

Finansdepartementet  
Leveres elektronisk

14. april 2023

## Høring – NOU 2022:20 Et helhetlig skattesystem

Forbrukerorganisasjonen Huseierne representerer vanlige boligeiere over hele landet. Vi har om lag 265.000 husholdninger og 5.000 sameier og borettslag som medlemmer. Skatteutvalgets forslag til økt boligskatt har svært høy interesse blant medlemmene våre som er bekymret for om de kommer til å ha råd til å beholde hjemmet sitt, hvis skatteutvalgets forslag blir en realitet. Våre medlemmers bekymring er gjenspeilet i vårt høringssvar.

Huseierne har ingen kommersielle interesser og er finansiert gjennom medlemskontingenter alene. Vi representerer et stort mangfold av boligeiere både med tanke på boform, bosted, alder og etnisitet.

80 prosent av befolkningen bor til enhver tid i en selveid bolig og 90 prosent av oss er selveiere i løpet av livet. Dette er unikt for Norge og kalles den norske boligmodellen. Huseierne arbeider for at det alle skal kunne oppleve tryggheten og friheten ved å kjøpe, eie og ta vare på eget hjem. Det å kunne eie sitt eget hjem er sentralt i den norske velferdsmodellen. Bolig og boforhold spiller en sentral rolle i den norske velferdspolitikken, og dette blir iblant omtalt som den fjerde velferdspilaren, sammen med helse, utdanning og arbeid.<sup>1</sup>

Huseierne mener primærboligen må skjermes for beskatning fordi det er hjemmet til folk.

### 1. Innledning

Dagens skattesystem bygger på bredt forankrede skattereformer. Skattesystemet fungerer i hovedsak godt og ivaretar en god balanse mellom effektivitet og fordeling.

Huseierne støtter likevel at det med jevne mellomrom er nødvendig å utrede, vurdere og eventuelt vedta endringer. Imidlertid er det viktig at balansen mellom effektivitet, fordeling og skatteevne ivaretas om endringer gjennomføres.

Det er avgjørende at konsekvensene ved eventuelle endringer i skattesystemet er utredet og synliggjort.

Huseierne mener et godt skattesystem i tillegg til å ivareta effektivitet og fordeling må:

- Være rettferdig og innrettet slik at vi skatter etter evne
- Være enkelt å forstå

---

<sup>1</sup> [https://www.regjeringen.no/globalassets/upload/kmd/boby/nasjonal\\_strategi\\_boligsosialt\\_arbeid.pdf](https://www.regjeringen.no/globalassets/upload/kmd/boby/nasjonal_strategi_boligsosialt_arbeid.pdf)

- Ha bred politisk oppslutning for å sikre forutsigbarhet for skatteyterne
- Ha bred oppslutning i befolkningen

Forslagene fra Skatteutvalget ivaretar ikke disse kravene. Forslagene vil innebære en økt skattebelastning for husholdningene og innebære en svekkelse av den norske boligmodellen.

Skatteutvalgets forslag vil innebære at:

- Kostnadene ved å kjøpe, eie og ta vare på eget hjem vil øke
- Kostnadene ved å leie vil øke
- Færre vil ha råd til å eie sitt eget hjem og flere vil bli leietakere

## 2. Oppsummering: Dette mener Huseierne

Flere av boligskattene er skjerpet de siste årene. Dette gjelder blant annet økt formueskatt på boligverdi over 10 millioner kroner og redusert verdi av rentefradraget. I tillegg er den kommunale eiendomsskatten mer enn fordoblet på få år. Sekundærboliger beskattes på linje med andre formuesobjekter.

Gjennomføring av skatteutvalgets forslag vil gjøre det dyrere å eie og leie bolig. Forslagene til endringer i boligbeskatningen innebærer en omfattende og varig systemendring. Til tross for dette, har utvalget i liten grad utredet konsekvensene for husholdningene.

### **Huseierne har følgende hovedinnvendinger til skatteutvalgets forslag i NOU 2022:20:**

#### **Skatteutvalgets forslag svekker den norske boligmodellen**

Ønske om at folk med vanlige jobber og ordinære inntekter skal ha mulighet til å eie sitt eget hjem står sterkt i Norge. Politikken som har skapt grunnlaget for den særnorske boligmodellen ble utformet i gjenoppbyggingen av landet etter annen verdenskrig. Den har stått fast siden og har tverrpolitisk oppslutning.

Ivaretagelse av boligmodellen har så langt vært en implisitt målsetting ved det norske skattesystemet, men dette er ikke vektlagt av skatteutvalget. Gjennomføring av skatteutvalgets forslag med betydelige økninger i boligskatten vil svekke denne modellen. Kostnadene ved å bo vil øke både for eiere og leietakere. Det er stor sannsynlighet for at andelen boligeiere bli lavere, og andelen leietakere vil øke.

#### **Skatteutvalget tar ikke hensyn til verdien av eierskap**

Den store verdien ved det brede boligeierskapet både for den enkelte husholdning og for samfunnet, er ikke hensyntatt i skatteutvalgets vurderinger. Utvalget bygger sine forslag på et premiss om at det er uvesentlig om folk eier eller leier. Bolig behandles av utvalget som et hvilket som helst annet formuesgode som det kan «investeres» i. Dette er en virkelighet folk flest ikke kjenner seg igjen i. Folk flest kjøper ikke bolig for å investere og tjene penger. De kjøper bolig for å bygge en trygg og uavhengig ramme rundt livene sine. Det gir derfor ikke mening i å sidestille folks kjøp og eie av bolig med investeringer i aksjer og andre finansielle formuesobjekter slik skatteutvalget gjør.

### **Bredt eierskap gir bedre formuesfordeling og mindre økonomiske forskjeller**

I et land hvor mer enn 80 prosent av befolkningen til enhver tid bor i en selveid bolig og hvor 90 prosent av oss i løpet av livet er selveiere, blir formuesfordelingen bedre og forskjellene mindre enn i samfunn med høy leieandel. Skatteutvalget vil øke den samlede beskatningen for selveiende husholdninger. Det vil kunne føre til at flere presses ut i leiemarkedet.

Personer som leier bolig, har oftere levekårsproblemer og dårligere boforhold enn eiere.<sup>2</sup> Huseierne mener det må det være langt viktigere å sette inn tiltak slik at flest mulig av de som er ufrivillig leietakere kan gå fra leie til eie. Skatteutvalgets forslag bidrar til det motsatte.

### **Skatteutvalget har ikke regnet på konsekvensene**

Utvalget foreslår omfattende økninger i den samlede boligbeskatningen og synliggjør et samlet årlig proveny i området tjue milliarder kroner. Imidlertid har ikke utvalget regnet på konsekvensene for den enkelte husholdning gjennom eksempler. Dette mener Huseierne er en stor svakhet ved skatteutvalgets forslag til økt boligsjatt og bryter med skatteevneprinsippet.

Vi savner en vurdering av konsekvensen av økt boligsjatt slik utvalget foreslår.

### **Bokostnadene øker drastisk**

Husholdningenes økonomi allerede er under sterkt press. Bokostnadene for vanlige husholdninger har steget drastisk, se graf 1. I 2022 økte bokostnadene med 18 prosent og i 2023 viser prognosene en økning i bokostnadene på 16 prosent. Husholdningene har høy gjeld og spesielt økte boliglånsrenter tynger privatøkonomien til folk flest. Det samme gjør høye energikostnader og kommunale avgifter. Prisene ellers i samfunnet har også steget kraftig, men bokostnadene stiger mer enn konsumprisindeksen.

Vedlikeholdsetterslepet i vann- og avløpssektoren vil utløse en stor økning i kommunale gebyrer husholdningene blir pålagt å betale. Gebyrfinansierte tjenester må anses å utgjøre en form for boligsjatt. Bokostnadsindeksen<sup>3</sup> som er utarbeidet av Samfunnsøkonomisk Analyse på oppdrag fra Huseierne har gjennom flere år vist hvor mye det koster å eie og bo i egen bolig. Bokostnadene kommer til å stige drastisk i 2023 og holde seg høye.

Bokostnadsindeksen inkluderer:

- Renter
- Energi
- Kommunale avgifter
- Vedlikehold
- Eiendomssjatt
- Forsikring

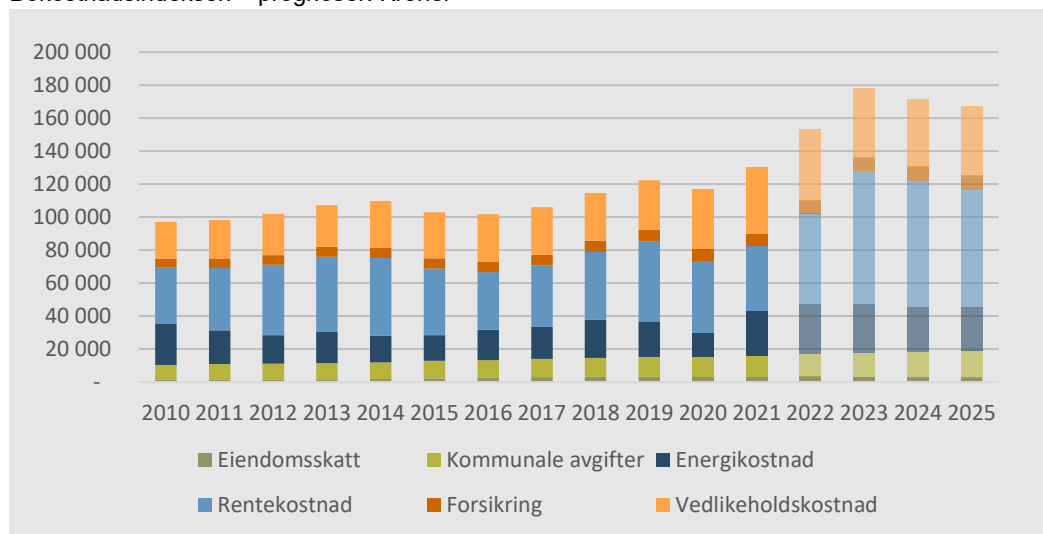
---

<sup>2</sup> [https://www.ssb.no/bygg-bolig-og-eiendom/artikler-og-publikasjoner/\\_attachment/346817?\\_ts=162d8bb3be0](https://www.ssb.no/bygg-bolig-og-eiendom/artikler-og-publikasjoner/_attachment/346817?_ts=162d8bb3be0)

<sup>3</sup> [https://www.huseierne.no/contentassets/6a598e35b1be4edb862907dfef0d1083/r23-2022-bokostnadsindeks\\_eneboliger.pdf](https://www.huseierne.no/contentassets/6a598e35b1be4edb862907dfef0d1083/r23-2022-bokostnadsindeks_eneboliger.pdf)

## Graf 1

Bokostnadsindeksen – prognoser. Kroner



Huseierne frykter for husholdningenes økonomi i årene fremover. Det siste norske husholdninger trenger er en kraftig økning i boligbeskatningen på vanlige folks hjem.

Vi får en sterk økning i kostnaden for vann, avløp og renovasjon i årene som kommer. Dette som følge av vedlikeholdsetterslep og strengere regler for rensing og sikkerhet for vann, avløp og renovasjon. Disse ekstrautgiftene skal dekkes gjennom kommunale avgifter. Dette er en skatt, bare at den er øremerket til disse utgiftene. I enkelte kommuner vil vann- og avløpsgebyrene kunne komme opp i 40.000 kroner i året for en standardbolig i 2040.

Den store økningen i kommunale avgifter er ikke behandlet av skatteutvalget.

## 3. Skatteutvalgets premisser

### 3.1 – Kapittel 11.1 Skatt på bolig og annen fast eiendom - Innledning

Skatteutvalget skriver (s291): «*Gunstig beskatning av bolig er ofte begrunnet med at flest mulig skal kunne eie sin egen bolig. De gunstige særreglene har imidlertid flere uheldige virkninger. Dagens regler bidrar til å favorisere investeringer i boliger, noe som bidrar til høyere boligpriser og som dermed gjør det vanskeligere for nykommere å komme inn på boligmarkedet. Skattlegging av bolig har også betydning for hvordan husholdningene fordeler kapitalen mellom bolig og andre investeringsobjekter.*»

#### Dette mener Huseierne:

Skatteutvalget ser ut til å mene at nordmenns investering i eget hjem, fortrenger investeringer i andre mer samfunnsøkonomisk «riktige» investeringer. Denne påstanden ble tilbakevist av Kapitaltilgangsutvalget som utredet kapitaltilgangen til næringslivet.

Kapitaltilgangsutvalget konkluderte slik: Utvalgets overordnede vurdering er at det norske kapitalmarkedet i hovedsak fungerer godt.<sup>4</sup>

Skatteutvalget skaper også inntrykk av at investering i boliger er passive investeringer som ikke er særlig verdiskapende. Dette er en uriktig fremstilling. Boligbygging, rehabilitering og løpende vedlikehold bidrar til omfattende verdiskaping og sysselsetting. I en rapport Ny Analyse laget i 2018, er det beregnet at aktive boligeiere bidrar til sysselsetting av ca. 180.000 årsverk og omsetning i ulike næringer på ca. 220 milliarder kroner. Dette gir i sin tur skatte- og avgiftsinntekter til staten på ca. 70 milliarder kroner.<sup>5</sup>

Det er lite sannsynlig at høyere boligskatt og lavere boligpriser vil gi romsligere husholdningsøkonomi og frigjort kapital til investeringer i andre aktiva enn bolig. Høyere boligskatt vil sammen med varig høyere energipriser og sterk økning i kommunale gebyrer gi betydelig press i privatøkonomien for de fleste lønnstakere og boligeiere.

Et annet forhold er at bankene neppe vil gi lån i samme omfang til investeringer i alternative plasseringer til bolig. Særlig når husholdningenes økonomi er mer presset.

Det nasjonale senteret for boligmarkedsforskning, Housing Lab, er Norges fremste boligforskningsmiljø. Senteret som er ledet av forskningssjef Erling Røed Larsen, mener at en skattereform ikke vil løse problemet med regionale forskjeller i boligmarkedet, siden skattesystemet er likt over hele landet. Røed Larsen viser til at enkel vitenskapsteori tilsier at noe som er likt overalt, ikke kan løse noe som er ulikt på ulike steder.

Ifølge Røed Larsen er løsningen å bygge flere boliger der folk vil bo. Housing Lab har beregnet at hvis Oslos boligbeholdning hadde økt med 10.000, ville boligprisene ha falt med 10 prosent.<sup>6</sup>

Det er lite sannsynlig at høyere boligskatt og lavere boligpriser, vil gjøre det lettere å komme inn i boligmarkedet. Bankene vil inkludere økt boligskatt ved beregning av betalingsevne. Lånerammene vil derfor bli mindre slik at mulighetene til å komme inn i markedet vil ikke bli enklere.

Førsteamanuensis Kasper Kragh Balke ved Økonomisk institutt ved Universitetet i Oslo, gjestet Eiendom Norges podcast Boligbobla» 07.02.2023.<sup>7</sup>

Her uttalte han: «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 verdiskaping.», og videre:

«Man får ikke større eller mindre ulikhet i formue eller kapital av høyere boligbeskatning.»

