



Innspill til statsbudsjettet 2022

Vi kommenterer forslagene som angår innretningen av boligbeskatningen i Prop. 1 LS (2021–2022). For budsjettåret 2022 — Skatter, avgifter og toll 2022, kapitel 5.

Her foreslås endringer av formuesbeskatningen av bolig og fritidsbolig, henholdsvis:

- Regjeringen foreslår å øke verdsettelsen av de dyreste primærboligene. For den delen av verdien som overstiger 15 millioner kroner, øker verdsettelsen fra 25 til 50 prosent. Boliger med lavere verdi enn 15 millioner kroner skjermes, og vil fortsatt ha en lav verdsettelse på 25 prosent.
- Regjeringen foreslår å øke verdsettelsen av sekundærboliger fra 90 til 95 prosent.
- Videre foreslås det å oppjustere formuesverdiene for fritidsboliger med 10 prosent. Dette vil bidra til å begrense etterslepet i formuesverdier for fritidsboliger, som har økt de siste årene.

Eiendom Norge støtter **ikke** disse endringene.

Begrunnelsen er at forslagene kun er symptomlindring av et for dårlig system for likningsverdifastsettelse for bolig og fritidsbolig.

I praksis innebærer det kun å lappe på et dårlig og vilkårlig system for likningsverdifastsettelse. I stedet for bør oppmerksomheten rettes mot å forbedre likningverdisystemene.

Rom for bedre boligbeskatning

Eiendom Norge mener det er rom for betydelig forbedring av den norske boligbeskatningen.

Særlig er dokumentavgiften uheldig fordi det er beskatning av flytting og hemmer mobiliteten i arbeidslivet.

Dessuten er vi mot den kommunale eiendomsskatten fordi det er formuesskatt uten fradragsrett for gjeld. Vi mener eiendom bør beskattes av staten.

Behov for nytt likningverdissystem

Uavhengig av omlegginger av boligbeskatningen, så er en lavt hengende frukt nye likningsverdisystemer for bolig og fritidsbolig.

Dagens systemer er vilkårlig, og sikrer ikke likebehandling av formuesobjekter. Svakheterne ved systemet svekker kvaliteten ved det norske skattesystemet som helhet, og er i praksis regressivt. Jo dyrere bolig, jo større rabatt i formuesskatt.

Fremfor å gjenta forslaget om redusert rabatt for de dyreste boligene, burde Erna Solberg-regjeringen heller startet arbeidet med et nytt og moderne likningsverdisystem.

EIENDOM NORGE

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



Siden dagens system ble innført har det skjedd store teknologiske fremskritt innen statistisk verdivurdering av bolig og eiendom, og private aktører verdsetter i dag hele den norske boligmassen med stor presisjon.

Dette er en teknologisk utvikling som norske myndigheter også burde dra nytte av. I dag står dessverre skatteloven, som i praksis definerer en metode for hvordan bolig skal verdi vurderes, i veien for det.

Sjablongmodellen med en ensidig vektlegging av kvadratmeterpriser hemmer innovasjon. Moderne verdivurderingsmodeller er langt mer sofistikerte og tar hensyn til en langt flere variabler som beliggenhet, solforhold, tomt og kvalitet med mer.

Ros til Hurdalsplattformen

Derfor er vi svært tilfreds med at den nye regjeringen utgått av Arbeiderpartiet og Senterpartiet vil forbedre dagens system, slik de skriver i Hurdalsplattformen.

Vårt forslag nå er derfor å forkaste forslaget om å redusere rabatten for de dyreste bolig, og heller i tilleggsprosjonen starte arbeidet med et nytt likningsverdifastsettelsesystem.

Dette kan sees i sammenheng med det nye likningsverdifastsettelsesystemet for fritidsbolig basert på maskinlæring, som Erna Solberg-regjeringen sendte ut på høringen uken før fremleggelse av statsbudsjettet. Her er det store synergier å hente for et nytt system for bolig.

Etter vårt skjønn er dette noe som haster å få tatt tak i, og vi mener regjeringen må ta tak i dette umiddelbart og også sørge for at nye systemer kommer på plass raskt. Solberg-regjeringen ville vente helt til 2024 med å innføre det nye systemet for fritidsbolig. Vi mener dette må komme på plass raskere.

Nye likningsverdisystemer må også gjøres gjeldende for kommunal eiendomsskatt. Kommunene svarer på dagens dårlige systemer med egen taksering. I 2019 bruke norske kommuner over 300 millioner på egen taksering. Dette er sløsing med samfunnets ressurser.

En sekundærbolig er noens primærbolig

Vi er overrasket over forslaget over den enda skarpere beskatningen av sekundærboliger i formuesskatten.

Etter vårt syn bør finansielle investeringer likebehandles. Med dette forslaget vil sekundærboliger skattes hardere enn andre investeringer. Hvis det er målet er det også lite treffsikkert fordi boligutleiemarkedet utgjør langt mer en sekundærboliger. Dette treffer ikke utleieboliger som ikke er sekundærboliger, for eksempel de som eies av aksjeselskaper.

Dessuten: Før man gjør endringer av vilkår for boligutleie, enten i skattesystem eller lovverk, trengs mer kunnskap. Vi har i dag for lite kunnskap om både antall utleieboliger og effekter av lovgivningen. Vi trenger mer kunnskap om utleiemarkedet ser frem til at regjeringen tar tak i dette i den bebudede boligmeldingen fra Støre-regjeringen.

EIENDOM NORGE

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