



DET KONGELIGE KOMMUNAL-
OG MODERNISERINGSDEPARTEMENT

Finansdepartementet
Postboks 8008 Dep
0030 OSLO

Deres ref
14/5757 SL

Vår ref
15/145-5

Dato
08 APR 2015

NOU 2014:13 Kapitalbeskatning i en internasjonal økonomi - innspill fra KMD

Vi viser til brev av 5. januar om NOU 2014:13.

Vi leverer med dette synspunkter på den delen av utredningen som berører boligsektoren og boligpolitiske forhold. Våre merknader omhandler innholdet i kap 11 Endringer i inntektsbeskatninger på personer og kap 12 Skatt på formue og eiendom.

1. Formuesskatt – forslag til endringer i ligningsverdier

Scheel-utvalget foreslår at ligningsverdiene på fast eiendom blir økt. Blant annet foreslås det for primærboliger en økning fra 25 til 80 prosent av anslått markedsverdi. Ligningsverdien vil i så fall bli tilsvarende som for sekundærboliger og for næringseiendom. (Jfr kap 12.11).

I begrunnelsen legger utvalget til grunn at fast eiendom er et godt skattegrunnlag. Siden fast eiendom er lavt verdsatt i formuesskatten, og eiendom for øvrig er gunstig behandlet i det norske skattesystemet, mener utvalget at ligningsverdiene av fast eiendom bør økes.

Utvalget påpeker også at skjev verdsetting av ulike formuesobjekter er en uheldig side ved dagens formuesskatt. Summen av gjeldende skattefordeler kombinert med fullt gjeldsfradrag gir ifølge utvalget et sterkt motiv til å investere i egen bolig og i eiendom generelt.

Forslaget om lik verdsetting av formuesobjekter er provenynøytralt. Dette skjer gjennom økt bunnfradrag og ved å verdsette andre formuesobjekter (samt gjeld) til 80 prosent av anslått verdi.

Merknader fra KMD

Dagens skatteregler innebærer en lavere beskatning av boligkapital sammenlignet med øvrig kapital. Det er blant annet begrunnet i et politisk mål om at flere skal kunne eie egen bolig. Det er en verdi og tradisjon som står sterkt i det norske samfunn.

Som utvalget trekker frem, kan imidlertid den ulike beskatningen av bolig og annen kapital føre til overinvesteringer i bolig, og det kan også være med på å drive opp prisene på boliger. Samtidig vil økt skatt på boliger kunne gi en nedgang i boligbyggingen. Det er mange forhold som virker inn på prisutviklingen i boligmarkedet. Dette forslaget kan derfor ikke vurderes isolert. Ved eventuelt økt boligskatt er det derfor behov for å vurdere de samlede effektene over tid for boligpriser og boligbygging.

KMD har ansvaret for den statlige bolig- og bygningspolitikken. Et av våre resultatmål er økt botrygghet og etablering i eid bolig. Et sentralt boligpolitisk virkemiddel er startlån. Denne ordningen er rettet mot personer med langvarige bolig- og finansieringsproblemer, og som samtidig har økonomisk evne til å betjene et lån. I retningslinjene for startlån heter det at boligen skal være egnet for husstanden, og at den skal være nøktern og rimelig sammenlignet med prisenivået på stedet. Etter KMDs vurdering vil dermed den typiske boligen som blir kjøpt med startlånfinansiering ikke bli gjenstand for økt formuesskatt.

Dersom forslaget om økt ligningsverdi på primærboliger blir fulgt opp, bør dette skje skrittvis og over tid. En rask og kraftig økning i ligningsverdiene på primærboliger kan gi en nedgang i boliggetterspørselen, herunder etterspørselen etter nye boliger. Det vil kunne gi en sterkere negativ virkning på boligbyggingen enn ved en gradvis tilpasning.

En eventuell økning av ligningsverdien på primærboliger kan gi uheldige enkeltutslag. Personer med lave inntekter, f.eks. pensjonister eller uføretrygdete, som over lengre tid har bodd i en bolig som har blitt gjenstand for betydelig verdiøkning, kan få en sterk skjerpelse i formuesskatten. Det taler for at bunnfradraget i formuesskatten bør økes ytterligere.

