



Finansdepartementet
Postboks 8008 Dep
0030 Oslo

14. april 2023

Høringssvar – NOU: Skattelovutvalget

Vi viser til høringsbrev og sender med dette over våre synspunkter til høringen om endringer i Skatteutvalget utredning.

Våre synspunkter kan oppsummeres i det følgende:

Eiendom Norge mener egen eiet bolig er det fjerde benet i det norske velferdssamfunnet ved siden av arbeid, helse og utdanning.

En moderat boligbeskatning har bidratt til å gjøre Norge til et land av boligeiere, fremskaffe et bredt boligtilbud, høy standard i boligmassen og jevn formuesfordeling i samfunnet. Bolig bør først vurderes som et velferdsgode. Deretter som en investering. En moderat skatt på primærbolig må videreføres.

Eiendom Norge mener Skatteutvalget undervurderer statens fordeler ved privat boligeierskap.

Sammenlignet med mange andre land har Norge lave utgifter til boligsosiale tiltak. Privat boligeierskap og ansvar for vedlikehold av eget hjem gir stat og kommuner lave utgifter både til å investere i og å vedlikeholde boliger sammenliknet med land med stor en offentlig boligsektor.

Eiendom Norge mener Skatteutvalget undervurderer den moderate boligbeskatningens evne til å fremskaffe et bredt boligtilbud og moderate priser.

Modellberegninger viser at høyere boligskatt gir lavere boligpriser, men spørsmålet er til hvilken pris. Byggekostnadene utgjør et gulv for hvor lave boligprisene kan være. Gjør økt boligskatt at boligprisene faller under byggekostnadene blir det ikke bygget mange boliger. Dessuten har skattefritaket for utleie av egen bolig bidratt til et stort tilbud av utleieboliger og derav også moderat utvikling i leieprisene. Vi vil advare mot skatteendringer som vil kunne redusere tilbudet av utleieboliger, da dette vil gi stor leieprisvekst.

Eiendom Norge mener Skatteutvalgets påstand om økt effektivt og bedre fordeling med økt boligskatt er for svakt begrunnet.

Utvalget trenger en bedre begrunnelse for sitt forslag om massiv økning i boligskatten. De referer kun forskningsarbeider som bekrefter deres syn. Fordi Norge er en liten og åpen økonomi er det ikke gitt at økt boligbeskatning vil gi de gevinstene som utvalget peker på, nemlig mer kapital og økt

EIENDOM NORGE

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



verdiskapning. En effekt av høyere boligbeskatning vil være mer sparing som trolig vil gjøre at mer norsk kapital plasseres i utlandet, jfr. normale investeringsstrategier og råd om diversifisering. Forslaget vil i så måte svekke norsk økonomi.

Eiendom Norge mener boligbeskatningen har forbedringspunkter for økt fordeling, finansiell stabilitet og transparens.

Boligbeskatningen må forbedres for å fremme finansiell stabilitet og bedre fordeling av skattebyrden på bolig mellom generasjonene, samt økt transparens rundt eierskap. Vårt forslag er derfor et provenynøytralt skatteskiift hvor dokumentavgift og kommunal eiendomsskatt avskaffes i bytte mot økt verdsettelse av primærbolig med presise likningsverdier i formueskatten. En bieffekt er at tinglysningsplikt kan innføres uten avgiftsvirkninger samtidig som det blir færre hemmelige eiendomstransaksjoner. Hvitvaskingsrisikoen i eiendomsmarkedet vil med dette reduseres.

Med vennlig hilsen

Eiendom Norge

Henning Lauridsen

Administrerende direktør

Erik Lundesgaard

Sjef for kommunikasjon og politikk

EIENDOM NORGE

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



Den norske boligmodellen er en suksess

Egen eiet bolig er det fjerde benet i det norske velferdssamfunnet ved siden av arbeid, helse og utdanning.

Få land i verden har så mange boligeiere som Norge, og i løpet av livet vil godt over 90 % av alle nordmenn eie sin egen bolig. Rundt 8 av 10 nordmenn eier sin egen bolig til enhver tid, noe den moderate boligbeskatningen bidrar og har bidratt til.

