

Oslo, 10. april 2015

Høring: kapitalbeskatning i en internasjonal økonomi

Vi ønsker å avgi høringsuttalelse da Scheel-utvalgets forslag berører OBOS på mange områder. Først og fremst berøres våre medlemmer av forslagene til endringer i personbeskatningen og økt skatt på boliger. I tillegg berøres OBOS som selskap av forslagene til endringer i selskapsbeskatningen, innstramming i rentebegrensningsreglene, økt ligningsverdi for næringseiendom, redusert avskrivningssats for hoteller samt skatt på bankvirksomhet og skadeforsikring.

Generelt mener OBOS at utvalget har gjort en grundig jobb med å vurdere hvordan skattesystemet kan gjøres mer effektivt og legge til rette for økt verdiskaping ved å vri beskatningen bort fra arbeid og bedrifter over til eiendom og forbruk, men vi mener at utvalget på noen punkter går for langt i å beskatte eiendom. I tillegg synes vi at utvalgets arbeid i liten grad har vurdert konsekvensene av sine forslag om å øke skatten på utleie i egen bolig samt av å fjerne ordningen med Boligsparing for ungdom (BSU). Vi mener det er uheldig å stramme inn på rentebegrensningsreglene enda en gang, men hvis det gjøres er det svært viktig at man samtidig reduserer selskapsbeskatningen.

OBOS hovedsynspunkter

Vi går imot forslaget om å:

- Øke ligningsverdien for primærboligen til 80% av anslått markedsverdi (25% i dag).
- Innføre skatt på utleieinntekt ved utleie av bolig også når det leies ut mindre enn 50 prosent
- Fjerne BSU
- Stramme inn rentebegrensningsregelen
- Redusere avskrivningssatsen for hoteller fra 4 til 2%. Vi mener utvalget i stedet burde ha økt avskrivningssatsen for forretningseiendom samt for tekniske installasjoner.

Når det gjelder utvalgets forslag til økt skatt på finanssektoren/skadeforsikring, som moms på tjenester der kundene betaler gebyrer og provisjon og en særlig avgift på rentemarginer, så vil

OBOS viser til kommentarene til Finans Norge på dette punktet¹. Særlig etterlyser vi en konsekvensvurdering av dette forslaget.

Vi støtter forslaget om å:

- Senke skatten på bedriftenes overskudd (netto inntekt) fra dagens 27 prosent til 20 prosent
- Øke ligningsverdien for sekundærbolig til 80% av anslått markedsverdi (70% i dag), samt å øke ligningsverdien for hytter.
- Øke ligningsverdien på næringseiendom til 80% av markedsverdi så lenge dette kombineres med lavere skatt på bedriftens overskudd
- Verdsette andre eiendeler, herunder bankinnskudd og aksjer, samt gjeld til 80% av dagens verdi.
- Fjerne dokumentavgiften

Mer utfyllende kommentarer til våre synspunkter

Vi går imot følgende forslag:

- **Øke verdsettelsen av primærboligen til 80 prosent**

Utvalget foreslår å øke ligningsverdiene av primærbolig til 80 prosent av anslått markedsverdi. Vi går sterkt imot dette forslaget.

Eierlinjen er en bærebjelke i norsk boligpolitikk. 8 av 10 nordmenn eier til enhver tid sin egen bolig, en andel som er blant de høyeste i verden. Ingen andre land har innrettet seg slik, og den norske boligmodellen, som har røtter langt tilbake med selveiende bønder og etableringen av OBOS-systemet i mellomkrigstiden, er en suksesshistorie. Eierlinjen har bidratt til spredning av velstand og at mange nordmenn har fått ta del i verdiøkningen på boligmarkedet, god sosial integrasjon og en svært høy boligstandard. Dette er viktig og positivt. Primærboligen er på mange måter et formuesobjekt i en særstilling. Det har en egenverdi at boligmassen er av god kvalitet, og det er med på å skape gode bomiljøer og sosial trygghet når mange eier sin egen bolig. Dette er goder som det kan være vanskelig å sette en prislapp på i en samfunnsøkonomisk vurdering. Vi må derfor hegne om den norske boligmodellen også framover.