---

4

<https://www.regjeringen.no/contentassets/62f6dd4e0274432da6475e53f4b14d44/no/pdfs/nou201820180005000dddpdfs.pdf>

<sup>5</sup> [https://www.huseierne.no/globalassets/boligfakta/boligfakta-2018/boligfakta-2\\_2018\\_ringvirkninger-bolig.pdf](https://www.huseierne.no/globalassets/boligfakta/boligfakta-2018/boligfakta-2_2018_ringvirkninger-bolig.pdf)

<sup>6</sup> <https://www.aftenposten.no/meninger/debatt/i/zgGoRw/10000-boliger-gir-10-prosent-lavere-boligpriser>

<sup>7</sup> <https://eiendomnorge.no/nyheter/e64-hvor-hoy-skal-boligskatten-vare-article2409-919.html>

*Skatteutvalget skriver (s291): «Ifølge OECD (2022) rapport om norsk økonomi, er det få land som favoriserer bolig skattemessig i like stor grad som Norge.»*

Dette mener Huseierne:

OECD utga i 2022 en oppdatert rapport om boligbeskatning i ulike land. Her rangeres Norge ganske nøyaktig på midten av landene som rangeres med hensyn til skattefavourisering av bolig.<sup>8</sup>

På oppdrag fra Huseierne utredet EY og Samfunnsøkonomisk Analyse den samlede boligbeskatningen i seks europeiske land. I sammenligningen mellom landene kommer boligeiere i Norge med lave og midlere inntekter godt ut med tanke på boligskatt, mens høyinntektsgruppen treffes av en høyere boligskatt enn hva tilfelle er i flere andre land.<sup>9</sup>

Samfunnsøkonomisk Analyse har også laget en rapport på oppdrag for Huseierne knyttet til effektivitet og fordelingsvirkning av dagens elementer i den samlede boligskatten. Rapporten konkluderer med at dagens skattesystem for bolig gir en ganske god balanse mellom effektivitets- og fordelingshensyn.<sup>10</sup>

*Skatteutvalget skriver (s291) at «Økt skatt på bolig kan både bedre effektiviteten i skattesystemet og bidra til bedre fordeling.»*

Dette mener Huseierne:

Skatteutvalget fremstiller dagens boligbeskatning som et system som øker forskjellene. Lavere skatt på bolig enn annen formue, er imidlertid et bidrag til å gjøre forskjellene mindre mellom lønnsinntakere og store kapitaleiere. Dette er blant annet slått fast i rapporten «Skatt i den norske boligmodellen»<sup>11</sup> som ble laget av Samfunnsøkonomisk Analyse i 2020.

Økt boligskatt vil særlig ramme vanlige husholdninger som har en større andel av sine verdier i egen bolig enn hva som er tilfelle for den mest formuende delen av befolkningen. For de rikeste vil økt boligskatt bety lite.

### 3.2 – Kapittel 11.4 Bolig og ressursbruk

*Skatteutvalget skriver (s298): «Mangelfull beskatning av bolig medfører at avkastningskravet (før skatt) for bolig blir lavere enn for andre investeringsobjekter.»*

*Skatteutvalget skriver (s299): «Det er ... mulig at skattereglene kan påvirke den makroøkonomiske stabiliteten og svingningene i boligprisene fordi skattefavourisering bidrar til overinvestering i bolig.»*

Dette mener Huseierne:

Skatteutvalget ser ut til å mene at folk flest investerer i bolig for å tjene penger og foreslår å skattlegge hjemmet til folk likt med andre formuesobjekter. Men i virkeligheten er boligen

<sup>8</sup> <https://www.oecd-ilibrary.org/docserver/0a7e36f2-en.pdf?expires=1679922780&id=id&accname=guest&checksum=CCF1418FCF34F9A1A282B365FA958D21>

<sup>9</sup> <https://www.huseierne.no/globalassets/rapporter/2022/huseierne---boligskatt-pa-bredt-grunnlag---endelig-rapport.pdf>

<sup>10</sup> <https://www.huseierne.no/globalassets/boligfakta/boligfakta-2020/huseierne-boligskattrapport2-av-soa-sept2020.pdf>

<sup>11</sup> <https://www.huseierne.no/globalassets/boligfakta/boligfakta-2020/huseierne-boligskattrapport2-av-soa-sept2020.pdf>

hjemmet til menneskene som bor der og kan slik ikke sammenlignes med bankinnskudd og aksjeplasseringer. Boligen er utgangspunktet for å bygge en trygg og god ramme rundt livene våre. Eierskap innebærer frihet og uavhengighet.

Det hevdes i debatten om boligbeskatning og også i utvalgets utredning at norske husholdninger «overinvesterer» i bolig. Vi finner ikke at dette blir ytterligere begrunnet. Men Huseierne antar at dette betyr at skatteutvalget og andre mener at folk kjøper for store boliger og at de betaler for mye for å ha en bolig nær egen arbeidsplass. Utvalget svarer imidlertid ikke på hvordan det å hindre «overinvestering» vil kunne bidra til lavere boligpriser og ikke minst føre til at det blir flere boliger i et marked med press, samtidig som folk ikke får for lang reisevei til arbeidsplassen.

Her virker det som at skatteutvalget bruker teoretiske modeller på et meget reelt boligmarked.

#### 4. Manglende vurdering av skatteevneprinsippet

For å opprettholde et relativt høyt skattetrykk, er Norge avhengig av et skattesystem de fleste oppfatter som rettferdig. Prinsippet om skatt etter evne er sentralt for å ha tillitt i befolkningen.

Skatteutvalget skriver (s16) at «*Skatteevneprinsippet innebærer at skatt bør fordeles etter skattyternes evne til å bære den. Skatteevneprinsippet er blant annet begrunnet i hensynet til rettferdighet, som først og fremst ivaretar ønsket om jevnere fordeling av økonomiske ressurser mellom skattyterne.*»

Men skatteevneprinsippet er i det videre i liten grad vurdert av skatteutvalget når det gjelder boligsnitt. Vurdering av boligsnitt med tanke på skatteevneprinsippet er kun gjort når det gjelder dokumentavgift (s312).

Tidligere skatteutvalg har vært opptatt av skatteevneprinsippet. I «NOU 1999:7 Flatere skatt» skrev det tidligere utvalget dette om skatteevneprinsippet:

«*Skatteevneprinsippet. Ved utforming av skattesystemet bør det tas hensyn til den enkelte skattyters skatteevne. Det kreves et visst minimum av inntekt før den enkelte kan sies å ha noen økonomisk evne til å betale skatt. Når det gjelder personlige skattytere, er det naturlig ikke bare å se på den enkelte isolert, men også å ta hensyn til vedkommendes forsørgelsesbyrde.*»<sup>12</sup>

Skauge-utvalget, NOU 2003: 9, beskriver skattereformen i 1992 som omtalte skatteevneprinsippet som et viktig hensyn ved utforming av skattesystemet:

---

12

<https://www.regjeringen.no/contentassets/483077810e0548e5b71c945f9149ae0d/no/pdfa/nou199919990007000dddpdfa.pdf>



«Skatteevneprinsippet. Ved utforming av skattesystemet bør det tas hensyn til den enkelte skattyters skatteevne. Det kreves en viss minsteinntekt for å ha økonomisk evne til å betale skatt. Når det gjelder personlige skattytere, er det naturlig ikke bare å se på den enkelte isolert, men også å ta hensyn til vedkommendes forsørgelsesbyrde.»<sup>13</sup>

Også Scheel-utvalget, NOU 2014: 13, beskriver et godt skattesystem: «Et skattesystem er avhengig av tillit som igjen er avhengig av opplevd rettferdighet.»<sup>14</sup>

Huseierne savner vurderinger fra skatteutvalget (Torvik-utvalget) av skatteevneprinsippet når det gjelder boligskatt.

## 5. Skatteutvalgets forslag om økt boligskatt

### 5.1 – Kapittel 11.5.2 Skatt på leieverdien av egen bolig og fritidsbolig

Skatteutvalget mener (s304) at «det er gode grunner til å innføre skatt på leieverdien av bolig over tid... Utvalget anbefaler en gradvis innføring hvor en begynner med en sats på 1 prosent av markedsverdien som beskattes med en sats som i 2022 er 22 prosent... Utvalget mener at boligskatten bør være fullt innfaset i løpet av en 5 til 10 års periode. Utvalgets flertall mener «at skatten kan innføres i tillegg til dagens kommunale eiendomsskatt.»

#### Dette mener Huseierne:

Dette forslaget fra skatteutvalget truer sammen med de øvrige forslagene om boligskatt den norske boligmodellen, hvor folk flest har råd til å eie og ta vare på sitt eget hjem.

Skatt på fordel av å bo i egen bolig er et teoretisk vanskelig konsept, og det er vanskelig for forbrukeren å forstå hvorfor man skal skattlegges for denne teoretiske inntekten. Derfor vil denne skatten kunne bidra til å svekke tilliten til skattesystemet.

Selv om forslaget om å skattlegge fordelene av å bo i egen bolig skal veies opp av fjerning av dokumentavgiften, så vil denne skatten føre til en alvorlig skatteskjerpelse for vanlige husholdninger.

Utvalget har ikke regnet på konsekvensene for den enkelte husholdning gjennom eksempler. Dette mener Huseierne er en stor svakhet med skatteutvalgets arbeid.

I vedlegget til dette høringssvaret har analysemiljøet Samfunnsøkonomisk Analyse regnet på konsekvensene av skatteutvalgets forslag for flere enkelthusholdninger. Oversikten viser tre hypotetiske eksempelhusholdninger og fem vanlige norske familier som har levert eksempeltall til oss.

Disse eksemplene viser at skatt på fordel av å bo i egen bolig vil ramme hardt og gi et kraftig øket skattetrykk. Figuren under viser hvordan den effektive beskatningen blir ved en

---

<sup>13</sup>

<https://www.regjeringen.no/contentassets/2c44b86b65544e05942ff7ad73fab937/no/pdfs/nou200320030009000dddpdfs.pdf>

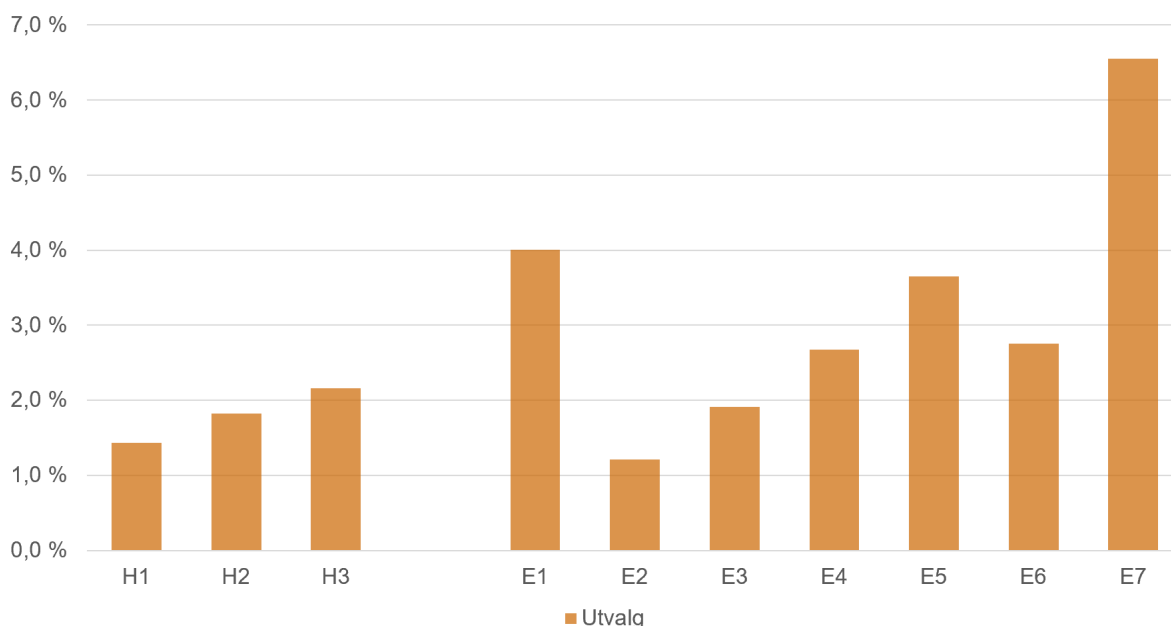
<sup>14</sup>

<https://www.regjeringen.no/contentassets/bbd29ff81485402681c6e6ea46655fae/no/pdfs/nou201420140013000dddpdfs.pdf>



skatteprosent på 1 prosent av boligens verdi – satsen skatteutvalget mener skal være ved innføringen av en slik skatt. Se mer om det totale skattebildet i vedlegget.

## Skatt på fordel av å eie egen bolig (og fritidsbolig) Effektiv beskatning



**Note:** H1-3 er eksempelhusholdninger fra rapport med inntekter justert for ett år, E1-7 er faktiske husholdninger som har oppgitt informasjon om deres privatøkonomi



13.04.2023 | Slide 20

Eksemplene fra våre medlemmer viser at selv vanlige norske boliger får en kraftig økning i boligskatten hvis utvalgets forslag blir innført.

Skatteutvalget er i sin presentasjon av skatt på fordel av å bo i egen bolig ikke helt tydelige på hvor stor denne skatten skal være etter ferdig innfasing. Men regneeksempelet i tabell 11.5 i forslaget viser en skatt på 2,5 prosent.

Bruker vi denne satsen på dagens boligverdier, vil dette gi et høyt skattetrykk for norske boligeiere.

Prisen på en gjennomsnittsbolig i Norge er i dag på 4,7 millioner kroner. En skatt på fordel av å bo i egen bolig for denne boligen vil være på 25.850 kroner.

Under viser vi noen faktiske norske boliger i Norge og hva en slik skatt på 2,5 prosent vil innebære. Boligene under er hentet fra eksempelfamiliene E1-E7 i illustrasjonen over. (Der hvor det er eiendomsskatt og leieinntekter fra utleie i egen bolig, er dette også tatt inn, se senere avsnitt.)



**Bolig i Kristiansand**  
Verdi 6,6 millioner kroner  
Økt årlig skatt (fordel av egen bolig): 36.600 kroner



**Bolig i Drammen**  
Verdi 7 millioner kroner  
Skatt på fordel av egen bolig: 38.500 kroner  
Skatt på utleieinntekter år 1: 21.850 kroner  
Totalt økt skattetrykk inntektsskatt: 60.312 kr



**Bolig i Tromsø**  
Verdi 10,4 millioner kroner  
Skatt på fordel av egen bolig: 57.200 kroner  
Endret eiendomsskatt: 800 kr  
Skatt på utleieinntekter år 1: 47.000 kroner  
Totalt økt skattetrykk inntektsskatt: 105.000 kr



**Bolig i Tromsø**  
Verdi 5,5 millioner kroner  
Skatt på fordel av egen bolig: 30.250 kroner  
Endret eiendomsskatt: 580 kroner  
Totalt økt skattetrykk inntektsskatt: 30.830 kroner



**Bolig på Lillehammer**  
Verdi 6 millioner kroner  
Skatt på fordel av egen bolig: 33.000 kroner  
Endret eiendomsskatt: 500 kroner  
Totalt økt skattetrykk inntektsskatt: 33.500 kroner

Disse eksemplene viser at selv helt vanlige boliger rundt i Norge får en betydelig økning i skatten ved innføring av boligskatt slik utvalget ønsker.

Det er også verdt å merke seg at en eventuell innføring av skatt på å eie egen bolig medfører at det må på plass et register for verdsettelse av alle boliger. Dagens system med beregning av verdier for formuesskatten er ikke treffsikkert nok for å beregne en eventuell skatt på fordel av å bo i egen bolig. Dette har Huseierne kommentert i høringen til «Nytt verdsettelsesystem for fritidsboliger i formuesskatten.» (2021) Vi viser til våre kommentarer om dette i den høringen<sup>15</sup>.

## 5.2 – Kapittel 11.5.3 Inntektsbeskatning av utleieinntekter av bolig

Skatteutvalget forslår å skattlegge leieinntektene fra utleie i egen bolig. Disse er i dag skattefrie når eieren selv benytter minst halvparten av boligen som egen bolig. Mange har bygget eller kjøpt bolig med utleiehybel, og har finansiert boligkjøpet delvis med disse inntektene.