Boligbeskatningen i Norge er moderat som i de aller fleste OECD-land. Dette har det vært gode grunner til. Historisk har eierlunjen i Norge vært knyttet til geografi og fraværet av blant annet livegenskap under store landbrukseiendommer. På 1900-tallet ønsket myndighetene å stimulere til eierskap blant vanlige folk. Først med jordloven på 1920-tallet som gjorde mange til selveiende bønder. Siden med borettslagsmodellen som skapte selveiere i byer og tettsteder. Eiendom Norge mener det er viktig å videreføre denne stolte arven.

Tilgangen til boligmarkedet og muligheten til å bli boligeier er også vesentlig for at Norge skal oppnå flere av FN's bærekraftsmål. Det gjelder både en god bolig til en overkommelig pris og mindre ulikhet i samfunnet. Innretningen av boligbeskatning må sees i sammenheng med slike overordnede politiske mål.

En lite belyst positiv bieffekt av den norske boligmodellen er at den har gjort at vi har vært forskånet fra den globale finansialiseringen av boligsektoren det siste tiåret. I motsetning til for eksempel våre naboland Sverige og Danmark har vi Norge ikke vært utsatt for store internasjonale fond som har kjøpt seg opp i boligsektoren i jakt etter avkastning i en tid med lave renter. Den norske boligmodellen har gjort at det ikke finnes store boligporteføljer for salg i Norge. Konsekvensene ser vi nå med betydelig fallhøyde i boligmarkedene i Sverige og Danmark i takt med stigende renter. I Norge er risikoen for et slikt scenario mye lavere.

Den norske boligmodellen er altså ikke bare velferd og fordeling; den er også finansiell stabilitet.

Den moderate boligbeskatningen har tjent oss godt og tjener oss godt. Ifølge [en svensk studie](#) stimulerer eierlinjen både til arbeidslinjen og økonomisk produktivitet. De som eier egen bolig har både høyere deltagelse i arbeidslivet jobber mer og er mer produktive.

En moderat boligbeskatning bidrar til å fremskaffe et bredt boligtilbud med høy standard til stor glede for befolkningen. Egen bolig bør først vurderes som et velferdsgode. Deretter som en investering. Og vi støtter derfor ikke Skatteutvalgets vurderinger og forslag til en kraftig skjerpelse av boligbeskatningen.

Til tross for en moderat boligbeskatning i Norge, har skattleggingen av bolig og eiendom gradvis blitt skjerpet de senere årene. Innføringen av sjablongsystemet for beregning av likningsverdi for bolig i 2010 og senere justering av disse i tråd med prisutviklingen, har ført til en betydelig økning av boligbeskatningen i Norge.

I tillegg har det vært en skatteskjerpelse for sekundærbolig og næringseiendom. I 2023 får sekundærbolig ingen rabatt i formueskattegrunnlaget. Det gir høyere husleie for de som leier, da utleier vil lempe kostnadene over på leietaker.

EIENDOM NORGE

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



Likningsverdien på sekundærbolig og eiendom er nå mer eller mindre harmonisert med andre finansielle investeringer. I 2023 har i tillegg boliger med likningsverdi over 10 millioner fått skjerpet formueskatt på verdien overskytende 10 millioner. Og etter skattereformen av 2016 har også rentefradraget gradvis blitt redusert i takt med lavere skattesats for inntekt.

Parallelt med dette har bruken av kommunal eiendomsskatt økt kraftige. Et stort flertall av norske kommuner har i dag eiendomsskatt, og det ble i 2021 hentet inn 7,6 milliarder fra bolig- og hytteeiere i 321 kommuner.

I takt med økende bolig- og eiendomspriser har også statens inntekter fra dokumentavgiften økt og estimeres til 12,4 milliarder kroner i 2023. Dokumentavgift og eiendomsskatt utgjør nå en stadig større del av boligbeskatningen.