Vi mener derfor man bør fortsette ordningen med dagens gunstige verdsettsetting av primærboligen. Primærboligen er ikke et investeringsobjekt, slik en i større grad kan argumentere for at en sekundærbolig osv. (herunder fritidsbolig) kan være. Det å skaffe seg

¹ <https://www.fno.no/contentassets/3cde78cef8c84a7a84c09660f10ecbb9/horingsuttalelse-nou-2014-13-kapitalbeskatning-i-en-internasional-okonomi.pdf>

en primærbolig er ikke et alternativ til å investere i aksjer. Derfor bør primærbolig være unntatt fra skatt, eller skattes «snilt».

Hvis man mener det blir urettferdig overfor de som ikke eier en bolig at primærboligen skattesubsidieres, så kan man utligne forskjellen ved å gi f. eks. mer i støtte til bygging av utleieboliger, for på den måten å øke tilbudet av leieboliger og presse ned leieprisene.

Det er viktigere å finne løsninger som kan bidra til at flere kan eie sin egen bolig enn å gjøre eierlinjen mindre gunstig fordi man er opptatt av at boligmarkedet er en kilde til økonomisk ulikhet mellom eiere og leiere. I OBOS støtter vi opp om en sosial boligpolitikk som underbygger eierlinjen. Vi vil at flere vanskeligstilte skal eie egen bolig, nettopp for at det ikke skal skapes et B-lag som faller utenfor.

Vi har ikke tro på at økt boligskatt vil gi mer stabile boligpriser. Pristoppene vil sannsynligvis bli lavere fordi kjøperne vil være villig til å betale mindre når det blir dyrere å eie boligen. Men prisbunnene vil nok også bli tilsvarende lavere.

Utvalgets forslag til bunnfradrag er for lavt, særlig sett ut fra de som eier boliger i de store byene hvor markedsverdien er svært høy. Selv med et bunnfradrag på 2130 000 kroner, vil mange med nedbetalt gjeld komme i formuesskatteposisjon. Et bunnfradrag i denne størrelsesorden vil derfor gjøre skatten til primært en byskatt. Det er også en del som kan sitte på en primærbolig som har utviklet seg svært gunstig prismessig, men vedkommende vil ikke ha løpende inntekt til å betjene en høy formuesskatt på boligen.

Vi vil også stille spørsmål ved om man har god nok informasjon til å fastslå markedsverdien for boliger. Det blir svært viktig å ha gode modeller for dette, når ligningsverdien foreslås satt så høyt som 80% av antatt markedsverdi. I henhold til Deloitte² ble det ved innføringen av de nye takseringsreglene for fast eiendom i 2010, benyttet et relativt grovt sjablonmessig system som baserer seg på nøkkelinformasjon og SSBs prisstatistikk for omsatt eiendom i det aktuelle strøket. Dette ble ansett som tilstrekkelig under forutsetning av at formuesskatten kun utskrives på en begrenset andel av verdien. Sjablongen fanger i mindre grad enn en detaljert taksering med befaring opp forskjeller på tomter, standard mv. Vi deler utvalgets syn på at (sitat) «*departementet bør vurdere om det er grunnlag for å øke presisjonen i nåværende verdsettingssystem for boliger*».

- **Skatt på utleieinntekt ved utleie av bolig også når det leies ut mindre enn 50 prosent**

Utvalget foreslår en forsiktig innføring av beskatning på dette området. Eier skal i stedet kompenseres for kostnader som er knyttet til utleieforholdet. 70 prosent av leiemarkedet er private boliger. Skatt på utleie vil gjøre det mindre attraktivt å leie ut den "ekstra plassen" man har, og det kan svekke tilbudet av utleieboliger og gi høyere leiepris grunnet større konkurranse om utleieobjektene blant leietakerne. I et marked preget av

² <http://www2.deloitte.com/no/no/pages/tax/articles/scheel-utvalget-et-nytt-skatteopplegg-for-norge.html>

etterspørselsoverskudd etter leieboliger, er det grunn til å forvente at utleier vil velte den økte skattekostnaden over på leietaker. Leieprisene er allerede høye, og en ytterligere økning vil særlig ramme studenter og unge, men også gjøre det vanskeligere for arbeidsinnvandrere å finne et sted å bo.

