

## Høringsuttalelse om Skatteutvalgets forslag om boligbeskatning, og et alternativt forslag:

Jeg har ingen formell rett til å uttale meg, men mener at Utvalget har utelatt helt avgjørende vurderinger, og mener at **å skattlegge boliger kun som kommunal eiendomsskatt er den eneste fornuftige løsning**. Jeg ber derfor om at departementet vurderer det alternativet.

### 1. Kommentarer til Utvalgets forslag om skatt på fordel egen bolig

Urvalget foreslår å skattlegge fordel egen bolig, og starte med en skatt på 22 % av 1 % av boligverdien, og øke denne i løpet 5 til 10 år til et høyere leieprisnivå, for at boligeierne får tid tilpasse seg til reformen. Utvalget har valgt å ikke å vurdere leieprisnivået, men har i tabell 11.5 vist skatt for 1 % og 2,5 % av boligverdien, hvor 2,5 % tilsvarer langsiktig kapitalavkastning. Det vises også til en utredning, som anslår at en skatt på 3 % av boligverdien vil redusere boligverdiene med 20 %.

Jeg finner det naturlig å sammenligne dette forslag til skatt med formuesskatt på arbeidende kapital, som gjør at eiere får likviditetsproblemer og flytter til Sveits. Politikerne søker derfor å avvikle skatten. Bruk av egen bolig, gir ingen inntekter som kan kompensere økte kostnader, som ved utleie. Ønsker myndighetene å skattlegge boliger, som en investering, kunne dette vært gjort ved å beskatte investeringen ved salg, men det er det politisk enighet om at man ikke vil. Skatten er ikke heller begrunnet med kommunenes behov for inntekter. Utvalgets mål kan vanskelig forstås annerledes enn at målet er å gjøre skatten så trykkende at det klarer å dempe boligprisene i de største byene. Et skattenivå, som er 150 % høyere enn dagens, og med en årlig skatteøkning, som er 5 % høyere enn folks inntekter, klarer det. Alle enige i at de høye boligprisene er et problem. De har lenge resultert barn, som har bodd hele livet på Oslo vest, ikke har råd til å overta boliger. Skattlegging ved kjøp er trolig et mer effektivt tiltak. Da utsettes kjøp, og da er mulighetene til å tilpasse sitt kjøp til evnen til å betale skatt bedre, enn når det innføres nye, ikke bærekraftige skatter. Hjelp til førstegangskjøpere til å få kjøpt bolig bør prioriteres. Da blir det lettere å finansiere neste kjøp fordi de får med seg prisstigningen på boligen. **Ingen av disse tiltak løser det underliggende problem, mangel på boliger. Dette kan bare løses ved å bygge flere boliger.** Etter krigen ble mesteparten av det store boligbehovet i Oslo løst av 3-4 mennesker med vide fullmakter. Med politisk vilje til økt utnyttelse, forenklet saksbehandling, og de rette personene, vil boligbyggingen bli mer effektiv enn i dag.

### Forskjellig skattebelastning på like boliger gir urimelige forskjeller

Det er skuffende at Utvalget ikke har vurdert **om den totale boligskattebelastningen ved deres forslag blir urimelig**, selv om det kanskje ikke er ulovlig. Utvalget foreslår større bunnfradrag på boligformuesskatt, slik at bare 6 % må betale skatten, og 1 % bare på grunnlag av boligens verdi. Eiere av en bolig på 200 kvm på Oslo øst slipper skatt, mens boligeiere i vest betaler mer. Bare noen få som betaler kommunal eiendomsskatt, som Høyesterett sa, da bare 20 % av boligeierne betalte skatten, var på grensen for å være lovlig. Utvalgets forslag, innebærer at eiere av 200 kvm boliger på Oslo vest, ikke bare må betale kr 35.000 i inntektskatt og kommunal eiendomsskatt, men også formuesskatt, totalt kr 105.000. **I tillegg kommer skatt av all annen formue**, som bankinnskudd, fra første krone. Dette er en **treobling i forhold til inntektskatten og syv ganger så høy skatt**, som eiere av tilsvarende boliger på Oslo øst. Boligverdiforskjellen er på 250 %. Se tabellen nedenfor.