Skatteutvalget skriver (s305): «*Utvalget anbefaler at skattefritaket for langtidsutleie av inntil halvparten av egen bolig oppheves.*»

Utvalget foreslår å beskatte 85 prosent av leieinntektene - 15 prosent skal være et sjablongfradrag.

<sup>15</sup> <https://www.huseierne.no/globalassets/horinger/2022/huseierne---horing-nytt-verdsettelsesystem-for-fritidsboliger-i-formuesskatten-2022.pdf>

Skatteutvalget skriver (305): «Noen leietakere har også andre alternativer, som å kjøpe bolig selv eller å flytte sammen med familie og venner. Det begrenser muligheten for de som leier ut inntil halvparten av egen bolig har til å være prisdannende og sette opp husleien.»

Dette mener Huseierne:

Det norske utleiemarkedet er avhengig av private utleiere. Mer enn sju av ti bebodde utleieboliger eies av en privatperson (Barlindhaug med flere – 2018). Nesten halvparten av dem som leier av en privatperson bor i samme bygning som utleieren.<sup>16</sup>

Skatt på leieinntekter vil ramme utleierne gjennom økte kostnader. Disse økte kostnadene hos utleier vil også ramme leietakerne gjennom økt husleie.

Det pågår et arbeid fra myndighetenes side for å bedre kvaliteten på utleieboliger. Dette arbeidet vil gjøre det dyrere å leie bolig. Det er også en risiko ved en skatteskjerpelse at et antall utleieobjekter vil bli trukket tilbake fra markedet.

Et eksempel: 8.000 kroner i månedlige leieinntekter gir totale leieinntekter i året på 96.000 kroner. Utvalget vil skattlegge for 85 prosent - 81.600 kroner. Skatten er på 22 prosent, og det gir 18.000 kroner i skatt for disse inntektene.

Hvis du leier ut for 12.000 kroner i måneden, får du 144.000 kroner i inntekter i året og du får 26.900 kroner i skatt på leieinntektene dine.

### **5.3 – Kapittel 11.5.4 Begrense rentefradraget for boliglånsrenter**

Skatteutvalget viser til forslagene om skatt på leieverdien av egen bolig og fritidsbolig og inntektsbeskatning av utleieinntekter av bolig (punktene 11.5.2 og 11.5.3) og skriver (s306): «Dersom disse endringene gjennomføres, mener utvalget at rentefradraget bør opprettholdes, fordi endringene vil innebære at hoveddelen av husholdningenes gjeld vil ha betydning for skattepliktig inntekt. Når beregnede leieinntekter ved bruk av egen bolig – samt faktiske leieinntekter – skattlegges, er det riktig å gi tilsvarende fradrag for gjeldsrenter knyttet til erverv av boligen. Utvalget har likevel valgt å omtale fjerning av rentefradrag, og mener dette bør være et aktuelt tiltak dersom dagens lave skattlegging av inntekt fra egen bolig videreføres.»

Dette mener Huseierne:

Det å fjerne rentefradraget for lån til bolig vil ramme dem med høye lån hardest, kanskje særlig de som nettopp har kjøpt bolig der de har maksimert låneopptaket. Det betyr at dette forslaget særlig rammer unge, de i etableringsfasen og de som reetablerer seg etter samlivsbrudd på en inntekt.

Skatteutvalget har heller ikke her levert eksempler på hva fjerning av rentefradraget vil bety. Men for gjennomsnittsboligen på 4,7 millioner kroner vil fjerning av rentefradraget bety alvorlige innhugg i husholdningens økonomi:

Et lån på 3 millioner kroner (63 prosent av boligverdi) gir et rentefradrag på ca 24.000 kroner ved en boliglånsrente på 3,7 prosent.

Et lån på 4,9 millioner kroner (85 prosent av boligverdi) vil gi et rentefradrag på 31.000 kroner med den samme renten.

---

<sup>16</sup> <https://oda.oslomet.no/oda-xmlui/bitstream/handle/20.500.12199/5881/2018-12.pdf?sequence=1>

## 5.4 – Kapittel 11.6 Gevinstbeskatning av egen bolig og fritidsbolig

### 5.4.1 Kapittel 11.6.2 Utvalgets vurderinger og forslag – egen bolig

Eiendom er i utgangspunktet underlagt gevinstskatt. Det vil si at gevinsten fra eiendomssalg skattlegges med 22 prosent skatt, men har du bodd i boligen du selger i 12 av de siste 24 månedene er gevinsten skattefri.

*Skatteutvalget mener at dette gir for stort rom for tilpassing, og ønsker å øke minimum botid fra et til fem år (s310).*

#### Dette mener Huseierne:

Reglene som skattefritt salg av bolig når man har bodd der i mer enn 12 av de siste 24 måneder er en regel som fører til høy mobilitet i befolkningen. De fleste kan selge boligen skattefritt, og det er ikke noen innlåsnings effekter i form av at folk ikke ønsker å selge på grunn av latent skatteplikt. Huseierne mener derfor at dagens regler fungerer godt etter formålet.

Skatteutvalgets forslag vil særlig ramme dem som har leid ut over tid, flytter inn i utleieboligen, bor der i 12 måneder for å kunne selge skattefritt. Skatteutvalget har derimot ikke utredet hvor mange som gjør dette, og om det medfører noen reell utfordring for det norske skattesystemet.

Hvis skatteutvalgets forslag innføres, mener Huseierne sekundært at det er for lang tid med fem års eie- og botid for at gevinsten skal være skattefri. Huseierne foreslår to eller tre års eie- og botid for å sikre mobilitet i det norske boligmarkedet.

Mange eier fritidsboligen sin gjennom mange år og oppgraderer gjerne ved hjelp av egeninnsats. Huseierne mener det kan bli vanskelig å beregne inngangsverdien hvis man skal gevinstbeskattes ved et fremtidig salg.

## 5.5 – Kapittel 11.7 Dokumentavgift

### 5.5.1 Kapittel 11.7.2 Utvalgets vurderinger og forslag

Utvalgets flertall (s312) *«mener at svakhetene ved dokumentavgiften tilsier at den bør avvikles. Et samlet utvalg mener likevel at dokumentavgiften bør beholdes dersom ikke skatten på bolig økes i tråd med utvalgets øvrige anbefalinger.»*

#### Dette mener Huseierne:

Huseierne er opptatt av å bevare den norske boligmodellen, der så mange som mulig har råd til å eie og ta vare på eget hjem. Huseierne mener de løpende bokostnadene ikke må bli så høye at de rokker ved den norske boligmodellen. Dokumentavgiften utgjorde i 2021 et proveny på 12,4 milliarder kroner. Dette er et stort beløp som gir staten gode inntekter til finansiering av velferdsstaten. Huseierne mener primært av dokumentavgiften bør fjernes, men ikke hvis det innebærer innføring av nye boligskatte som vil true den norske boligmodellen.

Dersom dokumentavgiften eventuelt videreføres, er Huseierne opptatt av endringer som innebærer likebehandling mellom ulike typer eiendommer. Huseierne mener også at

myndighetene bør utrede alternative modeller for dokumentavgiften som kan sikre bedre fordeling og en tydeligere sosial profil.

Huseierne mener man kan beholde dokumentavgiften, under disse forutsetningene:

- At det ikke innføres en ny boligskatt på den såkalte fordelingen av å bo i egen bolig og for fritidsboliger.
- At rentefradraget beholdes.
- At det ikke innføres skatt på utleie i egen bolig.
- At det ikke innføres nye gevinstbeskatningsregler for boliger og fritidsboliger.

For øvrig er det viktig å peke på at forslaget om å fjerne dokumentavgiften ikke veier opp forslagene om årlig økt skatt på bolig.

For vår eksempelbolig på 4,7 millioner kroner, vil spart dokumentavgift utgjøre 117.500 kroner på kjøpstidspunktet.

Regner man med at man bor i boligen i ti år blir økt skattebelastning (fordel av å bo i egen bolig og økt eiendomsskatt – se neste avsnitt) bli 28.000 kroner i året. Over 10 år blir det 280.000 kroner. Det betyr en totalt økt skattebelastning på 163.500 kroner over 10 år.

Det er heller ikke klart at fjerning av dokumentavgiften vil gi en lavere pris på boligene. For eksempel vil man kunne tenke seg at det i pressområder slår direkte ut i en tilsvarende økning i pris.

## 5.6 – Kapittel 11.8 Eiendomsskatt

### 5.6.1 Kapittel 11.8.4 Utvalgets vurderinger og forslag

252 av landets kommuner hadde i 2022 eiendomsskatt på bolig. Det er en rekke folkerike kommuner som har innført eiendomsskatt på bolig. Dette innebærer at det i disse kommunene med eiendomsskatt er 1,9 millioner husstander, mens det bare er 633.000 husstander som er i kommuner uten eiendomsskatt, ifølge Huseiernes beregninger.

Utvalget skriver (s315): *«Hva som er riktig nivå på eiendomsskatten hensyntatt annen skatting av fast eiendom, har utvalget ikke vurdert nærmere... Utvalget viser til vurderingene i NOU 2022:10 Inntektssystemet for kommunene, der det foreslås endringer i inntektssystemet.»*

#### Dette mener Huseierne:

«NOU 2022:10 Inntektssystemet i kommunene» som skatteutvalget viser til, har foreslått å øke maksimal skattesats i eiendomsskatten for bolig fra 4 til 7 promille.<sup>17</sup> Huseierne frykter at dette kommer til å innebære en dobling av den kommunale eiendomsskatten på bolig.

Eiendomsskatten bryter med skatteevneprinsippet fordi denne skatten ikke tar hensyn til betalingsevne, inntekt eller gjeld.

---

<sup>17</sup>

<https://www.regjeringen.no/contentassets/b6d3b121f9884eba9755c8ccd6e1afb3/no/pdfs/nou202220220010000dddpdfs.pdf>

Skatteutvalget skriver (s316): «Utvalget antar at å fjerne muligheten for å ha bunnfradrag i eiendomsskatten vil være den beste løsningen, og anbefaler at departementet vurderer dette nærmere.»

Dette mener Huseierne:

73 kommuner hadde bunnfradrag i eiendomsskatten i 2022. Mange av de store og folkerike kommunene har bunnfradrag og fjerning av bunnfradrag vil ramme folk flest i de folkerike kommunene.

Bunnfradragene spenner fra 4 millioner i Oslo helt ned til titusen kroner på Røst. De fleste store folkerike kommunene med eiendomsskatt har bunnfradrag. Vi kan ta Bergen som utgangspunkt, der er bunnfradraget 800.000 kroner og skattepromillen på 2,8 promille.

Fjerning av bunnfradraget vil da innebære at eiendomsskatten for vår eksempelbolig på 4,7 millioner kroner stiger fra 6972 kroner til 9212 kroner. En årlig økning på 2240 kroner.

I NOU 2022:10 foreslås det at maksimal skattepromille for bolig økes fra dagens fire promille til maksimalt 7 promille. Slik vi leser skatteutvalgets henvisning til NOU 2022:10 støtter skatteutvalget dette forslaget. Dette innebærer altså at skatteutvalget foreslår en potensiell stor økning i eiendomsskatten, når de fratrukk kommunene mulighet til bunnfradrag, samtidig som de støtter økt skattepromille.

Huseierne er imot skatteutvalgets forslag om økt eiendomsskatt. Det er viktig at det fortsatt kan være et bunnfradrag i eiendomsskatten for å skjerme de med lavest skatteevne. Samtidig vil en økning i skattepromille føre til en kraftig økning i eiendomsskatten. Skattepromillen i kommunene fastsettes lokalt, og med et stadig økende kostnadsnivå for norske husholdninger er det viktig at vi har et lavt nasjonalt tak på eiendomsskatten.

## 5.7 – Særlig om forslagene om økt beskatning av fritidsboliger

Skatteutvalget ønsker å skattlegge hytteeierskap hardere. De foreslår tre endringer som vil gi særlig effekt for dem som eier hytte:

- Hytteeiere skal skattlegges hvert år for fordelingen av å eie hytte
- Hytteeiere skal betale gevinstskatt ved salg av hytta – uansett hvor lenge man har eid den
- Hytta skal vurderes til full verdi i formuesskatten

Dette mener Huseierne:

I 2022 var snittprisen for en innlandshytte på 1,7 millioner kroner. Skattlegging av fordelingen av å eie denne hytten gir en økt skattebelastning på 3740 kroner i året når vi bruker samme forutsetninger som for bolig (pkt 5.2).

Sjø og fjellhytter er dyrere i pris, og ligger på rundt 3,5 millioner kroner i snitt. Skattlegging av fordelingen av denne verdien gir en økt skattebelastning på 7.700 kroner i året.

Begge disse summene kommer i tillegg til eventuell eiendomsskatt i kommunen. Vi vet fra Huseiernes gjennomgang at de fleste store hyttekommunene har eiendomsskatt<sup>18</sup>.

---

<sup>18</sup> <https://www.huseierne.no/nyheter/eiendomsskatt-pa-hytter-2022/>



Gevinstskatt ved salg skal altså betales uansett hvor lenge man har eid hytta. I dag kan du selge skattefritt hvis du har brukt hytta i fem av de siste åtte årene.

Utfordringene ved hytter er at de ofte er eid i lang tid før de selges, slik at gevinsten blir tilsvarende høy. For eksempel: Hytten til 1,7 millioner kroner ble kjøpt for 500.000 kroner. Da blir gevinstskatten 264.000 kroner.

Hytter skal i likhet med boliger beregnes til full markedsverdi når boligskatten skal vurderes. Det betyr at de går inn i formuesskatteregnestykket. For mange hytteeiere, særlig dem med lave lån, vil det bety at man kommer i formuesskatteposisjon.

Huseierne er derfor imot økt skattlegging av hytteeiere gjennom å skattlegge inntekten av å eie egen hytte, og gjennom gevinstbeskatning ved salg.

## **6. Aleneboende og eldre kommer særlig dårlig ut med skatteutvalgets forslag**

### **6.1 Enslige forsørgere**

Skatteutvalget foreslår en total systemomlegging når det gjelder boligskatt, mens øvrige skatteforslag kun er justering av skattesatser. Skatteutvalgets forslag om boligskatt har flere uheldige konsekvenser som ikke er vurdert av utvalget. Systemomleggingen favoriserer par og er i disfavør av aleneboende. Dette gjelder særlig i byene der boligprisene er høyest og det forsterkes av at aleneboende bare får ett bunnfradrag i formuesskatten.

Enslige forsørgere kommer allerede før skatteutvalgets forslag dårligere ut enn andre husstandstyper på boligmarkedet på flere områder, viser en fersk rapport fra Oslo Economics på oppdrag fra Kommunal- og distriktsdepartementet (2023)<sup>19</sup>

Enslige forsørgere opplever blant annet boutgiftene som mer belastende enn befolkningen for øvrig. Dette forsterkes hvis skatteutvalgets forslag blir vedtatt. I og med at dette er éninntektshusholdninger får de bare en enkelt effekt av lavere skatt på arbeid, samtidig som de får full effekt av økt skatt på bolig. Dette vil gjøre en allerede presset utgiftssituasjon mye verre.

### **6.2 Eldre med lang botid uten boliggjeld**

Endringene i formuesskatt slik skatteutvalget foreslår vil særlig ramme eldre som har eid samme bolig i mange år og har nedbetalt boliggjeld.

---

<sup>19</sup> [https://www.regjeringen.no/contentassets/e0288ffbb8a54d42bf81d7c5f1b85194/enslige-forsorgeres-muligheter-pa-boligmarkedet\\_-oslo-economics.pdf](https://www.regjeringen.no/contentassets/e0288ffbb8a54d42bf81d7c5f1b85194/enslige-forsorgeres-muligheter-pa-boligmarkedet_-oslo-economics.pdf)



## 7. Store utfordringer for landets boligeiere er ikke behandlet av skatteutvalget

Huseiernes Bokostnadsindeks som vi har vist til tidligere dokumenterer at de samlede utgiftene for å eie og ta vare på egen bolig vil øke kraftig i årene fremover. En omfattende økning i boligskattene vil innebære en ytterligere stor tilstramning som for husholdningene. Huseierne vil derfor advare mot å gjennomføre systemendringer i boligbeskatningen nå.