Muligheten for skattefri utleie av del av egen bolig, er for mange i etableringsfasen det virkemiddelet som skal til for å kunne realisere drømmen om egen bolig ved å gi økt økonomisk handlefrihet. Vi tror ikke at et fortsatt liberalt regime på dette området bidrar til noen form for prispress i boligmarkedet eller økt uforsvarlig gjeldsgrad. Tvert imot er skattefri utleie meget viktig, spesielt utenfor storbyene der det å kjøpe seg ny enebolig eller rekkehus er den muligheten mange har i det lokale boligmarkedet. I storbyene har salg av større leiligheter med egen utleiedel vært en god måte for mange familier å skaffe seg en større familiebolig tidlig i boligkarrieren, men med finansiell avlastning de første årene til familiens eget behov endrer seg.

- **Fjerne BSU**

Å fjerne en gunstig spareordning for ungdom som også banken gir svært god sparerente på, vil gjøre de unge til "taperne". OBOS er opptatt av at ungdom skal kunne etablere seg på boligmarkedet, og BSU-ordningen har en positiv effekt på det. Vi går derfor imot å fjerne ordningen.

Det er positive sider for samfunnet ved at ungdom sparer til egen bolig. Analyseselskapet Menon konkluderer i rapporten «Boligsparing for Ungdom. En vurdering av effekter på sparing og finansiell stabilitet» med at (sitat): *«BSU har en positiv effekt på unges sparing til boligformål, og det er klare indikasjoner på at en stor og økende andel av de unge benytter seg av denne skattestimulerte spareordningen. Det at BSU-sparingen øker raskere enn den samlede banksparing kan også være en indikasjon på at BSU er en drivkraft for økt samlet sparing»*. Videre peker Menon på at BSU-ordningen kan ha en læringseffekt som påvirker langsiktig spareadferd.

SSBs tall viser at det i 2013 var 360 000 personer som fikk skattefradrag for BSU-sparing, en økning på 70 000 siden 2009. I følge FNO benytter seks av ti i målgruppen seg av BSU-ordningen for å bygge opp egenkapital til boligkjøp. Da er det korrigert for de som allerede har kjøpt bolig, de som har BSU, men som ikke sparte i 2013, samt de som ikke har skattepliktig inntekt og således ikke har glede av skattefordelen i BSU-ordningen. Dette viser at dette er en viktig og kjent spareordning for ungdom.

OBOS mener at man i stedet for å fjerne BSU-ordningen, heller bør styrke den. Dagens beløpsgrenser og samlet innskudd er for lave i forhold til boligprisene som mange førstegangskjøpere møter. Rammen bør økes til 300 000 kr og sparebeløpet settes til 30 000 kr per år. Ordningen har blitt langt mindre gunstig enn den var. Med ramme på 300 000 kr vil oppspart kapital kunne om lag dekke egenkapitalkravet på 15% for en gjennomsnittlig borettslagsbolig.

En styrket BSU-ordning vil bidra til å la unge mennesker få del i skattefordelene ved å spare til bolig, selv om de ikke har mulighet til å eie bolig. Dette er en nyttig spareordning for de

unge som ikke har foreldre som kan bidra med finansiering av nødvendig egenkapital eller boligkjøp.

- **Innstramming i rentebegrensingsregelen**

OBOS reagerte negativt på endringene i regelverket for fradrag for rentekostnader i interessefelleskaper som ble innført i 2014, da de slo uheldig ut for selskaper som driver med utvikling, bygging og salg av boliger samt også for selskaper som utvikler og eier næringseiendom. I brev til Stortingets finanskomité datert 12.11.2013 påpekte vi at de omfattende endringene i regelverket for fradrag for rentekostnader i interessefelleskaper som ble foreslått i Prop. 1 LS (2013-2014) kap 4 og Prop 1 LS Tillegg 1 (2013-2014) kap 6.1, ville fordyre og vanskeliggjøre realisering av boligprosjekter. Det var neppe hensikten at regelverket skulle ramme boligbyggingen, og vi ba derfor i brevet vårt om at selskaper hvis hovedvirksomhet er utvikling, bygging og salg av boliger, måtte unntas fra reglene ut fra boligforsyningsmessige hensyn. Provenyeffekten av det ville vært liten og dessuten er det få aktører i denne bransjen som er innenfor primærkretsen av de som var ment å skulle rammes, nemlig internasjonale selskaper med base i lavskatteland. Dessverre ble ikke dette fulgt opp. Vi gjentok derfor vår anmodning om å unnta boligbyggingsvirksomhet fra reglene i vårt brev til Finansdepartementet datert 14. februar 2014 i forbindelse med «Høring - begrensning av fradrag for rentekostnader i interessefelleskap - utfyllende forskrift».