Skatt på 200 kvm bolig	Oslo – verdi 6,4 millioner	Oslo – verdi 16 millioner
Formuesskatt*	0	48.000
Eiendomsskatt	0	22.000
1 % fordel egen bolig	15.000	35.000
<b>Total boligskatt</b>	<b>15.000</b>	<b>105.000</b>
2,5 % fordel egen bolig	37.000	88.000

\*Forutsetter at boligen alene gir grunnlag for skatt. Annen formue kan gjøre at boligeierne må betale skatten. Det er ikke tatt hensyn til Utvalgets forslag om fjerne muligheten til å vedta bunnfradrag. Formuesskatten og eiendomsskatt er basert på høye bunnfradrag. Eiendomsskatten økte siste året med 40 %.

## 2. Forskjellene og endringer i boligverdiene må tillegges vekt ved valg av skattetype

Jeg er skuffet over den manglende generelle interesse for å vurdere de vanskeligheter bruk av markedsverdi ved beskatning av boliger gir, fordi markedsverdien på boliger er på mer enn 500 % på landsbasis. (Utvalgets fig. 11.3. Gjennomsnittlig markedspris fordelt på 6 sektorer, på side 385). For 10 år siden var prisforskjellen 400 %. I Oslo var prisforskjellen for 10 år siden 200 %. I dag er den trolig over 250 % fordi boligprisene der er høyest og øker mest i de dyreste delene av Oslo. I de fleste kommunene i landet er det ikke noen skattemessige boligprisforskjeller, og ellers vesentlig mindre enn i Oslo. **Husholdningenes inntekter er relativt like i hele landet og innenfor den enkelte kommune.** Oslo avviker fra de andre kommunene. Der er inntektene 50 % høyere og boligprisene 150 % høyere i vest enn i øst. Dette betyr at de som bor i vest bruker mer av deres inntekter til bolig enn i øst.

Prisforskjellene innebærer at **den foreslåtte inntektsskatt** må være 5 ganger så høy i den rimeligste kommunen, som i den dyreste for å gi lik skattebelastning og lik inntekt til kommunene. **Formuesskatten** styres av Staten, som fastsetter skattesats og bunnfradrag. Dette innebærer at boligeierne i den dyreste kommunen betaler 5 ganger og kommunen får 5 ganger så mye skatt som i den rimeligste kommunen. Bunnfradrag øker forskjellene, men demper skattetrykket. **Den kommunale eiendomsskatten** er frivillig. Kommunen bestemmer skattesatsen. Denne skatten avviker fra de andre fordi den **fordeler på skatten på forskjellen i boligverdien innen den enkelte kommune**, og ikke i landet. I de fleste kommuner er verdien skattemessige lik, og variere maksimalt med 250 %. **For å få like store inntekter i alle kommuner**, og skattlegge boligene i forhold kommunenes prisnivå, må skattesatsen være 5 ganger så høy i kommuner med de rimeligste boligene, som i kommuner med de dyreste boligene. **Dette er ikke mulig i dag fordi rammen for hvilken skattesats kommunen kan bruke.** Dette fordi rammen er fra 1 til 4 promille. For å kunne behandle kommunene likt, har jeg foreslått at Stortinget fastsetter rammen i prosenter av kommunens samlede inntekts- og formuesinntekter.

## 3. Argumenter for å avvike boligformuesskatt og kun skattlegge boliger som eiendomsskatt

Jeg har tidligere tillatt meg å foreslå for departementet å kun skattlegge boliger som eiendomsskatt i stedet for å skattlegge boliger både som eiendomsskatt som formuesskatt. Jeg finner det naturlig å gjøre det igjen, som en uttalelse til Skatteutvalgets forslag til boligbeskatning.