De største utfordringene for boligeierne fremover er knapt nevnt av skatteutvalget, men de vil ha store konsekvenser for husholdningsøkonomien:

### *Klimautfordringer:*

- Samfunnet trenger mer strøm og høye strømpriser gjør at befolkningen trenger å bruke mindre strøm. I tillegg kommer det et nytt regelverk for energieffektivisering (EUs bygningsenergidirektiv) som vil kreve utlegg på 500.000 - 1,5 millioner kroner for en vanlig eneboligeier i løpet av 7-15 år for å oppgradere bygningsmassen.
- Våttere og villere vær gjør at mange boliger må klimatilpasses for å forhindre skader. Dette er skader som vanninntrenging gjennom tak og vegger, overvannsproblematikk og vanninntrenging gjennom kjeller.

### *Sentralisering:*

- Fremskrivninger fra SSB<sup>20</sup> peker på at flytting mot sentrale strøk bare vil fortsette, og forsterkes. Dette vil føre at flere flytter til områder der det allerede bor mange mennesker. Det vil gi et ytterligere press i boligmarkedet og dermed på boligpriser. Dette vil igjen forsterke de uheldige konsekvensene av skatteutvalgets forslag.

### *Eldrebølgen:*

- Forslaget skal være med å finansiere eldrebølgen. Men forslaget tar ikke inn over seg at flere eldre må bo hjemme lenger. Det vil også medføre økt press i boligmarkedet, samtidig som de eldre også får økte kostnader til tilpassing av egen bolig og/eller økte kostnader som følge av at de flytter.

### *Vedlikeholdsetterslep i kommunal sektor innen vann og avløp*

- Vi får en sterk økning i kostnadene for vann, avløp og renovasjon i årene som kommer. Dette som følge av vedlikeholdsetterslep innen vann og avløp og strengere regler for vann, avløp og renovasjon.

---

<sup>20</sup> <https://www.ssb.no/befolkning/befolkningsframskrivninger/statistikk/regionale-befolkningsframskrivninger/artikler/folketallet-vil-krympe-i-40-prosent-av-kommunene-fram-mot-2050>

- Dette skal dekkes gjennom kommunale avgifter – som er en skatt – bare at den er øremerket til disse utgiftene. Den store økningen i kommunale avgifter er ikke behandlet av skatteutvalget.

## 8. Oppsummering – Dette mener Huseierne:

- Huseierne mener skatteutvalgets forslag svekker den norske boligmodellen. At folk med vanlige jobber og ordinære inntekter skal ha mulighet til å eie sitt eget hjem, er ikke vektlagt av skatteutvalget. Kostnadene ved å bo vil øke for både boligeiere og leietakere og bidra til at flere presses ut i leiemarkedet.
- Folk flest kjøper ikke bolig for å investere og tjene penger. De kjøper bolig for å bygge en trygg og uavhengig ramme rundt livene sine. Det gir derfor ikke mening i å sidestille folks kjøp og eie av et hjem med investeringer i aksjer, slik skatteutvalget gjør.
- Bredt boligeierskap gir bedre formuesfordeling og mindre økonomiske forskjeller.
- Huseierne reagerer kraftig på at skatteutvalget foreslår økt boligbeskatning med et proveny på om lag 20 milliarder kroner, uten å ha regnet på konsekvensene for den enkelte boligeier. Dette mener Huseierne er en stor svakhet som bryter med skatteevneprinsippet.
- Drastisk økning i bokostnadene gjør at Huseierne frykter for husholdningenes økonomi i årene fremover. Den store økningen i bokostnader generelt og kommunale avgifter spesielt, er ikke behandlet av skatteutvalget.

Huseierne ønsker gjerne å bidra videre med tall og innspill. Ta gjerne kontakt!

Oslo 14. april 2023

*Morten Andreas Meyer, generalsekretær*  
*Carsten Henrik Pihl, forbruker- og kommunikasjonssjef*  
*Kristin Gyldenskog, samfunnskontakt*

Vedlegg: Boligskatt på bredt grunnlag – presentasjon fra Samfunnsøkonomisk Analyse 2023.



---

# Boligskatt på bredt grunnlag 2023 og skatteutvalgets forslag til endringer

Andreas Benedictow, Jonas Måøy & Rolf Røtnes

---

14.04.2023

# Til informasjon

- Vi ser her på ulike skatter og avgifter som til sammen utgjør hovedpunkter i skatt som tilkommer som følge av eierskap til primærbolig og hytte.
- Vi understreker at i eksemplene med reelle husholdninger er det noen som eier hytte. Vi ser da på beskatning av primærbolig og hytte samlet, men behandler hytte skattemessig ulikt der hvor skattereglene er ulike.

# Formuesskatt – regler for bolig

**2023**

Formuesobjekt	Verdsettingsrabatter	... for gjeld
Primærbolig < 10 mill. kr.	75 %	Nei
Primærbolig > 10 mill. kr.	30 %	Nei
Hytte	70 %	Nei
Sekundærbolig	0 %	
Næringseiendom	20 %	Ja
Annen formue	0 – 20 %	Ja

Beskatning	Sats
0 – 1,7 mill. kr.	0,00 %
1,7 – 20 mill. kr.	1,00 %
20 mill. kr og over	1,10 %

**Skatteutvalget**

Verdsettingsrabatter	Sats	For gjeld?
Ingen verdsettingsrabatt		

Beskatning	Sats
0 – 6,4 mill. kr.	0,00 %
6,4 – 20 mill. kr.	0,50 %
20 mill. kr og over	1,10 %

# Formuesskatt – foreslåtte endringer

## Endringer 2022-2023

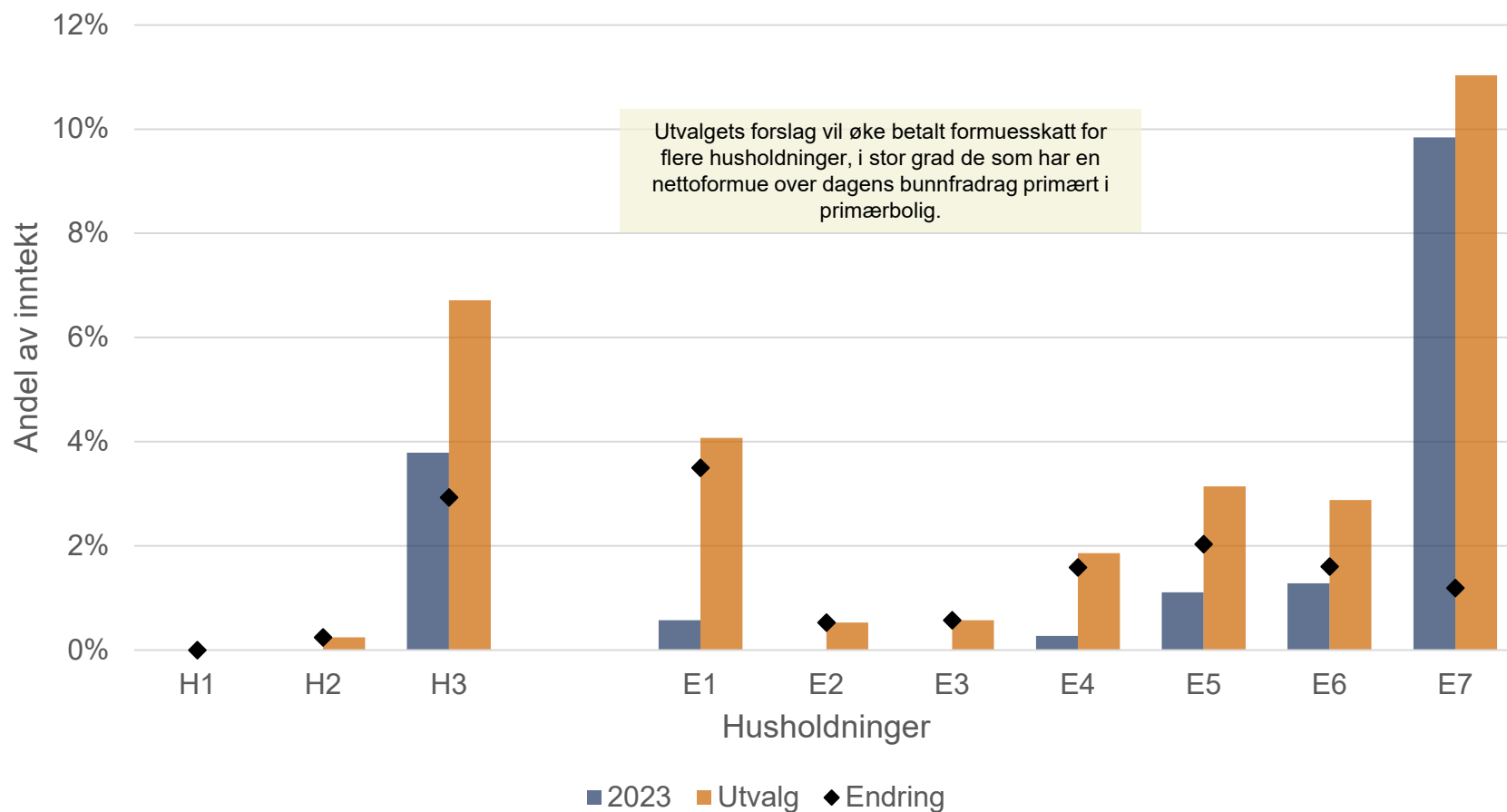
- Den effektive skattesatsen for formue inntil 10 mill. kroner har økt fra 0,95 til 1,00 prosent
- Verdsettingsrabatt for alt annet enn primærbolig og hytte er redusert med fem prosentpoeng
  - Sekundærbolig: 5 → 0 prosent rabatt
  - Aksjer o.a.: 25 → 20 prosent rabatt

## Utvalgets forslag

- Fjerning av verdsettingsrabatter og bunnfradrag
- Redusere skattesatser for ulike formuestrinn

# Formuesskatt

Som andel av inntekt for eksempelhusholdninger

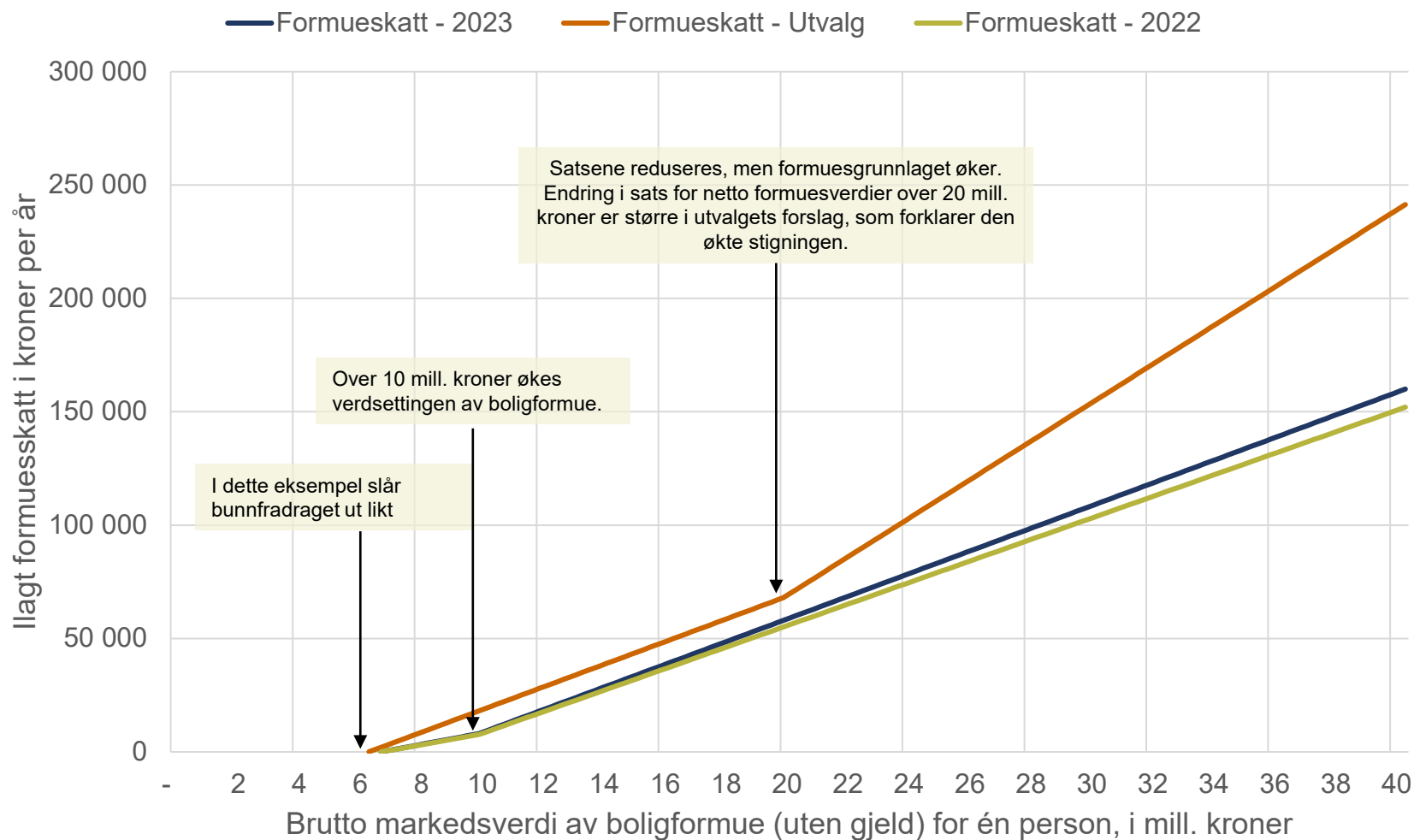


**Note:** H1-3 er eksempelhusholdninger fra rapport med inntekter justert for ett år, E1-9 er faktiske husholdninger som har oppgitt informasjon om deres privatøkonomi