2. Fjerning av skattefritak ved boligutleie

Utvalget mener at det er gode grunner til å trappe ned favoriseringen av bolig i inntektsbeskatningen. I innstillingen foreslår utvalget at dagens skattefritak ved utleie av inntil 50 pst av markedsverdien av egen bolig oppheves. Det foreslås en forsiktig innføring som årlig vil gi et proveny på ca 1 mrd kr. Videre foreslår utvalget at eier gis rett til fradrag for kostnader som er tilstrekkelig tilknyttet utleieforholdet. (Jfr kap. 12.11)

Merknader fra KMD

KMD deler oppfatningen om at bolig er favorisert i inntektsbeskatningen. Egen bolig og utleie av del av egen bolig skattelegges også gunstigere enn utleie av andre boliger. Samtidig finner KMD grunn til å påpeke at leiemarkedet i Norge har en særskilt og sårbar karakter. Mange utleieboliger kan på kort sikt komme til eller trekkes ut av leiemarkedet. I en NIBR-rapport fra 2009¹ heter det bl.a.:

¹ NIBR (2009): *Konsekvenser av mulige endringer i husleieloven*

”Sokkelboliger og ekstraboliger utgjorde til sammen 70,7 prosent av utleide boliger i 2001. Dette innebærer at 7 av 10 utleide boliger kan trekkes ut og inn av leiemarkedet på kort sikt.”

Med en slik profil på leiemarkedet vil utvalgets forslag kunne innebære en reduksjon i antall utleieboliger. En slik svekkelse av tilbudssiden i leiemarkedet vil, ikke minst i en tid med sterk befolkningsvekst, føre til ytterligere press i boligmarkedet. Dette er forhold som må vurderes før en eventuelt går videre med forslaget.

KMD vil også påpeke at en høy andel av utleieboligene går til vanskeligstilte på boligmarkedet. Statistisk Sentralbyrå utarbeidet i 2014 en artikkel basert på data fra Folke- og bolig tellingen 2011.² I artikkelen heter det bl.a.:

”I Norge er det vanligere å eie sin egen bolig enn i mange andre land. I alt eier 83 prosent av alle personer boligen de bor i. Blant de vanskeligstilte leier totalt 44,3 prosent, mens resten eier sin egen bolig. Leieandelen for dem som ikke er vanskeligstilte, er 15,3 prosent.

KMD viser også til en OECD-rapport om sosial boligpolitikk fra 2014.³ Her fremgår det bl.a. at nesten 30 prosent av leietakere i Norge bruker 40 prosent eller mer av sin disponible inntekt på bostgifter. Blant de 27 landene i utvalget er det kun Spania som hadde høyere andel.

Ved en eventuell oppfølging foreslår KMD at det blir foretatt utredninger om de effekter som en oppheving av skattefritaket vil ha på leiemarkedet spesielt og boligmarkedet generelt.

3. Boligsparing med skattefritak.

KMD mener at BSU-ordningen bør videreføres. Ordningen bidrar til å motivere ungdom til å spare, og er spesielt viktig ettersom egenkapitalkravene er økt.

4. Saldoavskrivninger for utleieboliger

Utvalgets forslag om å fjerne skattefradrag på utleie i egen bolig vil gjøre det mindre attraktivt å leie ut. Det vises til merknader over. Dersom en likevel velger å gå videre med forslaget, mener KMD det er naturlig å se på muligheten for å forbedre forholdene for profesjonelle utleiere. Det er mange fordeler med et mer profesjonelt utleiemarked. Profesjonelle storskala-utleiere er mer langsiktige og kjenner lover og regler bedre enn de små utleierne. Det gjør det enklere å sikre trygge og stabile boforhold.


Flere aktører har trukket frem skattebetingelser som det viktigste hinderet for profesjonell utleie. I dag åpner ikke skatteloven for saldoavskrivninger for bygninger som benyttes til utleieboliger, mens det er vanlige avskrivningsregler for næringsbygg. Denne forskjellen gjør det mer lønnsomt å investere i næringsbygg.

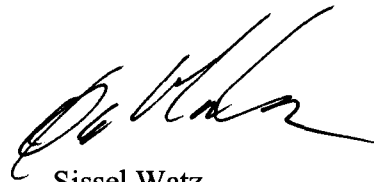
² <http://www.ssb.no/sosiale-forhold-og-kriminalitet/artikler-og-publikasjoner/barnfamilier-sarlig-utsatt-pa-boligmarkedet>

³ OECD (2014): *Policies to promote access to good-quality affordable housing*

Forskjellsbehandlingen begrunnes med at utgifter til slitasje på utleieboliger oppveies av verdistigningen på boligen. Men også næringseiendom stiger i verdi, og det er ofte betydelige kostnader knyttet til vedlikehold av utleieboliger, særlig i boliger med stor gjennomstrømning.

Med hilsen


Hanne Finstad (e.f.)
avdelingsdirektør



Sissel Watz
seniorrådgiver

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.