Vi vil advare mot å øke boligbeskatning mer, og da spesielt gjeninnføring av fordelsbeskatning. Innføring av fordelsbeskatning med skatt på estimert leieverdi av bolig er betydelig, slik utvalget selv presenterer modellen i Tabell 11.5.

For øyeblikket har storparten av norske boliger ifølge *Eiendom Norges boligprisstatistikk* en markedsverdi over fem millioner. Med utvalget satser vil det innebære at storparten av norske boligeiere vil få en betydelig skatteregning allerede ved innføringen av en fordelsbeskattesats på 1 prosent.

Utvalget mener at denne skal gradvis økes til intet mindre enn 22 prosent. I praksis vil dette innebære at staten over tid vil overta store deler av verdiene i den boligmassen og gradvis demontere den norske boligmodellen. Gitt den norske statens enorme rikdom og dominans både i norsk næringsliv og samfunnsliv er det oppsiktsvekkende og urimelig. En slik skatt vil forrykke forholdet mellom privat og offentlig eierskap ytterligere i favør av staten.

Begrunnelsen for fordelsbeskatning av bolig er også mangelfull. Enkelte hevder at rentefradraget hadde sin begrunnelse i nettopp fordelsbeskatningen av bolig, som ble avskaffes i 2005, og at den derfor bør gjeninnføres. Denne logikken er feil, fordi motstykke til rentefradraget er renteinntekter skal beskattes, ikke at det er en inntekt bak enhver rentebærende gjeld som tas opp som skal beskattes.

Eiendom Norge støtter ingen av utvalgets forslag til økt boligbeskatning med unntak av fjerning av dokumentavgiften.

Staten bør også i fremtiden ha en moderat, rettferdig og effektiv beskatning av bolig.

Statens fordeler av privat boligeierskap

Utvalget skriver utførlig om fordelene av eie og bo i egen bolig, men lite om stat og kommunens fordeler ved at befolkningen eier sin egen bolig. For sammenlignet med mange andre land har Norge lave utgifter til boligsosiale tiltak.

Privat boligeierskap og ansvar for vedlikehold av eget hjem reduserer stat og kommunenes utgifter både til å investere i og å vedlikeholde en offentlig boligsektor. Å eie bolig gir ulemper, som kostnader knyttet til vedlikehold og nødvendige oppgraderinger. Dette må også tas med i

EIENDOM NORGE

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



regnestykket, når det såkalte fordelene av eie egen bolig beregnes. Som et eksempel vil vi vise til at beboerne i de rimeligste bydelene i norske storbyer har gjennomført omfattende vedlikehold og rehabilitering av egne boliger med egne midler. Eierlinjen sparer det offentlig for store kostnader.

Modellberegninger viser at høyere boligslett gir lavere boligpriser, men spørsmålet er til hvilken pris. Byggekostnadene vil utgjøre et gulv for hvor lave boligprisene kan være. Faller prisene under boligprisene blir det ikke bygget mange bolig, noe mange norske distriktskommuner har erfaring med.

For øyeblikket er høye byggekostnader et betydelig problem for boligbyggingen, som nå tikker inn mot det laveste nivået siden finanskrisen, til tross for et stort behov på grunn av kraftig befolkningsvekst. Vi risikerer nå en situasjon i Norge hvor det kun vil bli bygget boliger som er svært dyre, fordi det bare er slike prosjekter som vil være lønnsomt å bygge. Økt skatt på bolig vil kunne forverre denne situasjonen og hemme boligbygging ytterligere.

I tillegg har skattefritaket for utleie av egen bolig positiv effekt på tilbudet av utleieboliger og derav også moderat utvikling i leieprisene. Det siste året har det vært historisk sterk vekst i utleieboligprisene i Norge. *Eiendom Norges utleieboligprisstatistikk* viser for eksempel en leieprisvekst i storbyene på 7,5 prosent i 2022. Veksten kan forklares blant annet med høyere rente og sterk etterspørsel etter utleieboliger i kjølvannet av pandemien. Dessuten har tilbudet av utleieboliger blitt redusert under pandemien på grunn av redusert etterspørsel, økt rente samt økt beskatning av sekundærboliger. Utleieboliger forsvinner fra markedet hvis lønnsomheten opphører og prisen på de gjenværende utleieboligene vil stige.

