

Finanskomiteen

Utlevert på høringen

20. oktober 2014

Høringsnotat til statsbudsjettet 2015

Eiendom Norge er bransjeorganisasjonen for norske eiendomsmeglingsforetak. Medlemmene står for cirka 92 % av alle boligtransaksjoner i Norge. Det utgjør årlig omlag 110 000 transaksjoner.

Eiendom Norge utarbeider og publiserer *Eiendomsmeglerbransjens boligprisstatistikk*. Statistikken har en viktig funksjon for det norske boligmarkedet og det norske samfunnet.

Eiendom Norge anser det som en sentral oppgave å bidra med vår kompetanse for å sikre et stabilt boligmarked og trygge eiendomstransaksjoner for norske forbrukere.

Boligbeskatning

Innretningen på skattesystemet påvirker folks adferd i boligmarkedet.

Sett med Eiendom Norges øyne er derfor den viktigste endringen i regjeringens forslag til statsbudsjett for 2015 økningen i likningsverdien på næringsbygg og sekundærbolig nummer to og øvrige fra 60 til 80 %.

Satsen for primærbolig, fritidseiendom og sekundærbolig nummer en er uendret.

Skjermingen av primærboligen for beskatning i kombinasjon med fradragsrett for gjeldsrenter har tjent samfunnet godt. Dette har bidratt til å skape den norske boligmodellen, hvor 8 av 10 nordmenn til en hver tid eier sin egen bolig. I praksis innebærer dette en demokratisering av eierskap. Vi i Eiendom Norge er opptatt av den norske boligmodellen opprettholdes i fremtiden, og at eierandelen i befolkningen opprettholdes.

Samtidig er det vesentlig at vi legger til rette for et velfungerende leiemarked, og her spiller det private markedet den sentrale rollen. Det offentlige utleiemarkedet via kommunene, Husbanken og studentboliger er kun en liten del av det totale bildet.

Eiendom Norge frykter at økningen i likningsverdi på utleieboliger vil kunne gi økt press på utleiemarkedet, fordi det blir mindre attraktivt å investere i eiendom. Når 30 % av leilighetene i Oslo sentrum leies ut, illustrerer det hvor viktig det er at utleieryttere finner det attraktivt. Økt beskatning kan gi færre boliginvestorer, som igjen vil kunne presse leieprisene opp.

Vi frykter også at økningen i ligningsverdi kan gi utslag i lavere boligbygging.

Boligbygging er svært kapitalkrevende, og en av grunnene til at vi ikke bygger oss til en boligboble i Norge, er at vi ikke bygger på spekulasjon. I Norge har vi en sikkerhetsventil mot slikt, da utbyggerne stort sett må selge minst 60 % av et prosjekt før spaden settes i jorda. Dette forhindrer at utbyggerne tar for stor risiko og bygger boliger det ikke er et marked for.

I dette regimet har eiendomsinvestorer en viktig rolle. Aktører som kjøper seg inn i prosjekter tidlig reduserer risikoen for utbyggerne, samt at de bidrar med sårt tiltrengt kapital til utbyggerne. En kraftig innstramning i skatteregimet vil sannsynligvis redusere antall investorer, noe som i sin tur kan få betydning for boligbyggingen og igangsetting av nye prosjekter. Et fall i boligbyggingen og store svingninger i byggetakten er ikke positivt for norsk økonomi.

Likningsverdifastsettelsen av eiendom er en del av den samlede boligbeskatningen i Norge, og er uløselig knyttet sammen med både dokumentavgiften og den kommunale eiendomsskatten. Vi vil derfor benytte anledningen til å oppfordre både storting og regjering til å spesielt se på dokumentavgiften, som tilbake på 1600-tallet var en offentlig stempelavgift ved tinglysning. Dagens innretning er derimot en avgift som kun er begrunnet med å skaffe staten inntekter. Og ikke minst: Den bryter med prinsippet om at offentlige tjenester skal utføres til selvkost. Dessuten er den usosial og å vurdere som en skatt på flytting. Den rammer hardt de som av ulike grunner må selge eiendommen sin, for eksempel i forbindelse med skilsmisser, dødsfall eller jobbskifte. I tillegg er den urettferdig fordi andelsboliger ikke er omfattet av avgiften.

I takt med verdiøkningen på den norske boligmassen er avgiften blitt svært lukrativ for staten, og årlig innbringer den nå mellom 7 og 8 milliarder kroner. En avskaffelse av denne avgiften er imidlertid langt på overtid.

Vi vil oppfordre komiteen til å finne rom for justeringer av dokumentavgiften, samt være varsom med for store endringer av boligbeskatningen som sådan.