Subsidiært var vi i høringsrunden i 2014 opptatt av at nærstående garantier ikke måtte medføre at eksterne lån ble ansett som interne lån, da dette vil medføre i praksis at potensielt betydelige renter på ekstern gjeld kan bli ansett som ikke fradragsberettigede. Vi mener derfor utvalgets forslag om at begrensningen skal gjelde alle, også renter betalt til uavhengige långivere, er svært uheldig. Det samme gjelder reduksjon av terskelbeløpet fra 5 til 1 million kroner. Vi ønsket i vårt høringssvar i 2014 at terskelbeløpet skulle økes fra 5 til 8-10 millioner kroner i stedet, da det ville redusere de uheldige effektene for både utvikling av bolig- og næringseiendomsprosjekter. Vi støtter derfor mindretallet i utvalget på dette punktet, og som også viser til at Skattedirektoratet mener at terskelbeløpet bør være på 10 millioner kroner. Vårt primærsyn er imidlertid fortsatt at boligbygging må unntas fra reglene.

Innstrammingen i 2014 mener vi førte til en mindre kostnadseffektiv organisering av byggevirksomheten og dermed dyrere boliger enn under det «gamle» regelverket der nærstående garantier ikke medførte at eksterne lån ble ansett som interne.

OBOS har tilpasset seg de nye reglene som kom i 2014, men det har noen negative konsekvenser. De nye reglene har ført til at alle pantelån med morselskapsgaranti som er tatt opp i SPV (single purpose selskap) er flyttet opp i morselskapet. Det ansvarlige lånet mellom mor og datter er deretter blitt konvertert til egenkapital. Siden alle nye prosjekter legges i egne SPV, og eksterne lån legges i mor, vil dette på sikt føre til at mor går med underskudd og med de foreslåtte reglene vil morselskapet komme i en situasjon hvor finanskostnader i liten grad vil kunne fradragsføres da konsernbidrag ikke øker alminnelig inntekt fullt ut. På denne bakgrunn mener vi at rentebegrensingsreglene burde hatt vesentlig større fribeløp før de slår inn. Vi går derfor imot å redusere fribeløpet fra 5 til 1 million kroner, og ber derfor om at det heller økes til 10 millioner kroner i tråd med mindretallets og Skattedirektoratets forslag.

En annen negativ konsekvens av innstramming i rentebegrensingsreglene er at betalbar skatt kommer til utbetaling på et tidligere tidspunkt. Dette har en likviditetseffekt, og må også finansieres. Det øker kapitalkostnadene i bolig- og næringseiendomsprosjekter. Dersom den totale beskatningen reduseres, så kan det oppveie noe av den uheldige effekten.

Vi vil derfor sterkt understreke at dersom regjeringen vil foreta en innstramming i rentebegrensingsregelen som foreslått, så er det svært viktig at det skjer i en kombinasjon med at skatten på overskudd reduseres i tråd med Scheel-utvalgets forslag. En ensidig innstramming i rentebegrensingsreglene vil være svært uheldig.

Det er også viktig å være klar over, dersom nye regler skal utformes, at det ekstraordinære lave rentenivået gjør at effekten av innstrammingene i rentebegrensingsregelen p.t. ikke slår så hardt ut som de vil gjøre i et mer normalt «renteregime».