**Eiendomsskatten skattlegger boligen, som et objekt, likt, uavhengig av hvor mange som eier den. Bolig som formueskatt likebehandler ikke enslige og ektefeller.** Når ektefellen dør, må enker betale kr 17.000 ekstra i skatt. Jeg har foreslått for departementet å løse problemet ved å behandle boligdelen skattemessig likt. Utvalgets forslag om å behandle enslige og ektefeller likt, er prisverdig. Det blir juridisk korrekt, men er økonomisk fortsatt feil. **Politikerne bruker boliger, som formueskatt, som en salderingspost.** Høyre skattla boliger høyere for å finansiere skattelette på arbeidende kapital. SV har de to siste årene klart «å ramme de rike», ved å sørge for at de må betale en ekstra «kakseskatt» på 180 % for boliger over 125 kvm på Oslo vest. Noe av kritikken av «de rike» reduseres **ved å skattlegge boliger med eiendomsskatt i stedet for formuesskatt. Ingen slipper da skatt på bolig ved å trekke fra gjeld.** Bortfallet av dette fradraget kan resultere i at mange får økonomiske problemer. Det er bør derfor vurderes å opprettholde og redusere fradraget over tid. Hvorledes fradraget skatteteknisk kan opprettholdes når skattetype endres, overlates til Skatteetaten. Som nevnt ovenfor, er det **Staten som bestemmer skattesats og bunnfradraget ved formuesskatt.** Det gjør at den skatten boligeierne betaler, og de inntekter den enkelte kommune får, varierer med **prisnivået i hele landet**, 500 %. Bruk av bunnfradrag demper skatten. Det virker, som Utvalgets forslag til bunnfradrag, primært er begrunnet i ønsket om å skattlegge boliger etter markedsverdi og

fjerne ektefellefradraget. Dette uten å måtte endre skattesatsen og øke skattebelastningen. Kanskje er disse valgte tilpasninger, grunnen til at bunnfradragene er økt dramatisk. Antallet, som må betale formuesskatt reduseres fra 13 % til 7 %. Endringen resulterer i at en eier av en 200 kvm bolig på Oslo øst slipper å betale skatten, mens en eier av en tilsvarende bolig på Oslo vest får økt skatten til kr 44.000. **Egen bolig gir ingen inntekter**, i motsetning til andre investeringer, hvor inntektene står i forhold til verdien på formuen, slik at det er naturlig å skattlegge verdien i form av formuesskatt. **Inntektene fra beskatning av boliger som formuesskatt** er tydeligvis ikke utskilt som egen post i noe regnskap. Det er derfor ingen i den enkelte kommune eller politiker, som har oversikt over, og trolig heller ingen som har interesse i, å vite hvor mye boligformuesskatteinntekter kommunen får. Se vedlagte brev fra Oslo kommune. Oslo Høyre går til valg på at de vil søke å fjerne eiendomsskatten, som siste året økte med 40 % til kr 1 milliard. Hverken partiet, kommunen eller «det tause mindretall», som også betaler boligformuesskatten, vet at **kommunen trolig får opp mot dobbelt så høye inntekter fra boliger som skattes som formue**, som eiendomsskatt. Ved å skattlegge boligslett som eiendomsskatt, blir boligslett synlig for alle. I Oslo blir det da klart at «de rike» trolig betaler 3 ganger mer enn det de fleste trodde, mens de fleste ikke betaler noe. I de andre kommunene ønsker bare å få vite de samlede boligslettinntekter. Jeg mener at det er viktig **å få skilt skattlegging av boliger, som formue, og skattlegge boliger kun som eiendomsskatt**. Jeg foreslår det.

#### 4. Forslag til endringer i eiendomsskatteloven

Utvalget foreslår på side 415 å **fjerne bunnfradraget**, og at det blir **en obligatorisk verdsettelse av boliger** på formues-grunnlagene, (SSBs modeller). Dette er jeg enig i. Dagens rammer for å skrive ut eiendomsskatt basert på skattesatsprosent, foreslås avløst med **en ramme i prosenter av kommunenes inntekts- og formuesskatt**. **Skattegrunnlaget settes lik formuesverdien**, slik Utvalget har foreslått for formuesskatten. Dette innebærer **at ordningen med reduksjonsfaktor må falle bort**. Det er ikke noe reelt behov at skattegrunnlaget skal være noe lavere. Det foreslås at **eiendomsskatten innkreves av Skattevesenet**, slik formuesskatten blir. Skattevesenet sørger for nødvendig koordinering. Dette vil spare kommunene unødvendig administrasjon.

#### 5. Forslag til endringer i formuesbeskatningen

Opphør av formuesskatt på boliger gir myndighetene større handlefrihet til å skattlegge investeringer forskjellige, og fastsette skattesats og bunnfradrag, fordi de resterende typer formue er mye mer like. 25 % av formuesskatteinntektene faller bort. Det er vel fornuftig å søke å opprettholde samme skattesats og bunnfradrag, som i dag, kr 1,7 millioner, og fjerne ektefellefradraget. Forutsetningen må være at om dette ikke resulterer i noen vesentlig økning i formuesskatten for noen, og sum formuesskatt og eiendomsskatt totalt gir minst like inntekter til kommunene som tidligere. Utvalget har på side 359, foreslått at antall personer som må betale skatten blir redusert til 6 %, fra 13 % med sitt forslag. Jeg ser ikke noen grunn til å redusere antallet som betaler skatt, utover de som slipper skatten fordi de i stedet betaler eiendomsskatt, om det ikke er nødvendig. De nødvendige beregninger, vurderinger og forslag, må nødvendigvis departementet foreta.