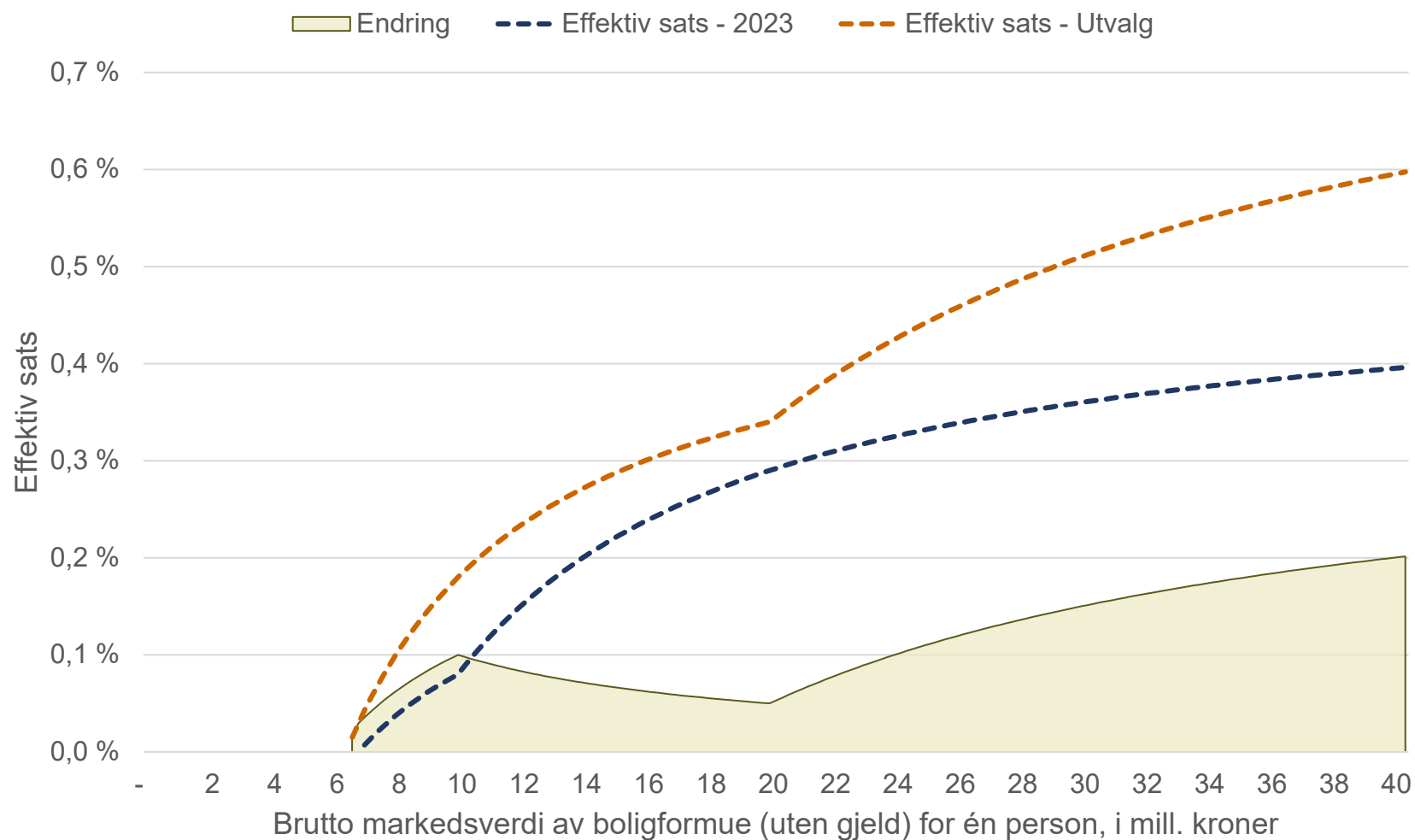
# Formuesskatt

## Utslag for ulike boligverdier



# Formuesskatt

## Som andel av boligverdi (effektiv skattesats)



# Eiendomsskatt – Foreslåtte endringer

## Om eiendomsskatten

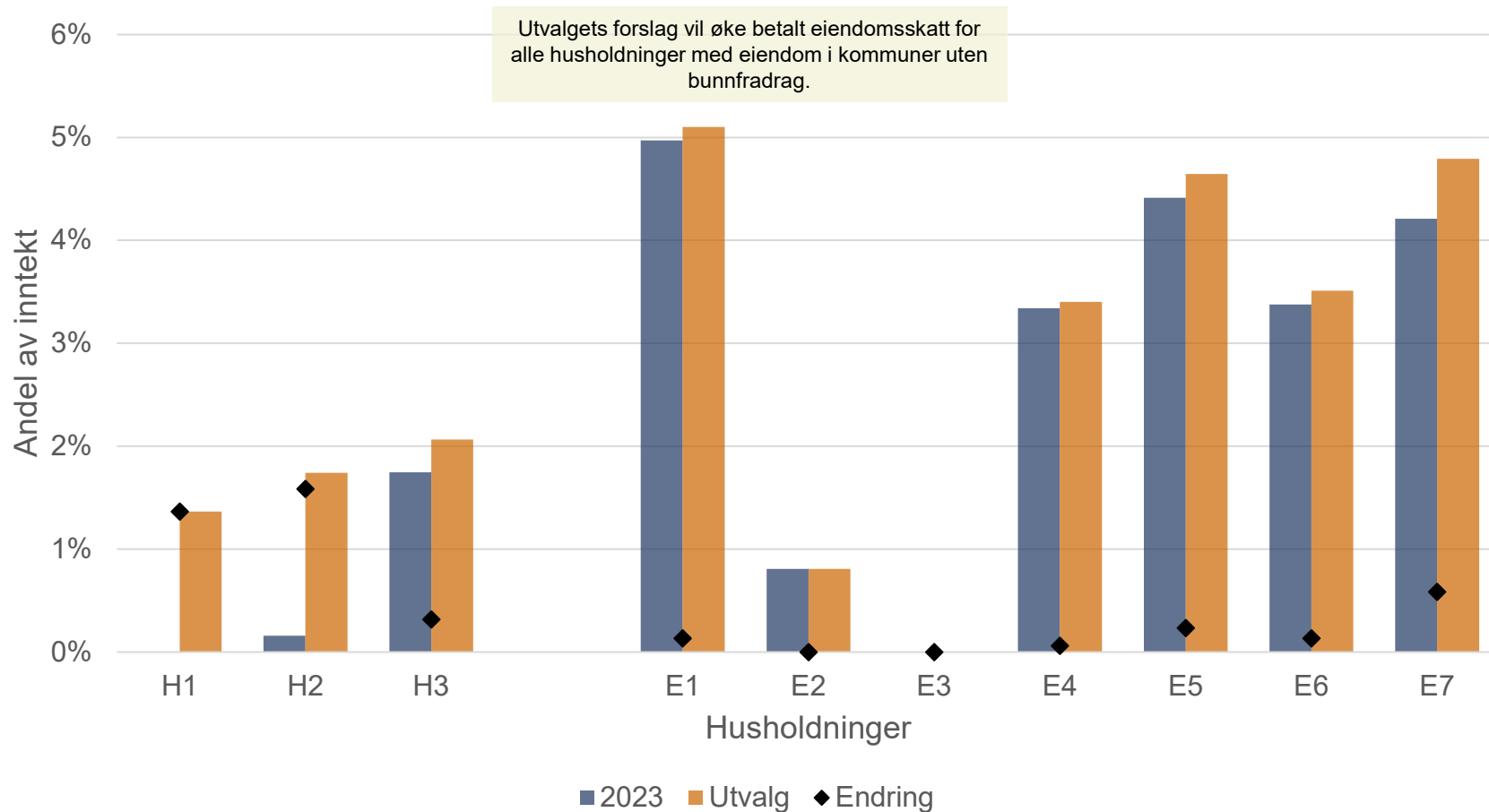
- Må ta utgangspunkt i 70 prosent av eiendomsverdien
- Sats og bunnfradrag settes av kommunene
- Kan differensieres etter type eiendom

## Utvalgets forslag

- Oppheving av bunnfradraget, som bør bety en redusert minimumssats for eiendomsskatten
- Alternativer, særlig for Oslo
  - 1: Innføre en øvre grense på bunnfradraget
  - 2: Lovregulere en andel av boligene som kan ha høyt bunnfradrag
  - 3: Skille mellom primær- og sekundærbolig, hvor det kun er bunnfradrag for eid, og ikke utleid bolig
- Vi ser videre på effekten av en fjerning av bunnfradraget i de kommunene som har dette.

# Eiendomsskatt

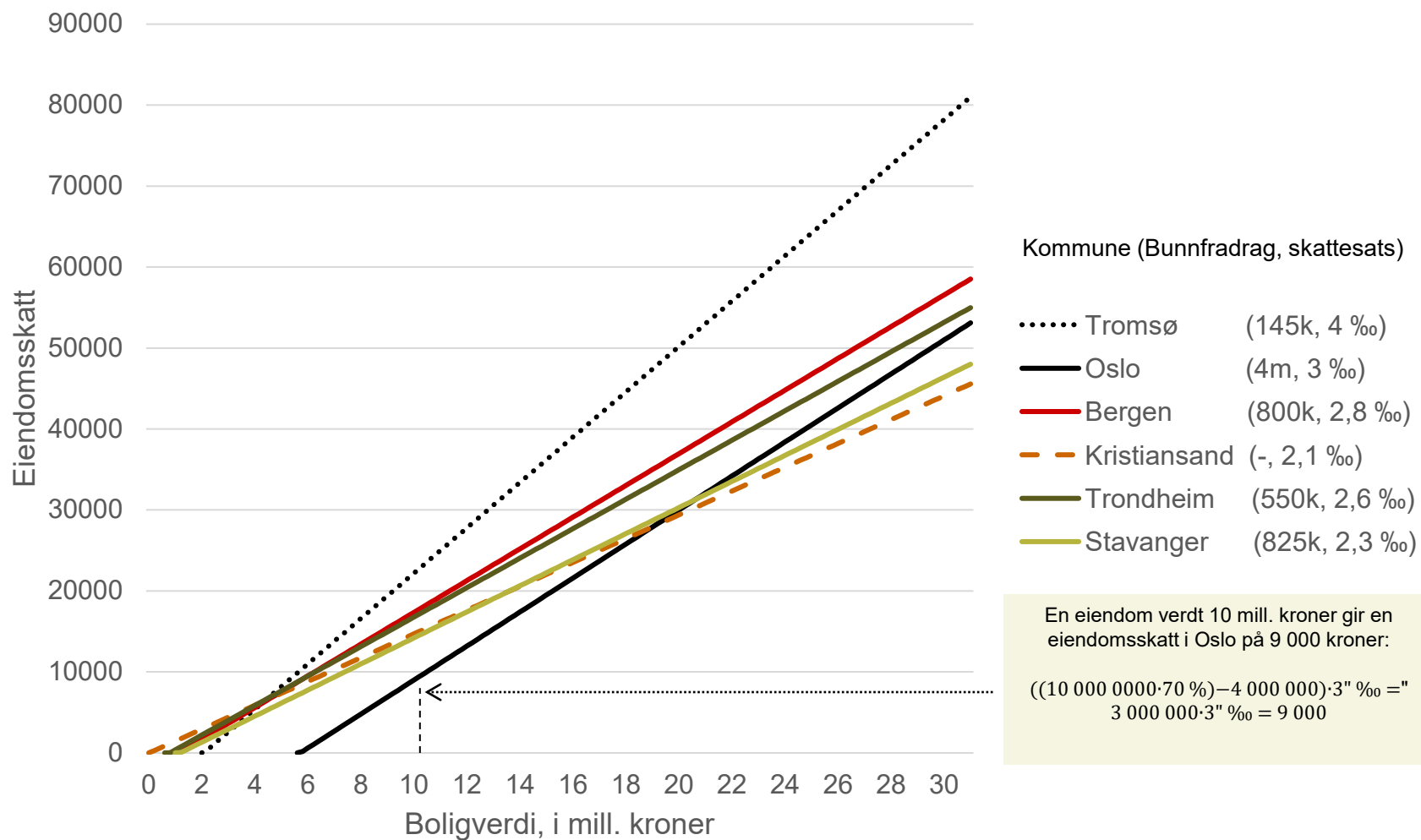
Som andel av inntekt for eksempelhusholdninger



**Note:** H1-3 er eksempelhusholdninger fra rapport med inntekter justert for ett år, E1-9 er faktiske husholdninger som har oppgitt informasjon om deres privatøkonomi

