næringsseiendom sammenlignet med andre finansielle investeringer. Siden 2010 og innføringen av sjablongsystemet for beregning av likningsverdi har beskatningen av bolig og eiendom i Norge blitt betydelig skjerpet, og investeringer i sekundærbolig og næringsseiendom er nå harmonisert i skattesystemet med øvrige investeringer. Innretningen av boligbeskatningen i Norge, med kommunal eiendomsskatt og dokumentavgift har imidlertid flere svakheter.

Den kommunale eiendomsskatten varierer betydelig fra kommune til kommune, og tar ikke hensyn til gjeld tilknyttet eiendommen eller skattebetalerens inntekter. Dokumentavgiften på sin side rammer skjevt og treffer særlig unge i etableringsfasen mellom 20 til 40 år, som er de som flytter oftest. Derfor betaler denne gruppen en uproporsjonal stor andel av dokumentavgiften og derav også den samlede beskatningen av bolig i Norge. Scheel-utvalget (2014) foreslo både å fjerne dokumentavgiften og den kommunale eiendomsskatten, med begrunnelse i blant annet at det er uheldig at bolig og eiendom skatlegges på så mange ulike måter. De begrunnet dette blant annet med at dokumentavgiften forhindrer mobilitet i både boligmarkedet og arbeidsmarkedet, og i realiteten er en beskatning av flytting. Dette notatet viser anslag for provenyeffektene i 2018 av en boligskattereform med bortfall av kommunal eiendomsskatt og dokumentavgift og full verdsettelse i formuesbeskatningen av primærbolig. Skjermingen av primærboligen gjennom innslagspunktet for formuesskatt og fraværet av gevinstbeskatning foreslås bevart. Tekst og innhold er fra Eiendom Norge og beregninger er utført av NyAnalyse.

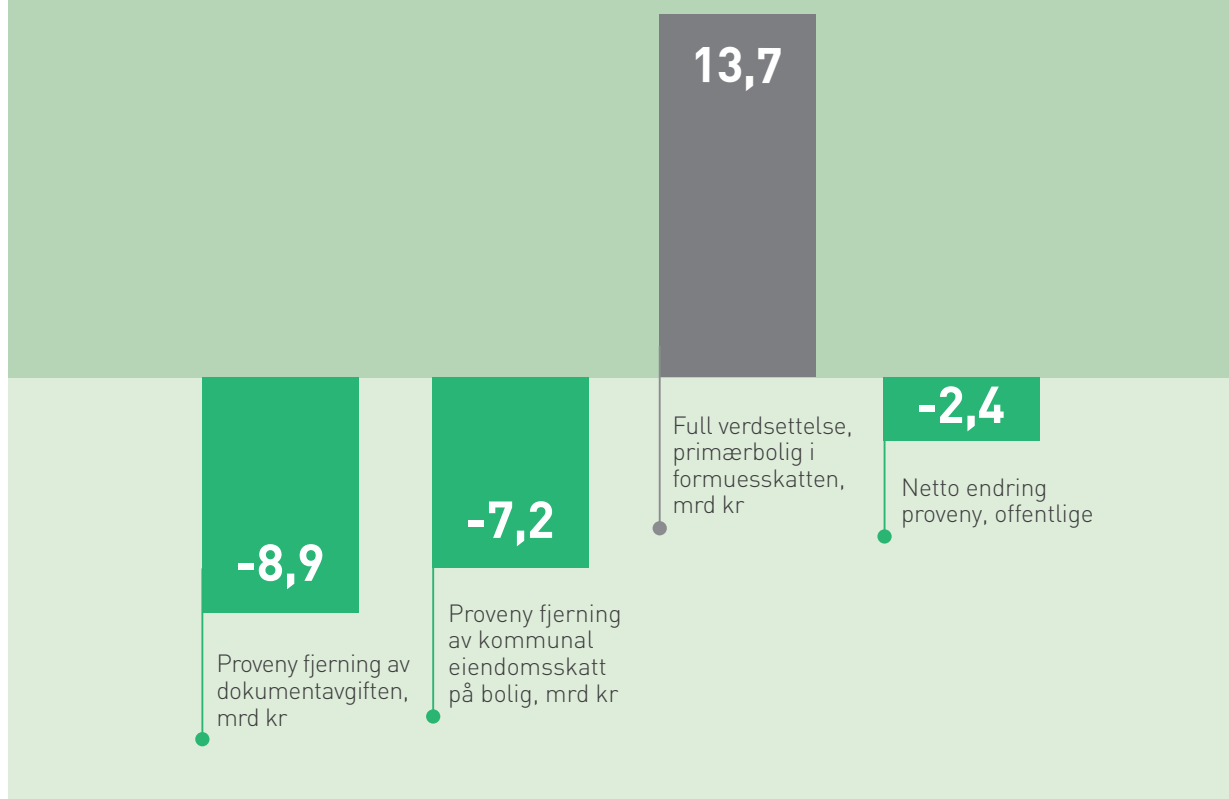
### **En nær provenynøytral skatteveksling fra eiendomsskatt og dokumentavgift til boligformue**