Samferdsel

Satsning på samferdsel er kanskje det viktigste boligpolitiske verktøyet for å sikre en stabil boligbygging og god arealutnyttelse. Derfor er det positivt at samferdselsbudsjettet øker med nesten 10 % og at viktige prosjekter i pressområder prioriteres, samt at regjeringen foreslår ytterligere 40 milliarder til infrastrukturfondet som ble opprettet i 2013. Den forestående reformen av samferdselssektoren er noe vi er spent på å se konsekvensene av.

Det er også en riktig prioritering at regjeringen varsler et statlig bidrag på 50 % på Fornebu-banen og Ahus-banen. Det vi derimot savner er engasjement i det kanskje viktigste samferdselsprosjektet for

hele østlandsregionen, nemlig nye tunneler for tog og bane under Oslo. Uten dette løftet vil en være langt unna å få maksimalt ut av utbygging av Fornebubanen og Intercity-triangelet.

Til tross for økt satsning på samferdsel finner vi likevel grunn til å påpeke at investeringer bør følges opp med krav til boligbygging hos kommunene. For at investeringene skal være virkelig samfunnsøkonomisk nyttig, bør kostbare utbygginger forplikte kommuner til fortetting rundt knutepunkt. Eksempelvis gjør Bærums manglende vilje til å fortette rundt den nylig oppgraderte Kolsåsbanen investeringen betydelig mindre samfunnsøkonomisk lønnsom.

I Sverige er det et vel etablert konsept å stille krav om kommunal tilrettelegging for fortetting ved samferdselsinvesteringer. Noe lignende burde etableres også i Norge, spesielt når vi vet at befolkningsveksten vil være stor i årene som kommer, samtidig som statsfinansene vil bli trangere med lavere oljeinntekter og høyere pensjonsforpliktelser.

ROT

Regjeringen lovet i regjeringsplattformen å utrede ROT-fradrag for oppussing og vedlikehold av egen bolig. Erfaringene fra Sverige viser at ROT-fradrag er et svært effektivt virkemiddel for å motvirke svart arbeid, samt at holdningene til svart arbeid har endret seg markant.

Vi forventer at regjeringen følger opp lovnadene fra regjeringsplattformen, og igangsetter utredningen i løpet av 2015.

Digitalisering

Fra eiendomsbransjens ståsted er det positivt at regjeringen i sitt forslag til statsbudsjett trapper ytterligere opp satsningen på digitalisering med bevilgningen på 25 millioner til digitalisering av plan- og byggesaksbehandling. Alle tiltak som kan gjøre plan- og byggesaksbehandlingen mer effektiv vil bidra til at det blir lettere og raskere å bygge boliger og næringsbygg i Norge.

Studentboliger

Å bygge rimelige studentboliger demper presset i leiemarkedet, som videre vil dempe presset på de små leilighetene i det ordinære boligmarkedet. Studentboliger er derfor et effektivt virkemiddel for å dempe boligprisveksten.

I statsbudsjettet for 2015 er det øremerket midler til 1.500 studentboliger – et lavere nivå enn hva regjeringspartiene lovet i valgkampen. Det kan likevel være et fornuftig nivå. Temperaturen i leiemarkedet har i høst sunket noe, og det har vært mindre press på studentboligene. Det kan være fornuftig å se an denne utviklingen før det bevilges og bygges mer, da boligene som bygges må etterspørres. Det er også vesentlig at boligene bygges der behovene er størst, noe det er ikke alltid det har vært praksis tidligere.

Husbanken

Bevilgningen på 20 milliarder kroner til Husbanken er uendret fra 2014. Nå som nyboligmarkedet fungerer godt er det riktig å ikke øke statens posisjon som kredittgiver i boligmarkedet.

Vi har tidligere vært kritisk til en for sterk økning i budsjettene til Husbanken. Det gjør staten stadig mer dominerende i boligmarkedet – og markedet stadig mer sårbart.

Oppsummering

Eiendom Norge er fornøyd med at regjeringen ser boligbygging og samferdsel mer i sammenheng. Vi mener derfor det er viktig at regjeringen sørger for at kommunene forplikter seg til å ta sin del av befolkningsveksten når så stor andel av samferdselsregningen tas av statlige midler.

Eiendom Norge registrer at regjeringen fortsetter forrige regjerings kursendring innen eiendomsbeskatning, der målet virker som å være at eiendom skal skattes mer likt andre investeringer. Denne debatten vil sannsynligvis aktualiseres etter at Scheel utvalget har levert sin rapport. Vi forventer at regjeringen ser hele skatte- og avgiftssystemet i sammenheng, og at dokumentavgiften og rot-fradraget blir viktige diskusjonsområder i det fremtidige skattesystemet.

Vi stiller oss til disposisjon for ytterligere informasjon eller spørsmål hvis ønskelig.

Med vennlig hilsen
Eiendom Norge

Christian V. Dreyer

Administrerende direktør
Tlf: 907 24 999
cvd@eiendommnorge.no

Erik Lundesgaard

Kommunikasjonssjef
Tlf.: 95 88 19 87
el@eiendommnorge.no