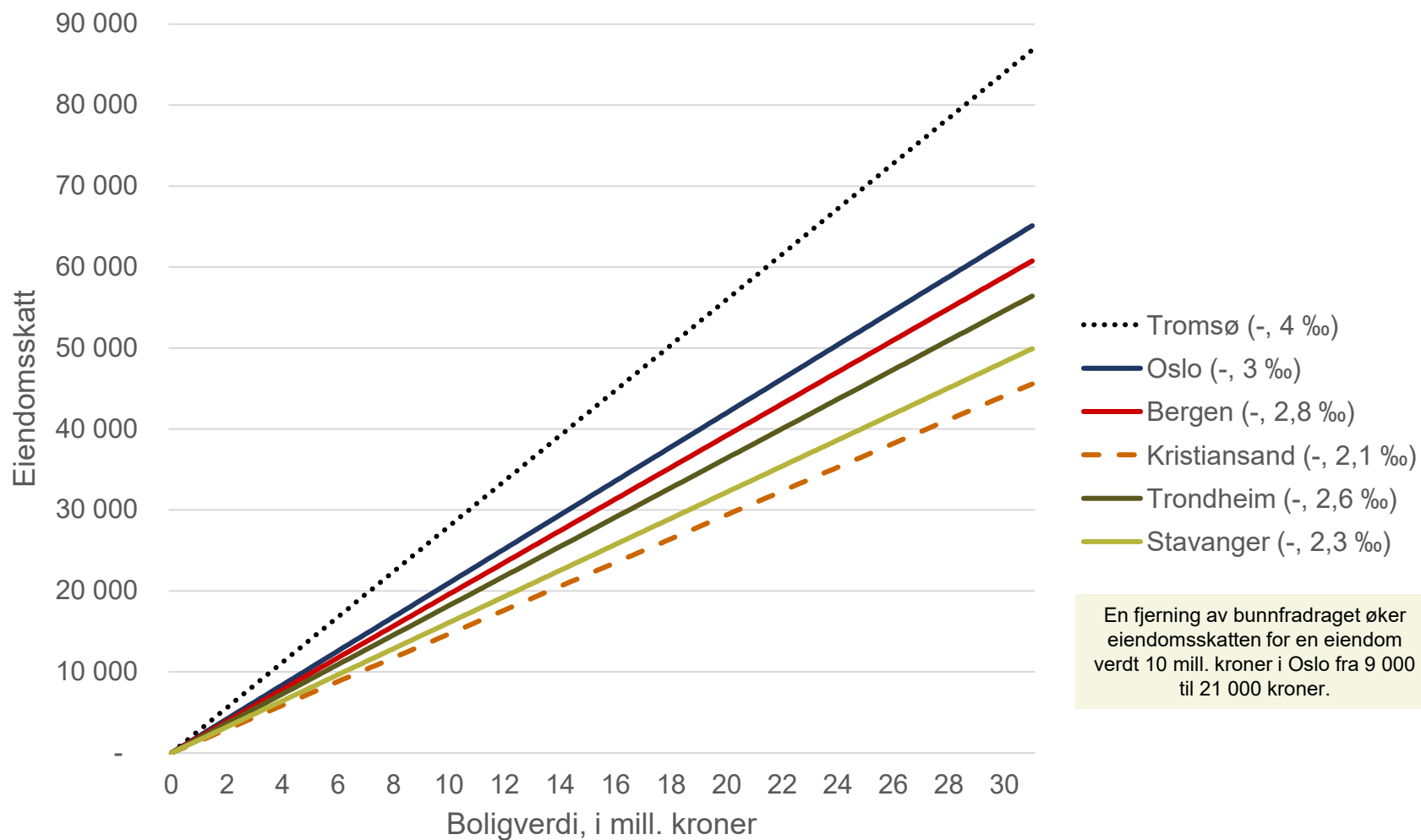
# Eiendomsskatt

## Effektiv beskatning i 2023 – med evt. bunnfradrag



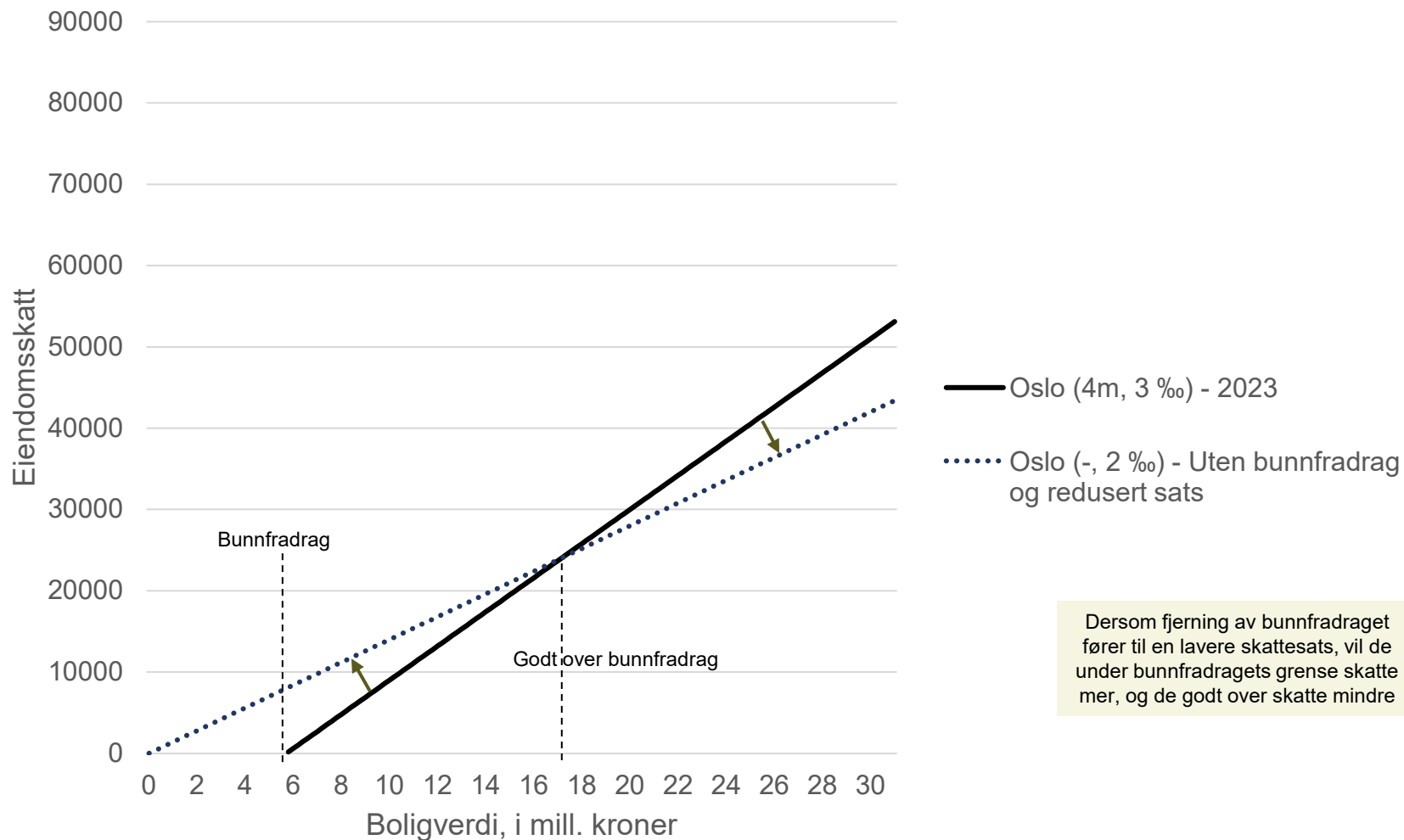
# Eiendomsskatt

Effektiv beskatning i utvalgets forslag – uten bunnfradrag



En fjerning av bunnfradraget øker eiendomsskatten for en eiendom verdt 10 mill. kroner i Oslo fra 9 000 til 21 000 kroner.

# Eiendomsskatt – Effektiv beskatning i forslag



Dersom fjerning av bunnfradraget fører til en lavere skattesats, vil de under bunnfradragets grense skatte mer, og de godt over skatte mindre

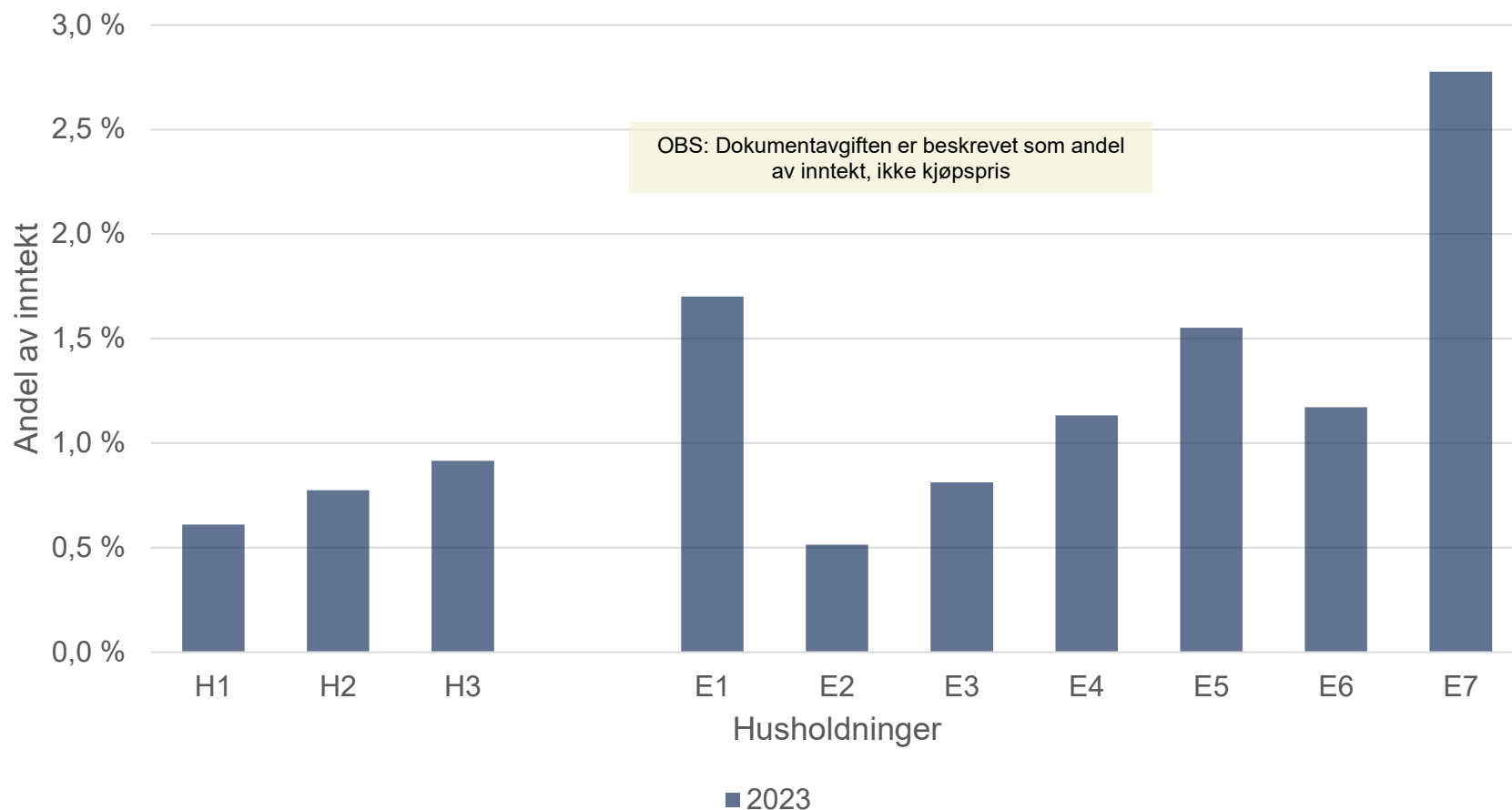


# Dokumentavgift

- Dokumentavgiften i Norge er på 2,5 % av boligens kjøpsverdi
- Skatteutvalget foreslår å fjerne denne

# Dokumentavgift

## Effektiv beskatning i 2023



**Note:** H1-3 er eksempelhusholdninger fra rapport med inntekter justert for ett år, E1-9 er faktiske husholdninger som har oppgitt informasjon om deres privatøkonomi

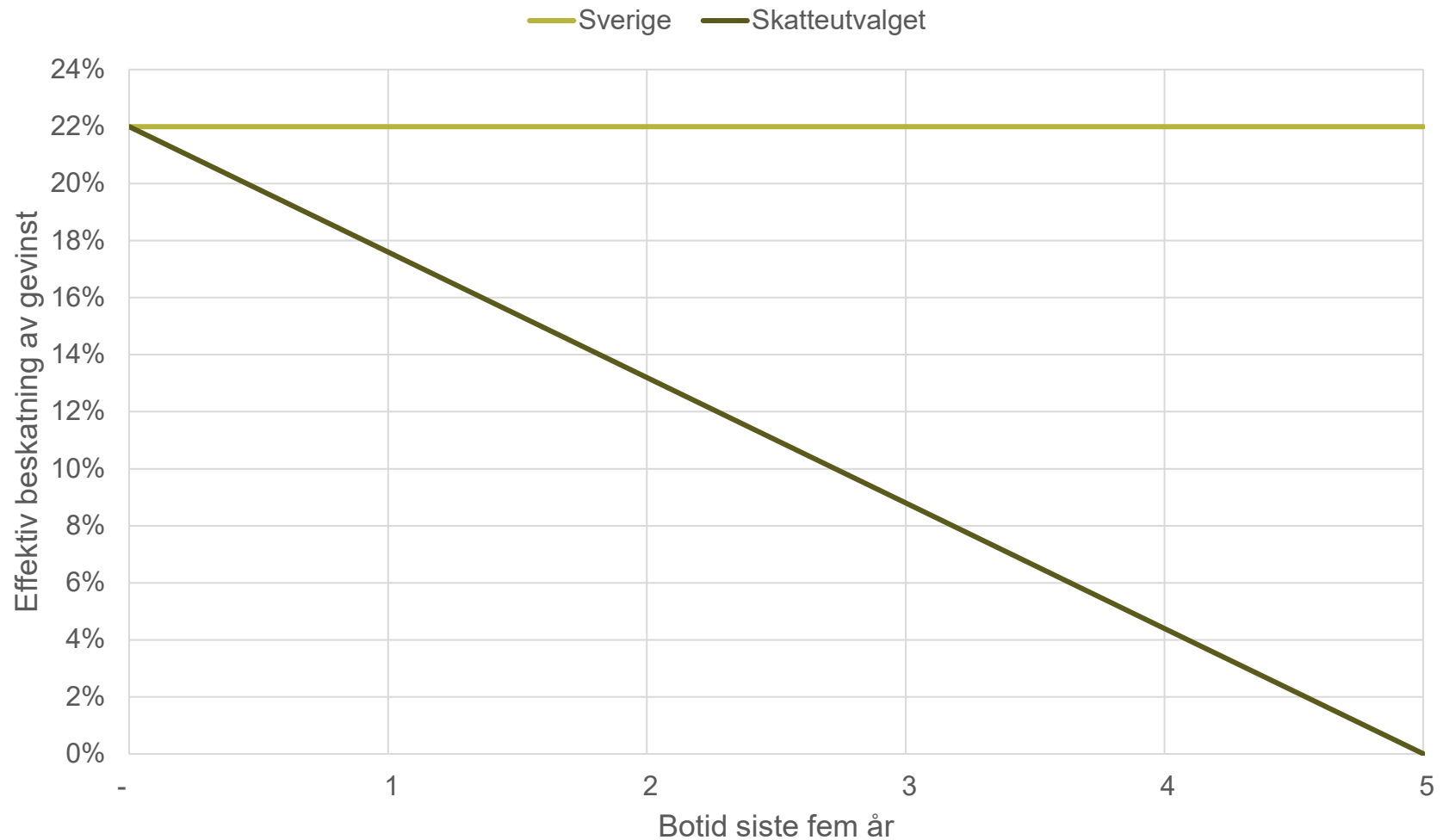
# Skatt på gevinst

## Beskatning i dag og foreslåtte endringer

- Ingen skatt på gevinst ved salg av primærbolig dersom man har eid boligen i minst ett år, og bodd i den i minst ett av de siste to årene.
- Skatteutvalget foreslår å innføre en form for gevinstbeskatning på primærbolig.
- Vi har hentet ett eksempler fra utvalget som illustrerer konsekvensene av en gevinstskatt
  - Alternativ 1: Gevinstbeskatning på 22 prosent av gevinst, med fritak for andelen av de siste fem år man har bodd i boligen.
  - Alternativ 2: Gevinstbeskatning som i Sverige: 22 prosent av gevinst, med mindre gevinsten benyttes til boligkjøp. Vi ser bort fra muligheten til å utsette betalingen av skatt, som finnes i Sverige.
- I tillegg foreslår utvalget å fjerne fritak for gevinstbeskatning på salg av fritidsbolig

# Skatt på gevinst

Effektiv beskatning av gevinst (vertikal akse), etter botid siste fem år (horisontal akse)



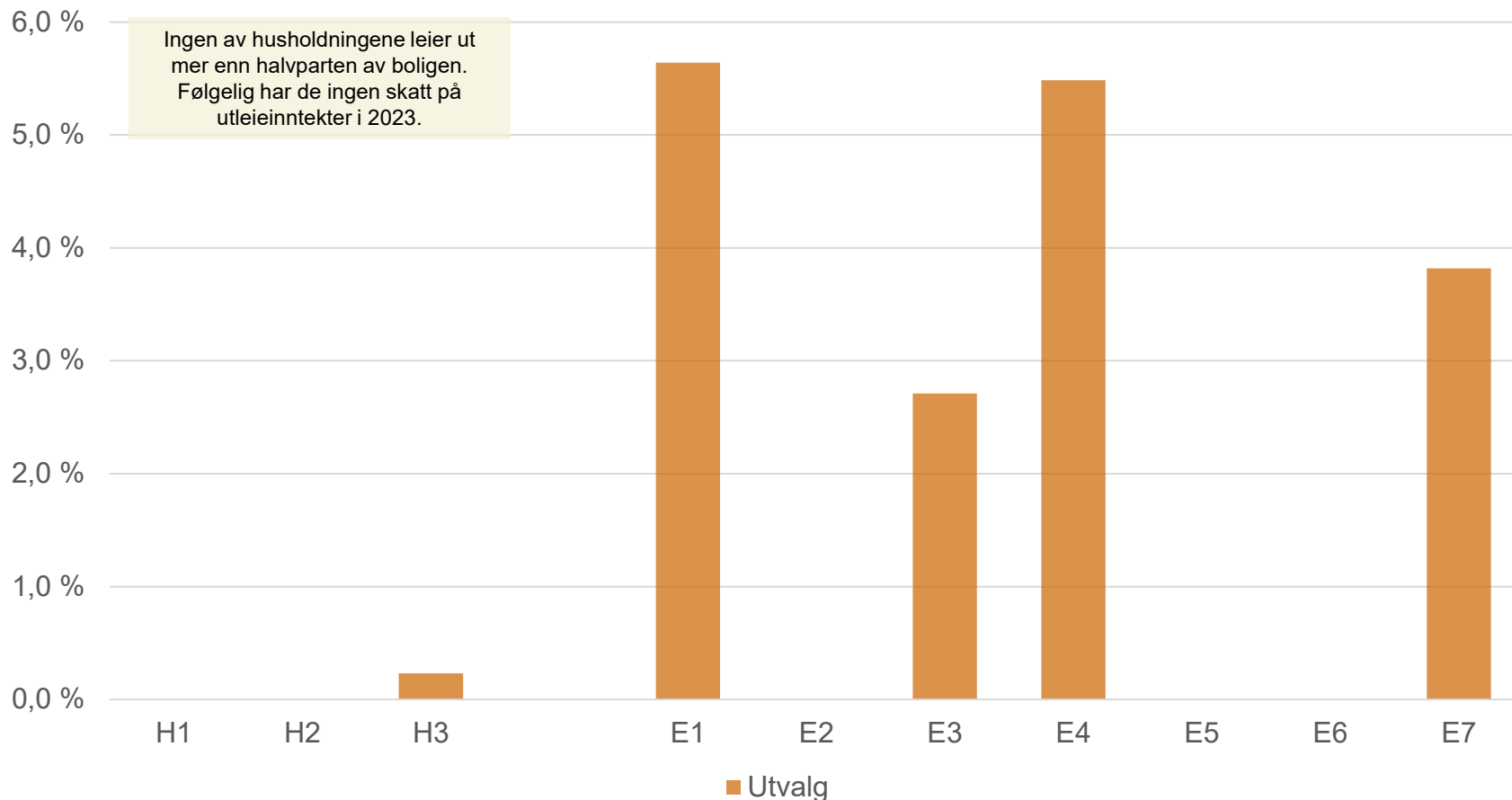
# Skatt på utleieinntekter

## I 2023 og utvalgets foreslåtte endringer

- **2023:** Skatt på 22 % av utleieinntekter, dersom man leier ut mer enn 50 % av boligen
- Utvalget foreslår å beskatte all utleieinntekt, med et sjablongmessig fradrag på 15 %