Utvikling i leieprisene det siste året illustrerer hvor sensitiv utleieboligmarkedet er for endringer i rammebetingelsene. Historisk har trolig Norge har hatt langt lavere utleieboligpriser enn de fundamentale forholdene skulle tilsa. Med normalisering av renten nå vil trolig leieprisene komme opp på et betydelig høyere nivå. Fordi leietagere normalt har svakere husholdningsøkonomi enn en gjennomsnittet, betyr det at de historisk lave leieprisene har kommet de økonomiske svakeste i Norge til gode.

Med stigende leiepriser og utsikter til høy vekst i leieprisene vil vi advare mot skatteutvalget forslag om å avskaffe den skattefrie utleie av inntil halvparten av bolig man bor i selv. Det finnes per i dag ikke registerdata over antall utleieboliger i Norge, men det er grunn til å anta privat småskala utleie av andel av egen bolig er en betydelig del av det norske utleiemarkedet. Hvis slik utleie skattlegges vil det med stor sannsynlighet føre til at mange utleieboliger tas ut av leiemarkedet. Vi vil få stigende leiepriser som følge færre utleiebolig og at utleierte vil lempe økt skattekostnad over på leietager. Når en av målsetningene med Skatteutvalgets skatteslett er å forbedre leietagere situasjonen vil dette trolig gjøre vondt verre.

Tas mange utleieboliger ut av markedet vil dette med stor sannsynlighet øke det offentliges utgifter til boligsektoren, både gjennom økte bevilgninger til bostøtte og behov for flere kommunale boliger til de aller svakeste.

De siste årene har det vært en stor diskusjon om en såkalt tredje boligsektor i offentlig regi mellom de private eierboligene og den kommunale boligsektoren. Til det er å bemerke at en slik boligsektor

EIENDOM NORGE

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



kommer med betydelig kostnader for det offentlige, og land med slike offentlige boligsektorer har det av historiske grunner. Å skulle bygge opp en slik sektor av betydning i Norge vil koste enorme beløp. Som et eksempel eier Oslo kommune i dag cirka 11 000 boliger som utgjør 2-3 prosent av boligmassen i kommunen. Bare å skulle anskaffe et slik antall boliger vil koste et sted om lag 50 milliarder kroner, hvis snittbolig koster mellom 4 og 5 millioner. Kostnaden for det offentlige å anskaffe en tredje boligsektor av betydning vil med andre ord være astronomisk.

Det er også grunn til å peke på at en tredje boligsektor ikke er problemfritt. I både Sverige og Danmark som satset stort på en tredje boligsektor i form av såkalte almene boliger er det store levekårsutfordringer i deler av denne sektoren. I Danmark har dette blant annet ført til det skal rives 4.000 almene boliger fordi problemene har blitt så store at man har ansett rivning som eneste utvei.

Stat og kommuner har en stor fordel av dagens boligskatteregime, både fordi folk selv tar ansvar for å skaffe og frembringe egen bolig, og fordi modellen gir økt tilbud av utleieboliger til moderate utleiepriser til glede for de svakeste.

Økt effektivt og bedre fordeling eller uendret ulikhet og kapitalflukt?

«Økt skatt på bolig kan både bedre effektiviteten i skattesystemet og bidra til bedre fordeling», [skriver](#) Skatteutvalget og viser blant annet til OECD. Det er derimot ikke gitt at dette premisset er riktig.

I denne sammenhengen er det oppsiktsvekkende at Skatteutvalget ikke referer forskningsarbeider som viser det motsatte. Postdoktor i samfunnsøkonomi ved Universitetet i Oslo Kasper Kragh Balkes [forskning](#) viser at det ikke er gitt at såkalt nøytral boligbeskatning vil gi både mer effektivitet og bedre fordeling. Gevinstene viser seg heller å være ganske små. Hans studie på amerikanske data er den første som både studerer økonomisk effektivitet og velferdsfordeling hos husholdninger på tvers av generasjoner.

