Finansdepartementet
Postboks 8009 Dep, 0030 Oslo.
postmottak@fin.dep.no

Sak 14/5757 SL HSH/KR 27.03.2015

Høringsuttalelse *NOU 2014: 13 Kapitalbeskatning i en internasjonal økonomi* (Scheel-utvalget)

Vi viser til høring datert 05.01.2015.

NOU 2014: 13 Kapitalbeskatning i en internasjonal økonomi er en omfattende utredning med forslag til større omlegginger av skattesystemet. Eiendom Norge er en bransjeorganisasjon som organiserer norske eiendomsmeglingsforetak, og vi begrenser oss derfor til å kommentere de deler av NOU-en som er relevant for vår bransje, henholdsvis beskatning av eiendom og bolig.

Skjerming av primærboligen og beskatning av eiendom

Scheel-utvalget anbefaler å bryte med det skatteregimet som har vært en sentral del av den norske boligmodellen siden andre verdenskrig, skjerming av primærboligen for beskatning. Utvalget foreslår å øke likningsverdi på både primærbolig, sekundærbolig og næringseiendom til 80 prosent av markedsverdi. For primærboligen vil dette innebære en vesentlig skatteskjerpelse fra dagens likningsverdi på 25 prosent av markedsverdien.

Utvalget skriver i kapitel 12.10.1:

Fast eiendom er et godt skattegrunnlag, jf. utvalgets vurderinger i kapittel 3. Siden fast eiendom er lavt verdsatt i formuesskatten og eiendom er gunstig behandlet for øvrig i det norske skattesystemet, mener utvalget at ligningsverdiene av fast eiendom bør økes. For primærbolig, sekundærbolig og næringseiendom er det utviklet gode sjablongbaserte verdsettingssystemer. Utvalget ser ingen grunn til at disse eiendomstypene ikke skal verdsettes på linje med andre formuesobjekter, som børsnoterte aksjer og bankinnskudd. Økes verdsettingen betraktelig, kan den effektive skattesatsen på andre formuesobjekter settes ned og bunnfradraget økes.

EIENDOM NORGE

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

Eiendom Norge ser flere grunner til at primærboligen bør skjermes for beskatning. For det første har det gjennom årtier vært lagt til rette for at nordmenn skal spare i sin egen bolig, og dette er en modell som har tjent oss godt. Dette innebærer en demokratisering av eierskap i samfunnet, og er utvilsomt en suksesshistorie. 8 av 10 nordmenn eier til enhver tid sin egen bolig og 95 prosent av oss vil eie vår egen bolig i løpet av et livsløp. Primærboligen har vært og er en bærebjelke i det norske velferdssamfunnet. Eiendom Norge mener denne modellen bør opprettholdes også i fremtiden gjennom skjerming av primærboligen for beskatning.

For det andre vil en omlegging av skattesystemet etter nøytralitetslinjen med likebehandling av eierformer, investeringer og spareformer, kunne få konsekvenser både for den enkelte og samfunnet. I ytterste konsekvens vil en radikal omlegging kunne føre til et vesentlig fall i boligprisene, med de negative konsekvensene det vil gi. Det er etter vårt syn galt å likestille primærboligen med andre formuesgoder som aksjer og bankinnskudd, fordi boligen først og fremst er et hjem som bør likestilles med andre sentrale velferdsgoder i samfunnet, som arbeid og helse. Boligen er ikke et investeringsobjekt på linje med aksjer, og investeringer i bolig eller fritidseiendom står som oftest heller ikke som motsetning til investering i næringsvirksomhet.

Eiendom Norge er imidlertid ikke fremmed for endringer i skattesystemet og beskatning av eiendom, fordi det er åpenbart enkelte skjevheter i dagens regime. Særlig er investeringer i næringseiendom svært gunstig i dagens system, til tross for innstramninger de senere årene.

Det er etter vårt syn behov for justeringer i beskatningen av næringseiendom og boliger for utleie, såkalte sekundærboliger. I dagens regime for saldoavskrivninger blir profesjonelle investeringer i næringseiendom som lager og butikklokaler forfordelt sammenlignet med profesjonelle investeringer i bolig for utleie. En krone investert i næringseiendom gir av den grunn bedre avkastning enn en krone investert i en bolig for utleie. Dette har uheldig i effekter i utleiemarkedet og skaper en negativ spiral med et flyktig leiemarkedet kjennetegnet ved mange privatpersoner som driver utleie og av et fravær av store, langsiktig og profesjonelle utleiere. Systemet legger til rette for korte og flyktige leieforhold, noe som skaper problemer for svakerestilte leietakere.

I tillegg hemmer regimet kapitaltilstrømningen til boligbygging. Investormarkedets rolle i boligbyggingen undervurderes ofte, og disse bidrar med sårt tiltrengt kapital i prosjektmarkedet, da bankene som regel stiller krav til salg av at 50-60 prosent av enhetene i et prosjekt før bygging kan igangsettes. Profesjonelle investorer bidrar i så måte til at spaden kan settes i jorda raskere og flere boliger kan komme ut i markedet.

