



Innspill til statsbudsjettet 2021

Vi sender med dette over våre innspill til regjeringens forslag til statsbudsjett for 2021.

Vi kommenterer de forslagene som angår innretningene for boligmarkedet og boligbeskatningen.

Generelt vil benytte anledning rose regjeringen for den økte satsningen på samferdsel og byvekstavtalene. Et velfungerende boligmarked og mobilt arbeidsmarked er avhengig av et godt kommunikasjonsnett.

Regjeringen forslår enkelte endringer av boligbeskatningen og ordningene mot boligmarkedet, henholdsvis:

- Regjeringen vil målrette ordningen med boligsparing for ungdom (BSU) mot unge som ikke eier bolig. Årlig sparebeløp økes til 27500 kroner per år og skal ikke gis til unge som allerede eier egen bolig.
- Det varslede reduksjon av maksimal sats fra 5 til 4 prosent for utskrivningen av kommunal eiendomsskatt gjennomføres.
- Regjeringen foreslår at terskelen for å bruke dokumentert verdi for bolig og næringseiendom fjernes, og at verdsettelsesrabattene ved bruk av dokumentert verdi settes lik rabattene ved bruk av beregnet omsetningsverdi.
- Regjeringen foreslår at formuesverdiene av fritidsboliger oppjusteres med 20 pst. fra 2020 til 2021.
- Regjeringen gjennomfører den varslede økningen rabatten for boliger med likningsverdi over 15 millioner.

Eiendom Norges vurdering av disse forslagene:

Eiendom Norge støtter målrettingen av BSU-ordningen, samt gjennomføringen av den tidligere varslede reduksjonen av maksimal sats for kommunal eiendomsskatt.

Vårt primære syn er at den kommunale eiendomsskatten bør avskaffes, da det er ulogisk at kommunene skal stå for en så stor andel av den samlede boligbeskatningen i Norge. Kommunal eiendomsskatt er i realiteten en formuesskatt uten fradragsrett for gjeld. Etter vårt skjønn bør bolig og eiendom beskattes av staten, blant av hensyn til helheten til beskatningen og eiendomssektorens betydning for finansiell stabilitet.

Når vi først har en ordning med kommunal eiendomsskatt er vi skuffet over at regjeringen ikke avskaffer kommunenes mulighet til selv å takserer eiendom for eiendomsskatteformål. Til budsjettet i 2019 foreslo regjeringen å avskaffe kommunal taksering og pålegge kommunene å bruke SSBs likningsverdier. Dette ble tatt ut etter budsjettforhandlingene, og burde vært forslått på nytt i år. Dette, spesielt i lys av at

EIENDOM NORGE

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



kommunene i fjor svarte på nedtrappingen av eiendomsskattesatsen i 2019-budsjettet med å benytte om lag 300 millioner til kommunal retaksering for å korrigere for nedtrappingen. Dette har medført at regjeringens reduksjon av eiendomsskattesatsen totalt sett ikke har betydd en reduksjon i den kommunale eiendomsskatten.

Ordningen med kommunal taksering er sløsing med samfunnets ressurser. Det medfører dessuten tidvis vilkårlig og urettferdig beskatning av bolig. Det også ulogisk at samme skatteobjekt skal ha to ulike verdier. Her må det offentlig samordne seg, som et minimum.

Selv om likningsfastsettelse-systemet fra SSB har svakheter er dette å foretrekke fremfor kommunal taksering. Svakheterne ved dette systemet illustreres også ved regjeringens forslåtte reduksjon i rabatten for boliger med likningsverdi over 15 millioner og økningen av likningsverdi for fritidsbolig.

Disse to grepene er isolert sett riktig, men illustrerer egentlig bare svakheterne ved systemet SSBs insisterer på å bruke. I realiteten byråkratiserer regjeringen med dette systemet for formuesbeskatning av bolig og fritidsbolig, fremover å rette på hovedproblemet, nemlig at likningsfastsettelse-systemet utarbeidet av SSB for Skatteetaten er for dårlig og gir vilkårlig og tilfeldig boligverdier.

Vi trenger et helt nytt system, hvor også kompetansen og teknologien utarbeidet av private aktører for finans- og eiendomsmeulingsbransjen kommer skattesystemet til gode. Private aktører verdsetter i dag hele bolig- og fritidsboligmassen med stor presisjon.

Vårt primære syn er at likningsverdisystem bør forbedres. Subsidiært støtter vi regjeringens forslag, da disse bøter på noen av svakheterne ved dagens system.

Regjeringen bør utrede et nytt, bedre og mer rettferdig system i samråd med private aktører. Det bør også utredes om bankenes lovpålagte krav til beregning av panteverdier, bør slå sammen med likningsverdisystemet, slik at alle bolig- og fritidsboliger eiere kun forholder seg til en verdi for som sine eiendommer.

I 2014 leverte Scheel-utvalget sine råd til regjeringen om blant annet en omlegging av bolig- og eiendomsbeskatningen med blant annet en fjerning av den kommunale eiendomsskatten og dokumentavgiften.

Regjeringen og Stortinget må ta grep om helheten i boligbeskatningen og følge opp rådene til Scheel-utvalget.

Både den kommunale eiendomsskatten og dokumentavgiften er usosial fordi de ikke tar hensyn til inntekt og gjeld. Dessuten er fordelingsvirkningene uheldig, særlig av dokumentavgiften som i realiteten er en beskatning av flytting.

Eiendom Norge mener at bolig bør beskattes nasjonalt gjennom formuesskatten og har foreslått å fjerne både kommunal eiendomsskatt og dokumentavgift.

EIENDOM NORGE

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



Justeringen av BSU støtter vi, men hvis man virkelig vil senke terskelen for å boligeier i Norge er det dokumentavgiften vi må til livs. For en snittbolig til 3 millioner kroner spiser staten 75 000 kroner av førstegangskjøperens egenkapital. Det er urimelig og må avskaffes, slik Scheel-utvalget foreslo.

Det er på høy tid vi tar grep om å gjøre noe med dokumentavgiften. For private er det en betydelig utgift, spesielt for unge i etableringsfasen for er de som flytter mest. For næringsaktører er det lett og omgå gjennom å omsette eiendommer gjennom selskaper. Med fjerning av dokumentavgift kan vi innføre tinglysningsplikt, noe blant vil være svært positivt for arbeidet med hvitvasking.

For ytterligere informasjon kan undertegne kontaktes.

Henning Lauridsen
Lundesgaard

Erik

Administrerende direktør
kommunikasjon og politikk

Sjef for

997 20 485
95 88 19 87

EIENDOM NORGE

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