I vår podkast [Boligbobla](#) utla Kragh Balke studiens relevans for Norge og hvordan en endring i Skatteutvalget retning vil påvirke Norge:

«Fordi Norge er en liten og åpen økonomi er det ikke opplagt at økt boligbeskatning vil få de gevinstene som utvalget peker på, nemlig mer kapital og økt verdiskapning. Nordmenn vil trolig spare mer og vi kan få en økning i norsk privat eierskap. Men dersom utlendingers investeringer ikke beskattes på samme måte som for nordmenn tror jeg ikke vi vil se en økning i kapitalbeholdningen i Norge eller økning i lønninger.»

Nordmenns sparing i egen bolig er høyst relevant i denne sammenheng fordi den befinner seg i Norge. Med høyere boligbeskatning vil sparingen øke i andre spareprodukter, som typisk vil da finne veien ut av Norge jfr. ordinære spareråd innebærer en global diversifisering for eksempel i form av sparing i globale indeksfond.

Dette vil trolig også ramme norsk næringsliv, da nordmenn vil bruke mindre penger på vedlikehold og oppgraderinger av egen bolig. Nordmenn bruker årlig et sted om lag 70 og 80 milliarder i det såkalte ROT-markedet. Dette utgjør en vesentlig del av norsk økonomi. Skatteutvalget forslaget er i så måte egnet til å både svekke norsk økonomi og å bidra til ytterligere kapitalflukt ut av landet.

EIENDOM NORGE

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



Premisset for Skatteutvalget påstander om mer effektivitet og mindre ulikhet er ikke nødvendigvis riktig. Da blir også deres anbefalinger feil.

Eiendom Norge mener å lytte til Skatteutvalget forslag er et eksperiment som innebærer en betydelig risiko. De reelle effektene at endringer er som regel andre enn de statiske modellberegninger vil kunne vise, fordi virkeligheten er langt mer dynamisk.

Boligskattereform – Fra transaksjon til eie for økt transparens

Eiendom Norge mener Skatteutvalget forslag massiv økning i boligbeskatningen må forkastes.

Tilsvarende forslag har vært fremmet en rekke ganger tidligere og er et uttrykk for gruppetenkning blant samfunnsøkonomer. Etter vårt skjønn bør man forvente høyere nivå på en offentlig utredning på et så viktig område, særlig når forslagene har så vidtrekkende konsekvenser for nordmenn velferd.

Dette betyr imidlertid ikke at boligbeskatningen ikke har forbedringspunkter. Eiendom Norge foreslår at boligbeskatningen forbedres for å fremme finansiell stabilitet, bedre fordeling av skattebyrden på bolig mellom generasjonene og økt transparens.

Vårt forslag er et provenynøytralt skatteskiift hvor dokumentavgift og kommunal eiendomsskatt avskaffes i bytte mot økt verdsettelse av primærbolig med presise likningsverdier i formueskatten. En bieffekt er at tinglysningsplikt kan innføres uten avgifts virkninger og muligheten blankoskjøte avskaffes slik at det blir færre hemmelige eiendomstransaksjoner.

Det er riktig å ha lav boligbeskatning på vanlige boliger, men på et tidspunkt når boligen koster 50, 100 eller 200 millioner så slutter boligen å være en bolig. Når boliger i slike prisklasser verdsettes til en brøkdel på grunn av det dårlige likningsverdisystemet, så vil det kunne undergrave hele den norske boligmodellen. Vår prinsipielle holdning er at det er fornuftig å skattesubsidiere boligeierskap til et visst punkt.

Vi mener bolig og eiendom i hovedsak bør beskattes gjennom formuesbeskatningen og at kommunal eiendomsskatt og dokumentavgiften bør avskaffes. Beskatning av bolig er statlig anliggende. Vårt forslag vil ikke bare gjøre boligbeskatningen bedre; det er også en kostnadsbesparende forenkling, da inndrivning av eiendomsskatt og dokumentavgift kommer med betydelig kostnader.