# Skatt på utleieinntekter

## Beskatning ved utvalgets forslag



**Note:** *H1-3* er eksempelhusholdninger fra rapport med inntekter justert for ett år, *E1-9* er faktiske husholdninger som har oppgitt informasjon om deres privatøkonomi

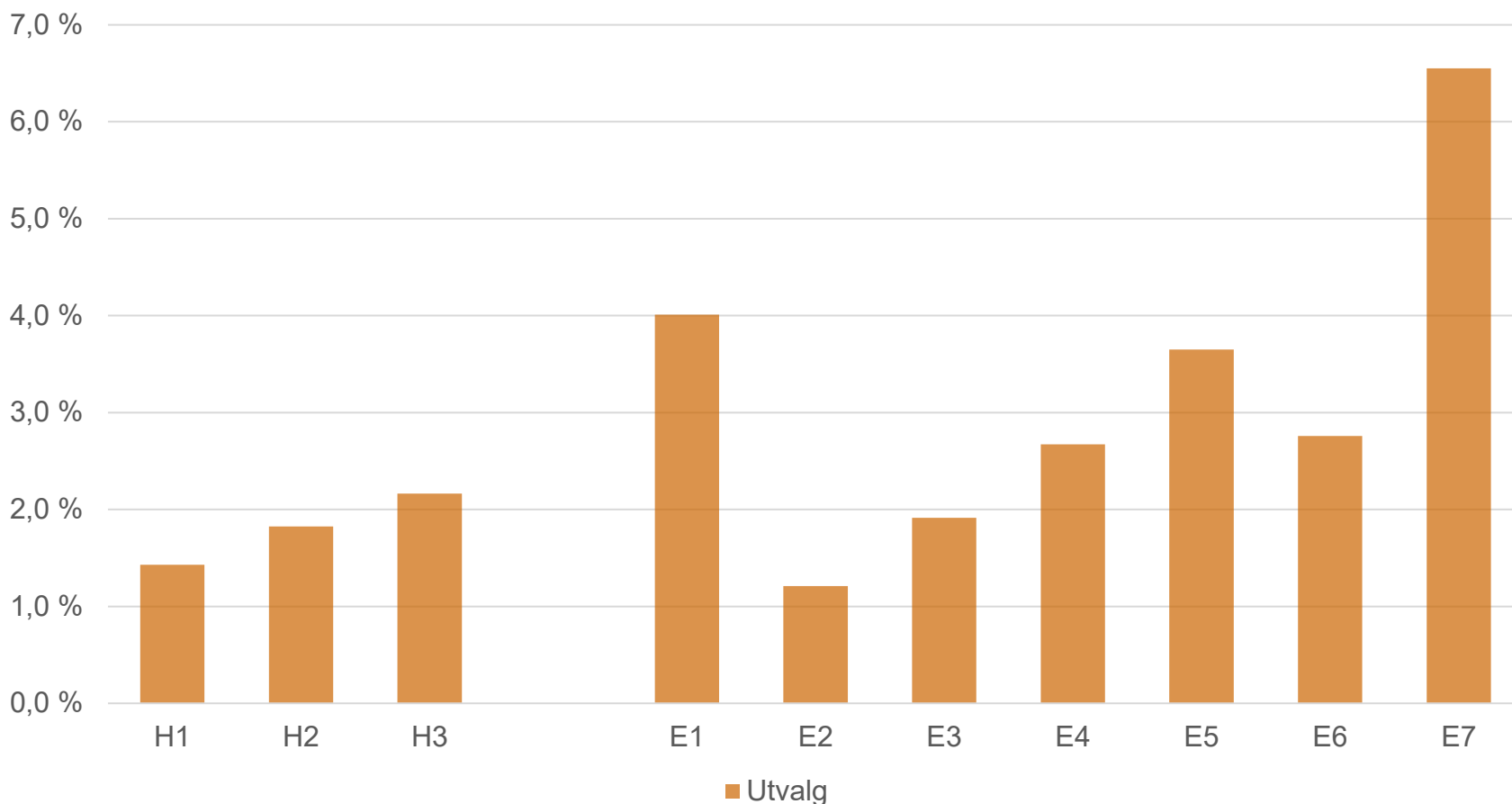
# Skatt på fordel av å eie egen bolig (og fritidsbolig)

## Foreslåtte endringer

- Eksisterer ikke i dag
- Utvalget foreslår en beskatning på 22 % av et verdigrunnlag på først 1 %, så 2,5 % av boligens markedsverdi. Vi ser nærmere på det første alternativet (1 % av markedsverdi).
- Argumentasjonen bak skatten er blant annet å skape en symmetri med gjeldsrentefradraget

# Skatt på fordel av å eie egen bolig (og fritidsbolig)

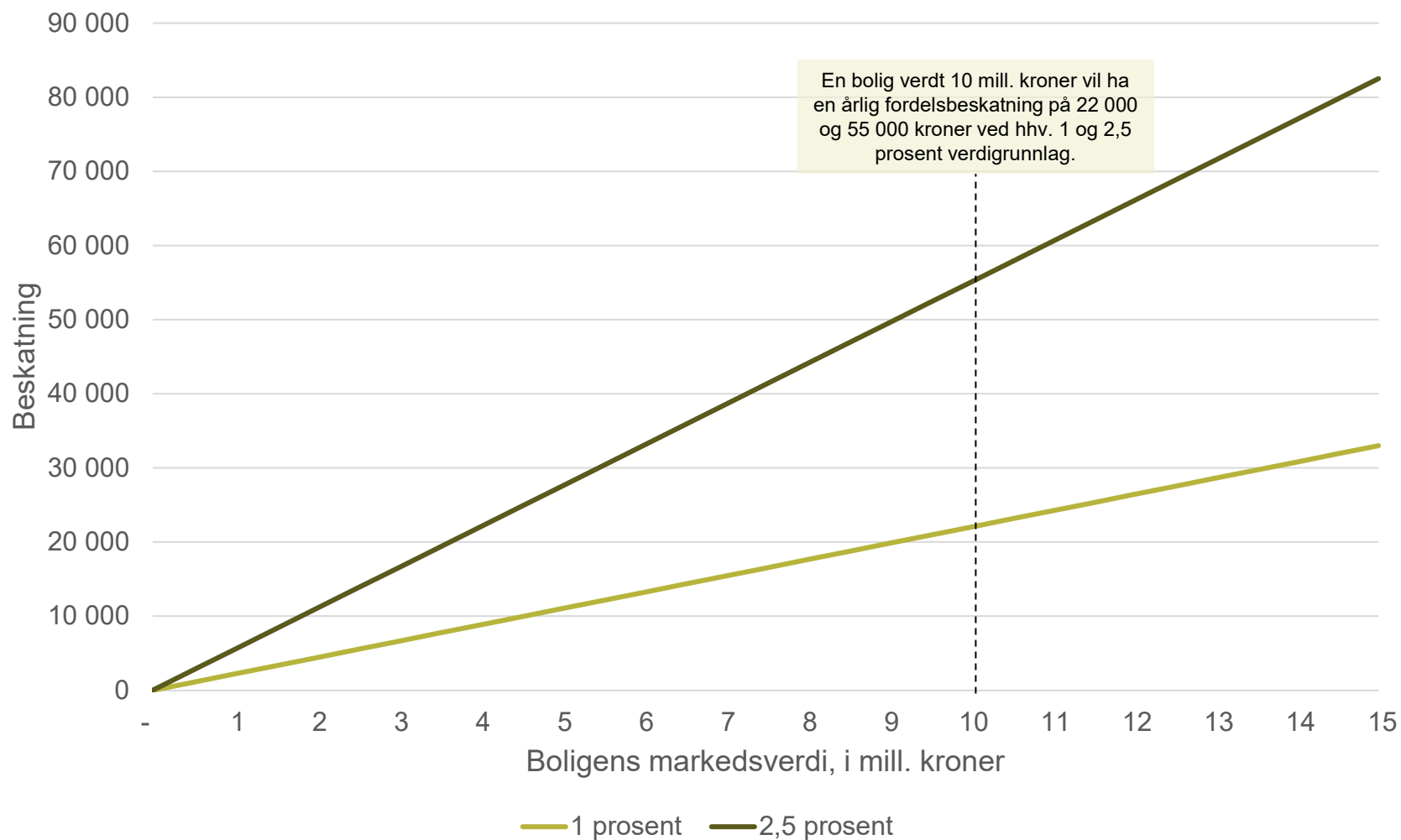
## Effektiv beskatning



**Note:** *H1-3* er eksempelhusholdninger fra rapport med inntekter justert for ett år, *E1-7* er faktiske husholdninger som har oppgitt informasjon om deres privatøkonomi



# Skatt på fordel av å eie egen bolig – Utslag av skatten

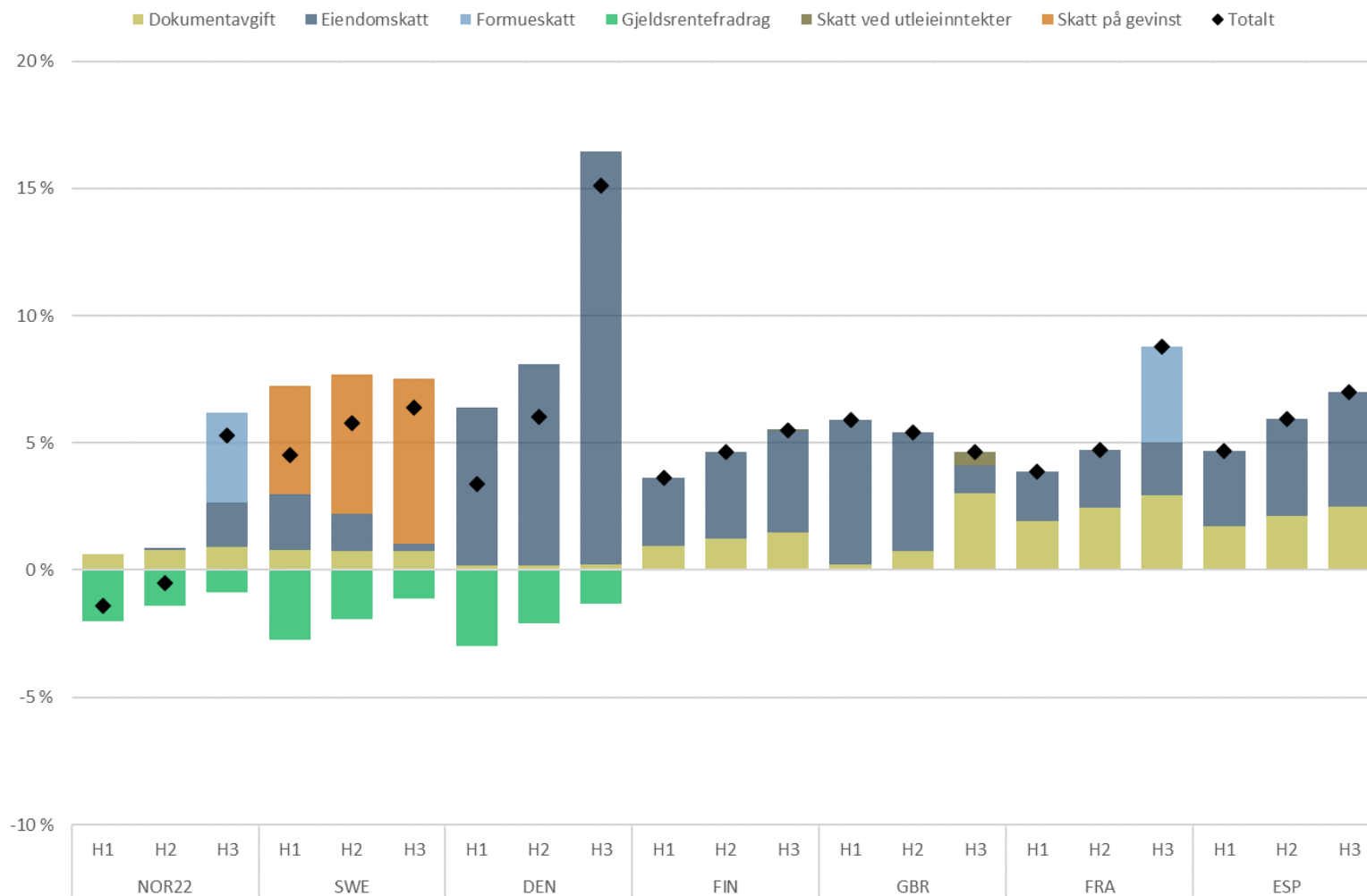


# Boligskatt på bredt grunnlag - Samlet

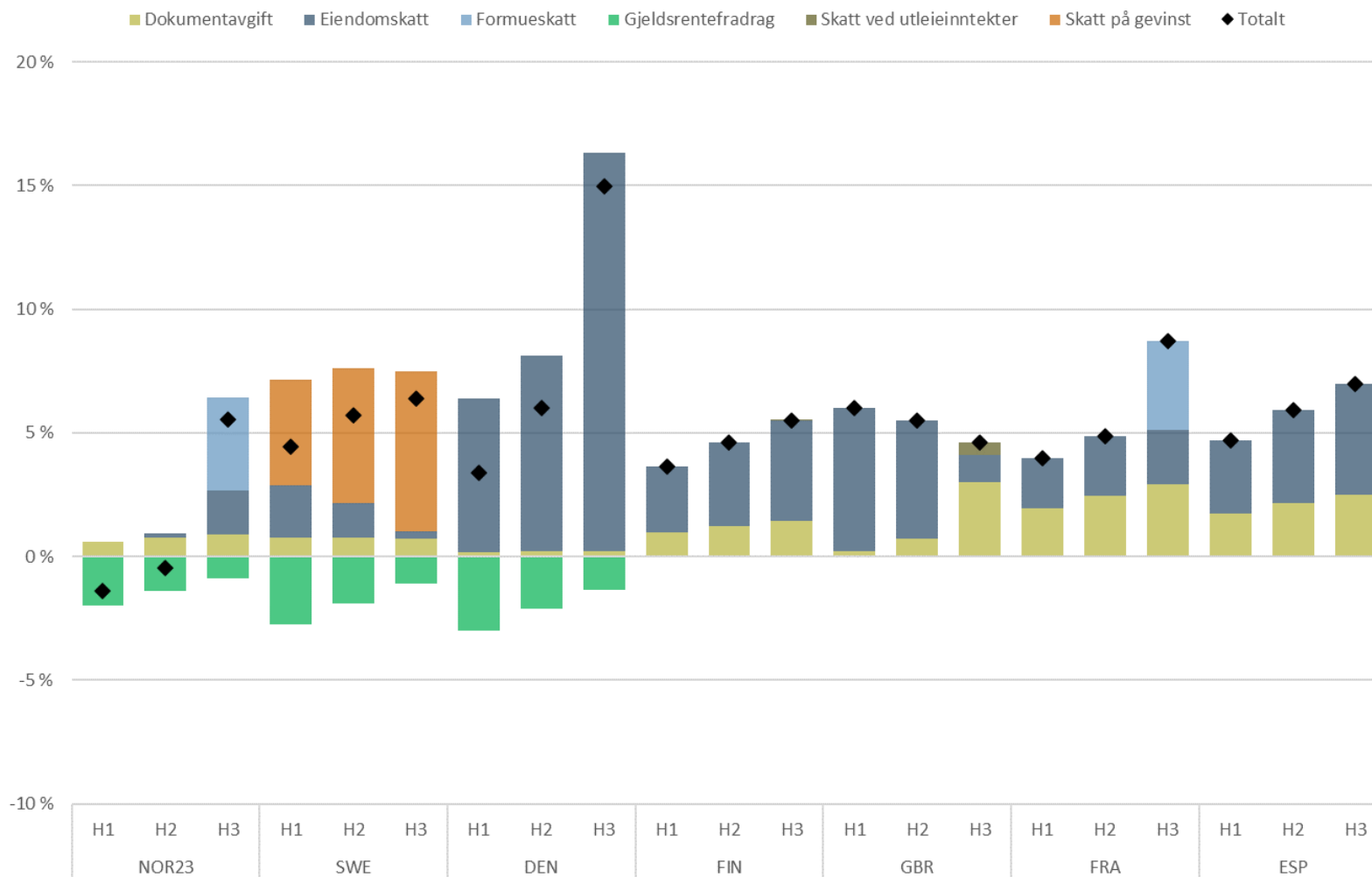
De neste lysbildene viser effektiv samlet skatt av å eie en bolig/eiendom og evt. fritidsbolig, som andel av inntekt.