#### 6. Konsekvenser av opphør av skattlegging av boliger som formuesskatt

Opphør av skattlegging av boliger som formue, innebærer at den enkelte kommunen får full styring over all boligbeskatning, og kan ta bedre beslutninger om skattenivået basert på kjennskap til de lokale forhold. Nærdemokrati i praksis. Rikspolitikerne viser da at de tar kommunene på alvor. Om politikerne støtter mitt forslag, kan forslaget brukes som et viktig innspill i kommunevalgkampen.

356 kommuner må ta stilling til om tap av inntektene fra formuesskatt, skal kompenseres med en form av innføring av eiendomsskatt eller ved å øke skattesatsen. Det er fortsatt 106 kommuner, som

ikke har eiendomsskatt. Kommunene må ta stilling til å de vil innføre eiendomsskatt, om det er nok penger til at det er ønskelig å sikre disse, og om inntektene blir høye nok til å kunne innføre skatten. God tid må brukes på å selge inn denne løsningen, som gir kommunene bedre oversikt og styring av disse inntektene. Praktisk og økonomisk hjelp fra Staten i en overgangsperiode kan være nødvendig.

**Opphør av formueskatt vil få størst konsekvens for Oslo**, men siden alle må bidra, går det bra. I dag betaler fortsatt bare 43 % eiendomsskatt og mange færre, formuesskatt på bolig. Om alle boligeierne må betale eiendomsskatt, vil dette skje etter prinsippet «hva ryggen kan bære». I 2021 hadde Oslo kr 4 milliarder i inntekter fra formueskatt. I følge Utvalgets fig. 10.1 på side 333, utgjør primærboliger og sekundærboliger 25 % av landets samlede formueskatt. Dette tilsvarer kr 1 milliard for Oslo basert på gjennomsnittet. Utvalgets fig. 10.3 på side 335, viser formueskatt fordelt på 6 sektorer, hvor sektor 1 viser klart høyest formueskatt. Det er ikke urimelig å tro at boligformues-inntektene i Oslo kan være opp mot dobbelt så høye som gjennomsnittet, totalt kr. 2 milliarder. Totalt gir dette kr. 3 milliarder i totale eiendoms- og boligformueskatt. Fordelt på 250.000 boliger gir det en gjennomsnittsskatt pr. boligeier på kr. 12.000. Forutsetter vi at dette er en gjennomsnittlig stor og priset bolig på 125 kvm, basert på en prisforskjell i Oslo på 250 %, blir skatten for en 200 kvm bolig, som ligger i en av de rimeligste bydelene kr 9.600 og kr 24.000 i de dyreste bydelene. Det mangler 1 milliard for å kunne redusere skatten ned til en **eiendomskattesats på 1 %**. Dette gir henholdsvis kr 6.400 og kr 16.000 i skatt for ovennevnte boliger. Om boligeierne får en garanti for at de ikke får en høyere skatt de to første år fra innføringen, uansett hvem som vinner i Oslo, vil dette gjøre valgkampen mye lettere. (Tallene er veldig usikre).

**Jeg mener at den foreslåtte løsning er den eneste fornuftige.** Bruk av markedsverdi og fastsettelsen av disse er vel nå alminnelig akseptert. Løsningen bygger videre på tidligere forbedringer, og Utvalgets forslag. Opphør av beskatning som formue må opphøre fordi den fordeler skattene på grunnlag av verdiforskjeller på landsbasis, og ikke på kommunebasis.

oooOOOooo

**Jeg ber departementet vurderer mine forslag** etter vanlige prosedyrer. Mitt forslag om å skatte boliger kun som eiendomsskatt og ikke som formuesskatt er en helt annen boligbeskatning enn Utvalget har foreslått. Det er kanskje fornuftig å få en kommentarer fra Utvalget, om departementet finner å se nærmere på forslagene.