Vårt grunnsyn er at det uheldig at en stor andel av den samlede boligbeskatningen utgjøres av dokumentavgift og kommunal eiendomsskatt.

Dokumentavgiften rammer skjevt og treffer særlig unge mellom 20 til 40 år i etableringsfasen, som er de som bytter bolig oftest og også har størst gjeldsbelastning. Derfor betaler denne gruppen en uforholdsmessig stor andel av den samlede beskatningen av bolig i Norge. Det er også en skatt som svekker incentivet til å flytte, noe som virker negativt på mobiliteten i arbeidsmarkedet, og med det jobbskapingen og verdiskapingen i landet.

Utgiften, med en sats fra 1970-tallet og historie tilbake til 1600-tallets stempelavgift er også blitt betydelig: For en snittbolig til 4,2 millioner kroner utgjør dokumentavgiften 105 000 kroner. Med utlånsforskriftens egenkapitalkrav på 15 prosent må denne utgiften ofte tas fra boligkjøperens egenkapital. Dokumentavgiften er altså i praksis et ekstra egenkapitalkrav som konfiskeres av staten.

EIENDOM NORGE

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



Den kommunale eiendomsskatten på sin side varierer stort fra kommune til kommune, og tar verken hensyn til gjeld tilknyttet eiendommen eller skattebetalerens inntekter. I praksis er det en formuesskatt uten fradragrett for gjeld. Hvis målet med eiendomsskatten er at kommunene skal kunne skaffes seg inntekter, bør et bortfall av muligheten for eiendomsskatt kompenseres med økte inntekter gjennom det kommunale inntektssystemet.

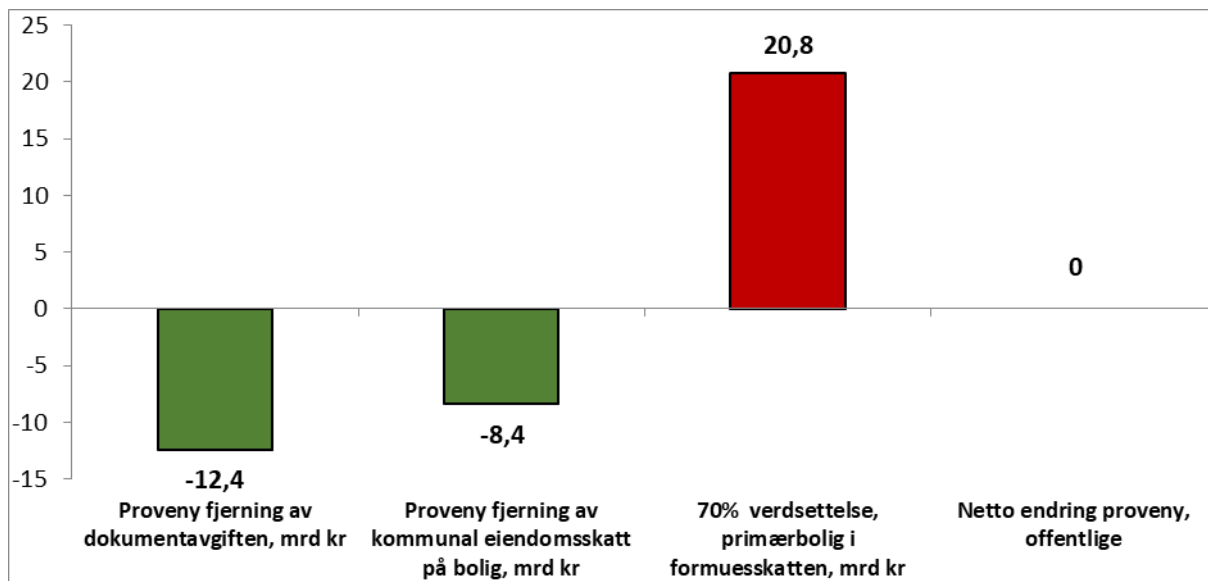
I tillegg gis det store formuesrabatter til dem med de dyreste boligene og fritidsboligene både i formuesskatten og eiendomsskatten. Dette skyldes upresise likningsverdier og til dels tilfeldig likningsfastsettelse for dyre boliger, i motsetning til boliger med normal verdi.