Tatt i betraktning den lave og volatile boligbyggingen vi har sett de senere årene og det store boligbehovet til landets raskt voksende befolkning, er det grunn til å understreke at Norge trenger alle de boligene vi kan få både i eie og leie-markedet. Tilstrekkelig boligbygging i takt med befolkningsveksten er en av landets største utfordringer, og Eiendom Norge vil advare mot å gjøre endringer i skattesystemet som vil hemme et velfungerende boligmarked og boligforsyningen.

EIENDOM NORGE

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

Skattefri utleie av deler av egen bolig

Utvalgets foreslår å fjerne muligheten til å leie ut deler av egen bolig skattefritt. Det er et grep som kan svekke boligmarkedet.

Utvalget skriver:

Utvalget mener det er gode grunner til å trappe ned favoriseringen av bolig i inntektsbeskatningen. Som et første steg foreslår utvalget at skattefritaket ved utleie av inntil 50 pst. av markedsverdien av egen bolig oppheves. Eier må da gis rett til fradrag for kostnader som er tilstrekkelig tilknyttet utleieforholdet. Dette kan gi vanskelige avgrensningsproblemer, og det vil være administrativt krevende for skatteetaten å kontrollere slike kostnader. Utvalget foreslår derfor at departementet utreder mulige regler for sjablongmessig fradrag for kostnader tilknyttet utleieforholdet, herunder bruk av redusert sats eller bunnfradrag. Utvalget foreslår en forsiktig innføring som årlig kan gi et proveny på om lag 1 mrd. kroner.

Eiendom Norge mener dagens lovverk sikrer viktig tilførsel av utleieboliger til et allerede for lite leiemarked. En skatteskjerpelse som utvalget foreslår vil ha en åpenbar negativ konsekvens på tilbudssiden av utleieboliger, fordi flere vil vurdere å bruke hele boligen sin til eget bruk. Det er uheldig når vi vet at den grunnleggende utfordringen i dagens boligmarked er et underskudd på boenheter.

Forslaget vil også ramme hardt de husholdningene som har innrettet sitt boligkjøp til dagens skattesystem. Ved en slik endring bør det uansett legges til rette for lengre overgangsordninger.

Etter vårt syn er dagens regelverk godt innarbeidet, enkelt å forstå, samt lite byråkratisk. I lys av de negative konsekvensene det har for utleiemarkedet og mange husholdninger, er vi sterkt kritisk til å endre dagens regelverk.

Ligningsfastsettelsen av fritidseiendom

Scheel-utvalget påpeker at ligningsfastsettelsen av fritidseiendom er en skjevhet i skattesystemet.

Utvalget skriver:

For fritidseiendom mener utvalget at det er mulig å gjøre verdsettingen mer ensartet. Det omsettes hvert år mange fritidseiendommer i Norge. I noen kommuner kan omsetningen være lav, men de fleste fritidseiendommene i Norge er konsentrert i kommuner med betydelig omsetning. Utvalget mener det er mulig å innføre et sjablongbasert verdsettingssystem for fritidseiendom, tilsvarende som for bolig og næringseiendom, og ber Finansdepartementet utrede hvordan et slikt system best kan utformes. Departementet bør også vurdere om det er grunnlag for å øke presisjonen i nåværende verdsettingssystem for boliger. I påvente av et bedre verdsettingssystem for fritidseiendom mener utvalget at ligningsverdiene av fritidseiendom bør oppjusteres.

Eiendom Norge støtter utvalget i at departementet bør utrede nærmere hvordan ligningsfastsettelsen av fritidseiendommer skal være.

EIENDOM NORGE

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

Mange kjøper fritidseiendom med tilsvarende motivasjon som ved kjøp av en boligeiendom, der kjøperne har et langsiktig perspektiv, gjerne over flere generasjoner. I motsetning til ved kjøp av sekundærboliger er det ofte underordnet om kjøpet er en god investering, det vesentligste er bokvaliteten siden dette er en eiendom som husholdningen skal benytte selv.

Samtidig skiller fritidseiendommer seg fra boligeiendommer, da investeringen ikke er et nødvendighetsgode. Det er derfor rimelig at fritidseiendommene ikke skjermes på akkurat samme måte som for boligeiendommer.

Eiendomsskatt

Scheel-utvalget foreslår å innføre en ny eiendomsskatt i Norge.

Utvalget skriver:

Et argument for lokal eiendomsskatt er å sikre en tett kobling mellom eiendomsskatten og bruken av skatteinntektene gjennom at lokaldemokratiet disiplinerer politikerne til en slik kobling (den såkalte velgerkontrollen). Norge har et omfattende inntektssystem for kommunene. Inntektene fra eiendomsskatten utgjør i gjennomsnitt en relativt beskjeden del av kommunenes inntekter. Det taler for at velgerkontrollen er svakere i Norge enn i andre land hvor overføringene er mindre. I tillegg svekkes velgerkontrollen ved at eiere av fritidseiendommer eller andre eiendommer som ilegges skatt (kraftverk, industrianlegg mv.), ikke nødvendigvis bor i kommunen. Slike forhold taler for en statlig eiendomsskatt. Behovet for å sikre en rimelig skattebelastning tilsier enten en overgang til en statlig eiendomsskatt eller en bedre koordinering av regler mellom stat og kommune.