Vi har her tatt bort renovasjonsgebyrer som forutsettes i stor grad være uendret.

# 2022 – Beskatning som andel av inntekt i ulike land



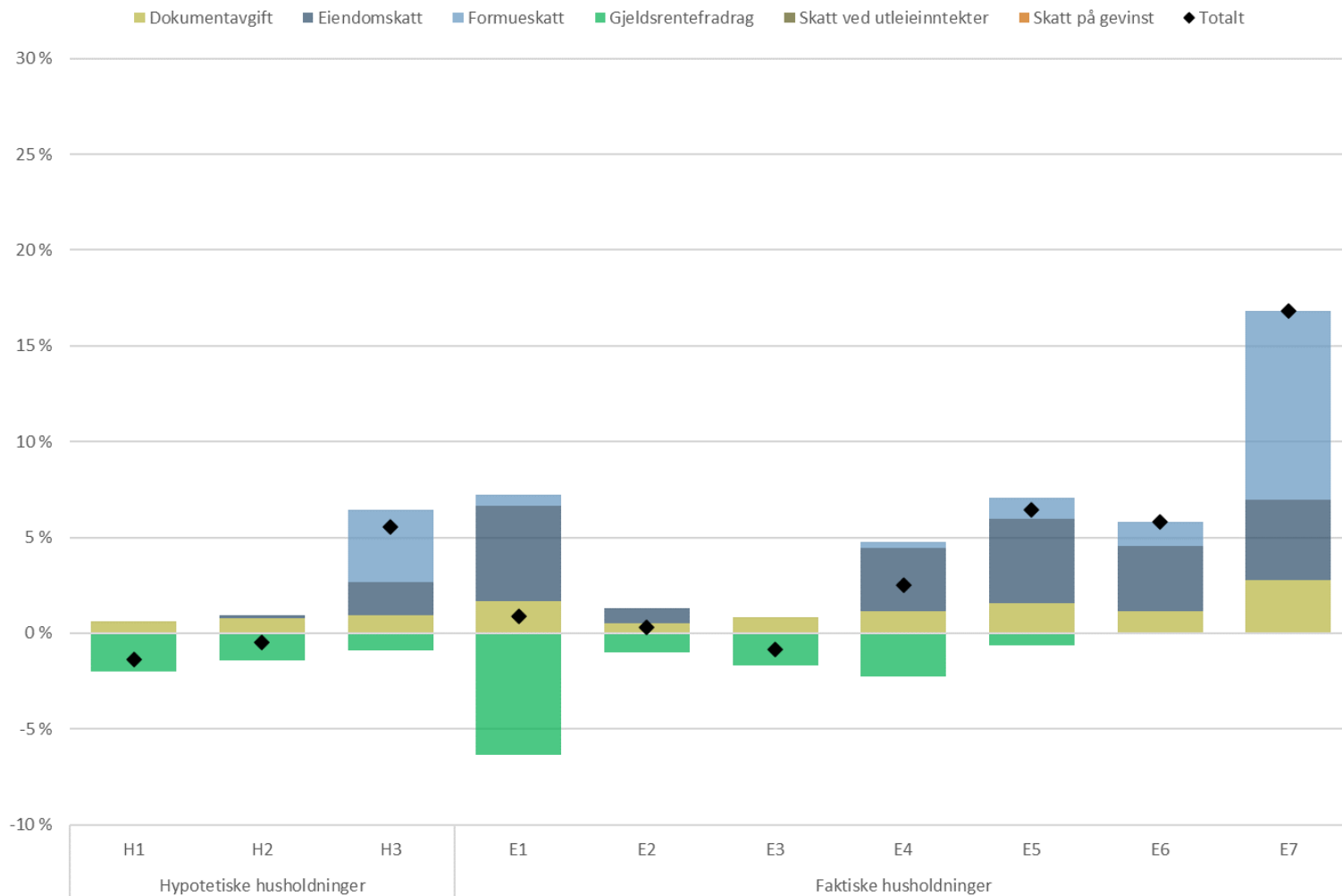
# 2023 – Beskatning som andel av inntekt i ulike land



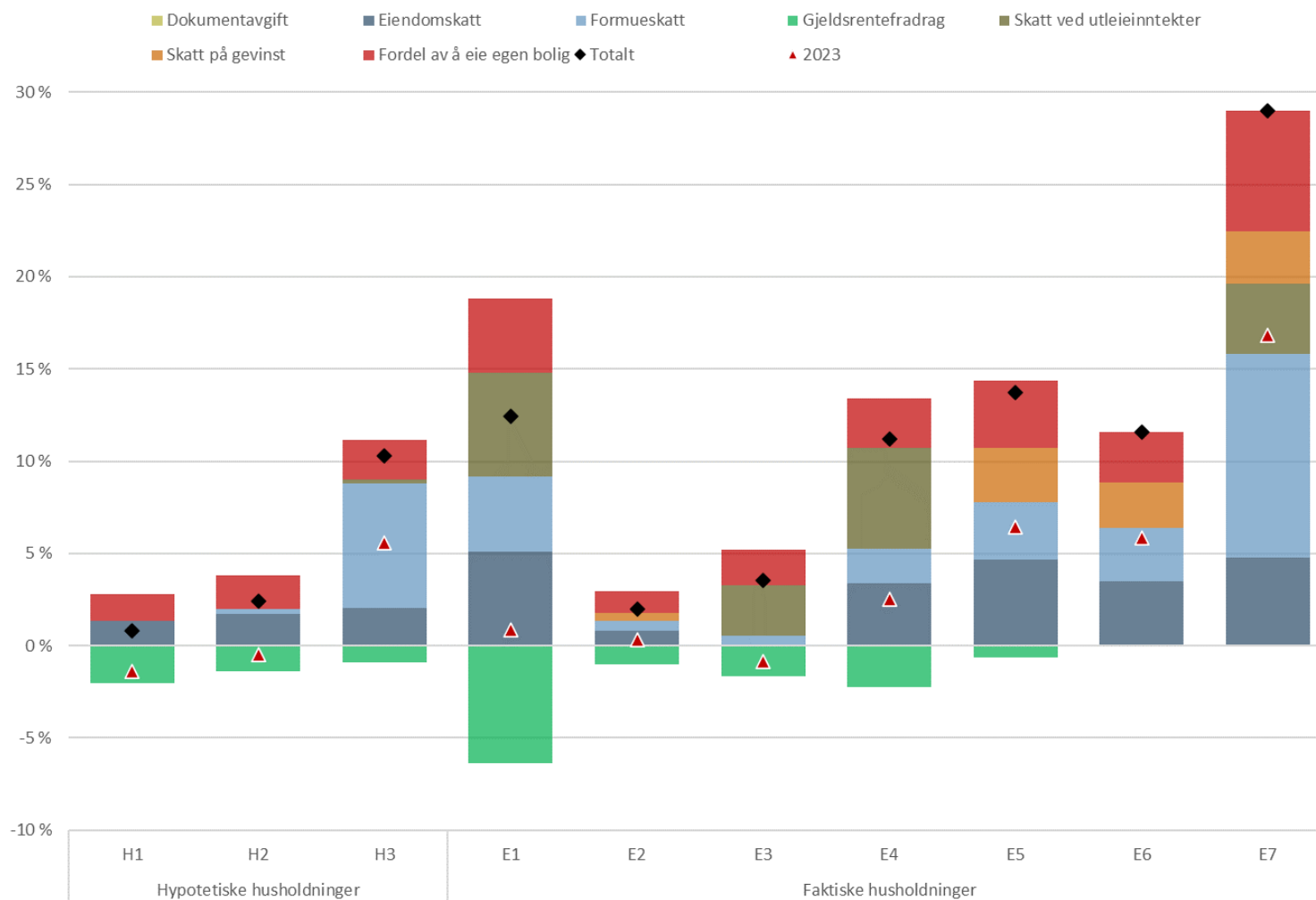
# Eksempler med salg av bolig hvert 10. år

- Husholdningene kjøper en bolig (og evt. hytte) ved inngangen av perioden.
- Husholdningene selger bolig (og evt. hytte) etter 10 år, hvor de kjøper likt prisede enheter som de selger igjen etter 20 år.
- Boligprisveksten og lånerenta er på 3 %, inflasjonen er på 2 %
- Enkelte leier ut under halvparten av egen bolig
- Gjenstående gjeld ved inngangen av perioden er forutsatt at er annuitetslån med en 30 års nedbetalingsperiode

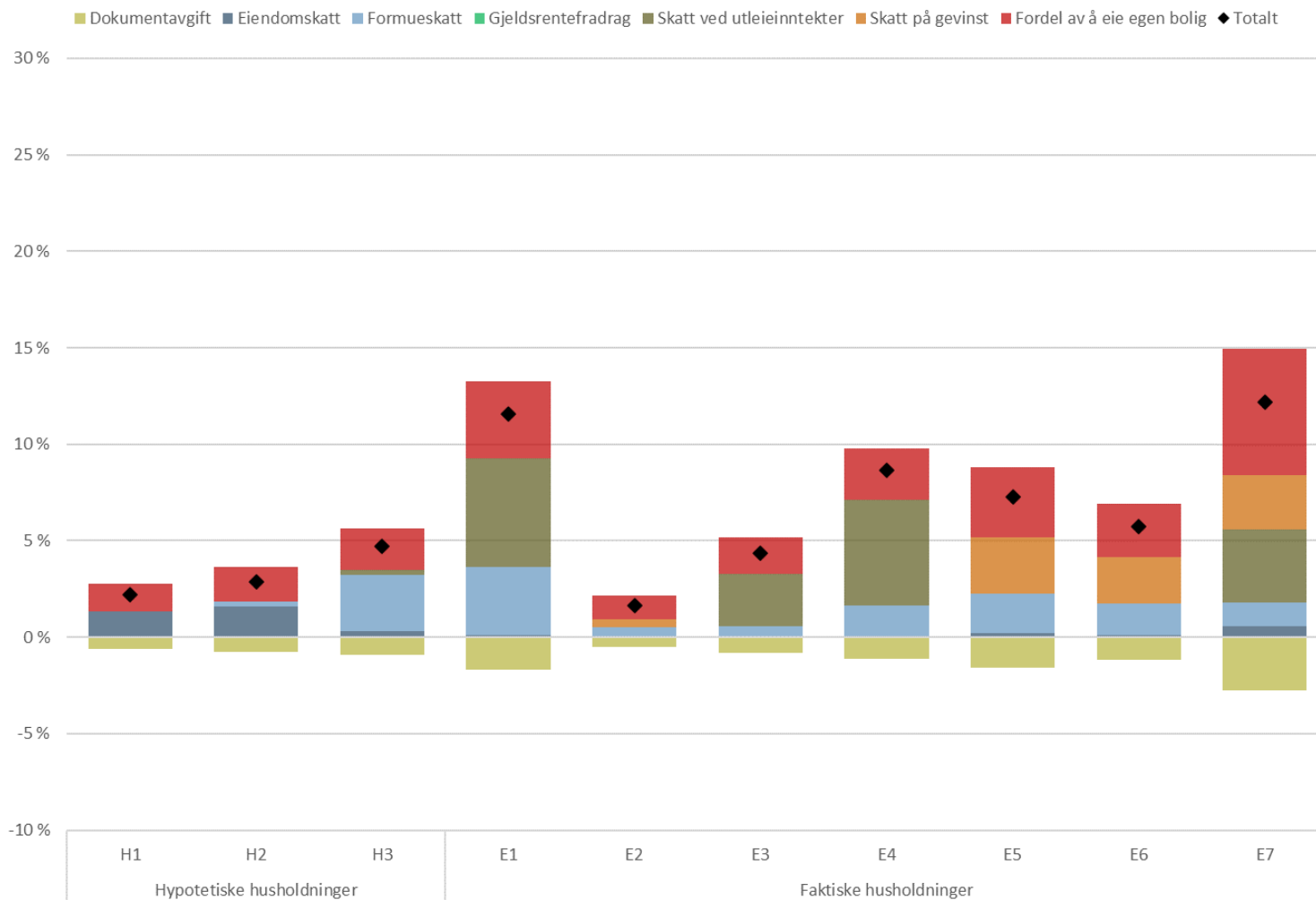
# 2023 – Beskatning som andel av inntekt i ulike husholdninger i Norge



# Utvalgets forslag – Beskatning som andel av inntekt i ulike husholdninger i Norge



# Endring fra 2023 til utvalgets forslag – Beskatning som andel av inntekt i ulike husholdninger i Norge





# Betraktninger

## Transaksjonskostnader

- Fjerning av dokumentavgiften reduserer generelt beskatningen av å eie egen bolig, men særlig for de som flytter mye. Det er samtidig ikke opplagt hvem som får gevinsten i den enkelte boligtransaksjon.
- Innføring av gevinstskatt på primærbolig treffer de som selger bolig som de har leid ut i sin helhet i en periode de siste fem år. Fjerning av fritak for gevinstskatt for fritidsbolig treffer alle som har fritidsbolig.
- Utslaget av endringene i gevinstskatten avhenger av flere usikre faktorer som boligprisvekst, botid, og hvilken variant av gevinstskatt som innføres og om man kjøper ny bolig etter salg.
- Med skatt på gevinst og fradrag ved tap vil en gevinstbeskatning bidra til å redusere risiko for boligeiere.
- Transaksjonskostnader bidrar til å redusere mobiliteten i boligmarkedet

# Betraktninger

## Årlige kostnader

- Fjerning av verdsettingsrabatt av alle former formue innebærer en høyere absolutt verdsetting av all formue, men en høyere relativ verdsetting av primærbolig og hytte.
- Fjerning av bunnfradrag i eiendomsskatt påvirker alle med bolig/fritidsbolig (i kommuner som har eiendomsskatt med bunnfradrag).
- Beskatning av utleieinntekter reduserer insentivene til å leie ut i egen bolig.
- Skatt på fordel av å eie egen bolig/fritidsbolig vil redusere insentivene til å eie egen bolig.
- Et høyere skattetrykk på boligeierskap kan gi økt etterspørsel etter leieboliger.
- Beskatning av utleieinntekter vil samtidig kunne bli ført over på leietaker.
- Lav inntekt og høy nettoformue i bolig er særlig utsatt for store kostnadsøkninger som vanskeligere kan inndeckes av inntekten (for eksempel enslige pensjonister i enebolig som E9).
- Økt boligbeskatning vil motvirke eierlinjen i boligpolitikken.