Parallelt med et skatteskifte må derfor systemet for likningsfastsettelse forbedres med økt presisjon og mer rettferdig taksering. Vårt skatteskifte vil gjøre derfor boligbeskatningen mer rettferdig med unisone regler for hele landet, mer bærekraftig og enklere. Samtidig senkes terskelen for å bli boligeier og ta del i velferdsgode og sikkerhet nummer én i det norske samfunnet, nemlig egen bolig.

Fra eiendomsskatt og dokumentavgift til boligformue

Eiendom Norge har beregnet effekten av vårt forslag til boligskattereform, og den vil være provenynøytral med økning på formuesskattesatsen fra dagens 25 prosent til om lag 70 prosent.

Illustrasjon av provenynøytral skatteveksling fra dokumentavgift og kommunal eiendomsskatt til økt formuesskatt på bolig - 2023



Kilde: Beregning ved NyAnalyse

For 2022 er verdsettelsesrabatten på bolig og fritidsbolig anslått av Finansdepartementet til å utgjøre 32,9 milliarder kroner. Formuesskatten økes videre i 2023 og verdsettelsesrabatten på bolig og fritidsbolig estimeres å utgjøre 36 milliarder kroner. Sammen med fraværet av gevinstbeskatning på primærbolig etter et års botid og skattefri fordel ved bruk av egen bolig og redusert skatt på noen

EIENDOM NORGE

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



former for utleie i egen bolig vil norske boligeiere skatteteknisk subsidieres med 63,6 milliarder kroner i 2022.

Bortfall av dokumentavgiften er av Finansdepartementet beregnet å gi et provenyrtap på om lag 12,4 milliarder kroner i 2023, mens fjerning av boligdelen av kommunal eiendomsskatt estimeres å utgjøre 8,4 milliarder kroner i 2023, basert på anslag fra Huseiernes Landsforbund. Dette er om lag 800 millioner kroner høyere enn estimerer for 2022 fra Finansdepartementet.

Til sammen estimeres avvikling av kommunal eiendomsskatt og dokumentavgift å utgjøre 20,8 milliarder kroner.

Vårt forslag er at dette skatteveksles mot økt formuesskatt på primærbolig. Økning av formuesskattesatsen på primærbolig heves fra 25 prosent i 2022 til 68 prosent for å dekke det nødvendige provenyet.

Tar man høyde for noe usikkerhet i tallgrunnlaget, slik som mindre feilkilder i fordeling av gjeld relativt til boligverdier og usikkerhet knyttet til fremtidig verdi og omfang av boligformuen, kan dette avrundes til 70 prosent verdsetting av primærbolig. Det tilsvarer, og vil harmonisere med, skattereglene vedtatt for 2023 for verdsetting av formuesverdien av primærboliger over 10 millioner kroner.

Dette skatteforslaget har svært positive fordelingsvirkninger og vil dreie beskatningen på bolig fra fra familier og unge og over til de med høye boligverdier, noe gir mye større rettferdighet mellom generasjonene.

Tabellen nedenfor illustrerer de foreslåtte endringen i årlig formuesskatt med hhv. eksisterende 25 % og foreslåtte 70 % verdsetting av primærboligen i formuesskattegrunnlaget for en noen vanlige boliger, for en singel person og ett ektepar.