For 2018 er verdsettelsesrabatten på bolig og fritidsbolig anslått av Finansdepartementet til å utgjøre nesten 22 milliarder. Sammen med fraværet av gevinstbeskatning på primærbolig etter et års botid vil norske boligeiere i år subsidieres med nesten 50 milliarder. Det er mange positive effekter av disse subsidiene. Lav boligbeskatning har gjort nordmenn til boligeiere i generasjoner og gitt jevnere fordeling av formuesgodene enn andre land. Selveie gir mer sparing, og følge en svensk studie har selveie også positiv effekt på deltagelse i arbeidslivet og produktivitet.

Bortfall av dokumentavgiften er beregnet å gi et provenytap på om lag 9,3 milliarder kroner påløpt og om lag 8,9 milliarder kroner bokført i 2018. Fjerning av boligdelen av kommunal eiendomsskatt baserer seg på samlet skatteproveny i 2017, pålydende 7,2 milliarder kr. Et samlet anslag for formuesskattegrunnetaget fra bolig i 2018 gir 17,2 milliarder kroner (påløpt) ved 100% verdi i formuesskatten, og 13,7 milliarder kr bokført. Til sammen gir forslaget en nettoendring i offentlig skatteproveny pålydende -2,4 milliarder kroner for 2018. Det kan ligge noen mindre feilkilder i fordeling av gjeld relativt til boligverdier, og usikkerhet knyttet til fremtidig verdi og omfang av boligformuen. Det legges til grunn at endringene gjennomføres fra januar 2018.



## Illustrasjon av skatteveksling fra dokumentavgift og kommunal eiendomsskatt til økt formuesskatt på bolig - 2018



Kilde: Finansdepartementet/SSB, Huseiernes landsforbund, sammenstilt av NyAnalyse. Proveny kommunal eiendomsskatt er 2017-anslag.

### En dreining av beskatningen fra familier og unge og over til de med høye boligverdier

Den gjennomsnittlige boligeier, singel eller par, betaler store summer i dokumentavgift og eiendomsskatt i dag. Dokumentavgiften utløses ved tinglysing, altså registrering av eierskifte av fast eiendom i det offentlige eiendomsregisteret hos Kartverket. For denne tjenesten betales et tinglysingsgebyr på 525 kroner, noe som utløser dokumentavgift på 2,5 prosent av kjøpesummen. For næringseiendom utgjør dette så store summer at eierskifter ofte ikke skjer ved tinglysing, snarere ved salg av selskaper som eier eiendommen. For forbrukerne med en snittbolig til 3 millioner må boligkjøperen betale 75 000 kroner. Dokumentavgiften utgjør sammen med kommunal eiendomsskatt en vesentlig del av den samlede eiendomsbeskatningen i Norge. Et stort flertall av norske kommuner har i dag en eller annen form for eiendomsskatt, og det ble i 2017 krevd inn om lag 7 milliarder i skatteinntekter fra bolig og fritidsbolig. Parallelt med stigende bolig- og eiendomspriser har statens inntekter fra dokumentavgiften økt til nesten 9 milliarder kroner i 2017. Dette innebærer at bolig skattlegges indirekte for cirka 16 milliarder kr årlig i tillegg til formuesbeskatningen.