Eiendom Norge deler utvalgets syn i at dagens kommunale eiendomsskatt treffer vilkårlig, både på grunn av ulik praksis for verdsettelse og at den ikke rammer hele befolkning.

Dagens regelverk rammer urettferdig, og bør endres. Om det likevel er fornuftig å innføre en statlig eiendomsskatt avhenger av det helhetlige skattetrykket for boligeiere, som ikke samlet sett bør bli særlig større.

Fjerning av dokumentavgift

Scheel-utvalget foreslår å fjerne dokumentavgiften.

Utvalget skriver:

Dokumentavgiften bør ses i sammenheng med den generelle beskatningen av bolig og annen fast eiendom. En vesentlig svakhet ved dokumentavgiften, sammenlignet med andre skatter på fast eiendom, er at den kun utløses ved eiendomsoverdragelse, noe som i praksis vil si ved flytting. Det kan gi en innlåsingseffekt ved at flyttekostnaden blir så stor at man velger å ikke flytte til en mer velegnet bolig. Dette kan føre til at boligmassen ikke får en samfunnsøkonomisk optimal utnyttelse. En effekt av økt flyttekostnad kan også være lavere mobilitet på arbeidsmarkedet.

Eiendom Norge støtter dette forslaget og mener fjerning av avgiften er et viktig grep for å sikre mobilitet i samfunnet, redusere belastningen for husholdninger i krevende livsfaser, samt gjøre det enklere for unge å komme inn i boligmarkedet.

Etter vårt syn er dokumentavgiften både usosial og uten begrunnelse i prinsippet om at offentlige tjenester skal utføres til selvkost. Dokumentavgiften på 2,5 prosent ved kjøp av fast eiendom er en fiskalt begrunnet avgift som kun har som hensikt å skaffe staten inntekter.

I realiteten er det en flytteskatt som har røtter tilbake til 1600-tallet, mens dagens ordning ble etablert i 1976 som en midlertid ordning, noe den har vist seg å ikke være. De siste femten årene har kostnadene ved kjøp og salg av boliger årene økt vesentlig på grunn av statens avgifter og gebyrer og staten står i dag for omtrent halvparten av alle kostander for forbrukerne ved kjøp og salg av eiendom.

Dokumentavgiften er et hinder for sosial mobilitet og en merkostnad for folk som må bytte bolig på tvers av regioner, samt en betydelig utgift ved samlivsbrudd.

Eiendom Norge mener dokumentavgiften er urettferdig, usosial og uhensiktsmessig og bør fjernes i sin helhet. Subsidiært mener vi den bør trappes ned over flere år.

BSU-ordningen

Scheel-utvalget foreslår å fjerne BSU sammen med en lang rekke andre særfradrag i skattesystemet.

Utvalget skriver:

Etter utvalgets vurdering er det liten grunn til å subsidiere sparing blant unge mennesker generelt, og heller ikke til å knytte dette til boligsparing spesielt. Forutsetningen for å nyte godt av ordningen er at den enkelte må binde likviditet i form av sparing. Ordningen treffer dermed i liten grad de med lavest inntekt. Det er også usikkert hvilken effekt BSU har på ungdoms sparing. Sannsynligvis fører BSU-ordningen i liten grad til økt samlet sparing, men bidrar i første rekke til omplassering av sparing. Dessuten er det fordelaktig å låne for å plassere pengene i BSU, slik at midlene som settes inn på en BSU-konto, ikke nødvendigvis er sparing. Utvalget foreslår på denne bakgrunn at BSU-ordningen oppheves.

Eiendom Norge mener forslaget om å fjerne BSU-ordningen er uheldig.

Den norske boligmodellen bygger på prinsippet om at det er en fordel at husholdningene eier sin egen bolig. Boligprisene har de siste årene steget mye, og det har blitt stadig vanskeligere for unge å komme seg inn i boligmarkedet. Samtidig stilles det i dag strengere krav til låntagerne ved kjøp av bolig, der Finanstilsynets retningslinjer stiller fornuftige krav til både egenkapital og sikkerhet.

Hvis målsettingen fremdeles skal være å hjelpe de neste generasjonene å komme seg inn i boligmarkedet, er det viktig med verktøy som gjør det enklere for unge å kjøpe seg sin første bolig.

BSU-ordningen er nettopp et slikt verktøy, og kanskje det eneste verktøyet det offentlige stiller opp med. Eiendom Norge er enig med utvalget at ordningen ikke alltid er treffsikker, men den treffer

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

ofte. Den bidrar til at unge mennesker sparer til egen bolig, det hjelper dem ikke bare til kjøp av bolig, ordningen er et positivt verktøy for å bevisstgjøre yngre generasjoner i å ta ansvar for egen økonomi.

Eiendom Norge stiller seg til disposisjon for ytterligere bistand hvis departementet ønsker.

Med vennlig hilsen
Eiendom Norge

Christian Vammervold Dreyer
Administrerende direktør

EIENDOM NORGE

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