	Singel person			Ektepar		
		4 200 000 (gjennomsnittlig pris bolig)	5 000 000			
Markedsverdi bolig	3 000 000			3 000 000	5 000 000	8 000 000
Gjeldsgrad, anslag 40%	1 200 000	1 680 000	2 000 000	1 200 000	2 000 000	3 200 000
Nettoformue	1 800 000	2 520 000	3 000 000	1 800 000	3 000 000	4 800 000
Bunnfradrag formuesskatt	1 700 000	1 700 000	1 700 000	3 400 000	3 400 000	3 400 000
Sats på nettoformue over 1,7 mill. kr	1,0 %	1,0 %	1,0 %	1,0 %	1,0 %	1,0 %
Årlig formuesskatt i dag med 25% likningsverdi og 40% gjeld	0	0	0	0	0	0
Årlig formuesskatt i dag med 25% likningsverdi og ingen gjeld	0	0	0	0	0	0

EIENDOM NORGE

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



Årlig formuesskatt ved 70% likningsverdi og 40% gjeld	0	0	0	0	0	0
Årlig formuesskatt ved 70% likningsverdi og ingen gjeld	4 000	12 400	18 000	0	1 000	22 000
Årlig kommunal eiendomsskatt						
3 promille av 80% markedsverdi, uten bunnfradrag	7 200	10 080	12 000	7 200	12 000	19 200
4 promille av 80% markedsverdi, uten bunnfradrag	9 600	13 440	16 000	9 600	16 000	25 600
Dokumentavgift	75 000	105 000	125 000	75 000	125 000	200 000
Årlig fordelt dokumentavgift ved 15 år mellom kjøp og salg	5 000	7 000	8 333	5 000	8 333	13 333
Sum 3 promille eiendomsskatt og dokumentavgift fordelt over 15 år	12 200	17 080	20 333	12 200	20 333	32 533
Netto gevinst (skattereduksjon for boligeier) skatteskifte: Case 3% eiendomsskatt og dokumentavgift fordelt over 15 år vs 70% likningsverdi og ingen gjeld	8 200	4 680	2 333	25 200	19 333	10 533

Kilde: Beregning ved NyAnalyse

Beregningene er gjort for et utvalg vanlige boliger i Norge, basert på 3 millioner, 4,2 millioner og 5 millioner kroner for en singel person og 3 millioner, 5 millioner og 8 millioner kroner for et ektepar.

Under forutsetningene som er beskrevet i tabellen vil hverken den single personen eller ekteparet betale formuesskatt med dagens regler hvis verdsettingen i formuesskatten økes til 70 % og de har gjeld på 40 % av kjøpesummen.

For caseberegningene hvor den single personen og ekteparet er gjeldsfri og formuesskatten økes til 70 prosent så blir det dels formuesskatt på primærboligen, med mellom 4 000 kr og 18 000 kr for den single personen og 0 kroner for ekteparet som har den rimeligste boligen og hhv. 1 000 kr og 22 000 kr for boligene verdt 5 og 8 millioner kroner.

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 omleggingen kan gjennomføres provenynøytralt, samtidig som skattefordelingen totalt sett blir mer rettferdig og terskelen for å bli boligeier senkes.

EIENDOM NORGE

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



Bieffekt: Tinglysingsplikt

En svært positiv bieffekt av vårt skatteforslag er at tinglysingsplikt kan innføres som følge av en slik reform. Tinglysingsplikt er en lavhengende frukt for økt transparens i bolig- og eiendomsmarkedet og redusert risiko for hvitvasking.

Gjennom flere år har blant andre Økokrim advart mot nettopp hvitvaskingsrisiko i bolig- og eiendomsmarkedet i Norge, og nettopp muligheten for såkalt blankoskjøte i eiendomshandelen, hvor eiendomstransaksjonene ikke tinglyses, utgjør en ikke ubetydelig hvitvaskingsrisiko. Det fordi tinglysing er frivillig ordning at muligheten for blankoskjøte eksisterer.

Kommunal- og distriktsdepartementet har ansvaret for en utredning om tinglysingsplikt etter et [dokument 8 forslag i Stortinget i desember 2021](#). Utredningen er kompleks blant annet på grunn av tinglysningsplikt vil ha betydelig avgiftsvirkninger. Ved å fjerne dokumentavgiften vil ikke dette lenger være en problemstilling, og tinglysningsplikt kan enkelt innføres.

EIENDOM NORGE

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