Tabellen illustrerer endringen i årlig formuesskatt med hhv. 25 og 100 % verdsettning av primærboligen i formuesskattegrunnet for en gjennomsnittlig husholdning, singel og ektepar. Under forutsetningene som er beskrevet i tabellen vil formuesskatten øke til drøye 2700 kr for singel-husholdningen med en bolig verdt 3 millioner kr i 2018. Ekteparet får høyere skjermingsfradrag og betaler kun 300 kr i årlig formuesskatt for en bolig verdt 5 millioner kr. Den typiske eiendomsskatten for disse gruppene tar ikke hensyn til gjeld, og vil være høyere, eksempelvis rundt 7 000 for den enslige og 12 000 kr for parene per år. På den annen side vil husholdninger med høye boligformuer (høy markedsverdi minus gjeld) bli beskattet hardere med den nye modellen. Dokumentavgiften er en engangssum og utgjør 75 000 kroner for den første og 125 000 kr for den siste gruppen.

### Illustrasjon gjennomsnittlig boligeier, økt formuesskatt på bolig i 2018

	Singel	Ektepar
Markedsverdi bolig	3 000 000	5 000 000
Gjeldsgrad, anslag 40%	1 200 000	2 000 000
Nettoformue	1 800 000	3 000 000
Formuesskatt, fritak opptil 1,48 millioner kr	1 480 000	2 960 000
Sats på nettoformue over 1,48 millioner kr	0,85 %	0,85 %
Årlig formuesskatt i dag med 25% likningsverdi	0	0
Årlig formuesskatt primærbolig med 100% verdsettelse	2 720	340
Dokumentavgift	75 000	125 000
Årlig kommunal eiendomsskatt		
3 promille av 80% markedsverdi, uten bunnfradrag	7 200	12 000
3 promille av 80% markedsverdi, uten bunnfradrag	7 200	12 000

Merknader: Anslagene forutsetter at boligeier ikke har annen formue eller gjeld. Merk også at dokumentavgift betales ved transaksjoner, mens formuesskatt er beholdning årlig. Slik også kommunal eiendomsskatt er, men med svært mange regionale forskjeller. Tabellen sammenlikner 75.000 kr i kostnad for kjøp av bolig, med 2.720 kr hvert år (variasjoner) i formuesskatt.

Eiendom Norge mener norsk boligbeskatning kan forbedres betydelig ved en slik økning i beskatningen av primærbolig i formuesskatten proporsjonalt med fjerning av dokumentavgiften og kommunal eiendomsskatt. Beregningene viser at skattetapet blir minimalt, skattefordelingen totalt sett blir mer rettferdig og samtidig senkes terskelen for å bli boligeier.

#### Kontaktpersoner:

Erik Lundesgaard ved Eiendom Norge for innhold (el@eiendommenorge.no)

Terje Strøm ved NyAnalyse for spørsmål om beregningene (ts@nyanalyse.no)

#### **Eiendom Norge er bransjeorganisasjonen for norske eiendomsmeglingsforetak.**

Ved årsskiftet 2017/2018 hadde Eiendom Norge 78 foretaksmedlemmer. Disse igjen hadde 784 kontorer/filialer. Medlemmene står for cirka 96 % av alle boligtransaksjoner i Norge. Det utgjorde i 2017 139 487 transaksjoner.

Eiendomsmeglingsbransjen har en viktig rolle i norsk økonomi og for norske boligeiere. Våre medlemmer sørger at norske forbrukere får kjøpt og solgt eiendommer på en sikker måte etter gjeldende lover og forskrifter.