- **Redusert avskrivningssats for hoteller. Avskrivningssatsen for forretningseiendom må økes.**

Utvalget foreslår at avskrivningssatsen for hoteller settes til sats som forretningsbygg, dvs. avskrivningssats på 2% (ned fra 4% i dag). Vi mener dette går i feil retning. Vi mener det i stedet er *behov for en generelt høyere avskrivningssats for forretningsbygg, hoteller og tekniske installasjoner.*

Reglene er overmodne for evaluering. Det skyldes blant annet stadig nye krav til bygningskroppen, som gjør at bygningen eldes langt raskere enn tidligere. Innredningen forbrukes raskere, noe som har sin årsak i at brukerne i mindre grad eier egne lokaler og dermed er blitt en mobil og kravstor kunde. Krav fra myndigheter og brukere av næringseiendommer til nye standarder på klima, miljø, energi og tilgjengelighet gjør at levetiden på kontorbygg, hoteller og andre næringsbygg blir kortere og behovet for større rehabiliteringer øker. Vi ønsker derfor generelt økte avskrivningssatser for bygningskroppen til forretningsbygg samt å bevare den eksisterende avskrivningssatsen på 4% for hoteller.

Vi ønsker også høyere avskrivningssats for tekniske anlegg. Vi opplever at tiden det tar å nedskrive heis, ventilasjon, tekniske anlegg, mv. er lengre enn den faktiske levetiden. Selv om reglene for grensen mellom aktivering og vedlikehold formelt ikke er endret i det siste, opplever vi at det i praksis har vært en innskjerping av tolkningen av reglene. Myndighetene stiller nå strengere krav til hva som kan utgiftsføres direkte enn tidligere, slik at mer av vedlikehold og rehabilitering nå faktisk må aktiveres. Tidligere var det slik at når en heis eller et teknisk anlegg tidligere ble skiftet ut, så var det vedlikehold og kunne utgiftsføres. Nå må det aktiveres som teknisk anlegg og avskrives. Vi ser også gjennom dommer og bokettersyn at skattemyndighetene nå legger en strengere fortolkning til grunn for hva som skal aktiveres. Skattemyndighetene hevder det er skatteyter som har fortolket dette feil tidligere. På denne bakgrunn har i alle fall OBOS endret praksis til en mye strengere fortolkning. Effekten av denne praksisendringen har dessuten blitt større de siste årene da bygg i dag inneholder en forholdsmessig mye større del tekniske anlegg med begrenset levetid enn

tidligere. Andelen glass, betong og konstruksjoner er blitt forholdsmessig mindre. Dette tilsier også at bygg i større grad brukes opp og den faktiske levetiden blir kortere.

Vi er positive til følgende forslag:

- **Senke skatten på bedriftenes overskudd (netto inntekt) fra dagens 27 prosent til 20 prosent**

Vi støtter utvalgets forslag og begrunnelse, og er enig i at dette vil være et viktig skattegrep for styrke vekstkraften i norsk økonomi. Vi trenger å øke næringslivets investeringer i Norge og dette vil gjøre det mer attraktivt å investere i Norge, sett i forhold til å investere i andre land. Det vil også svekke de internasjonale selskaperes motiver til å flytte kostnader inn i Norge og inntekter ut av Norge.

- **Øke ligningsverdien på sekundærbolig og næringseiendom til 80 prosent av antatt markedsverdi**

Investering i sekundærboliger eller hytter, og særlig når en kommer til eiendom nummer tre, får mer karakter av næringsvirksomhet, og kan betraktes som en ren investering som bør behandles skattemessig likt med andre typer investeringer eller formuesplasseringer. Vi støtter derfor utvalgets forslag om å øke ligningsverdien på sekundærboligen og doble ligningsverdien på hytter. Men man bør være klar over at dette kan slå ut i markedet for utleieboliger, et marked som ofte glemmes i boligpolitikken. Når det gjelder økt skatt på sekundærboligen så vil det gjøre det mindre attraktivt å investere i spesielt utleieboliger, noe som kan bidra til å svekke utleiemarkedet og presse opp leieprisene. Når 30 % av leilighetene i Oslo sentrum leies ut³, viser det at det er et stort behov for utleieboliger og at det er viktig at utleiere finner dette markedet attraktivt. Økt skatt på utleie vil i et marked preget av etterspørselsoverskudd, innebære at utleierne vil kunne velte skattekostnaden over på leietakerne i form av øke priser.

På den annen side, vil en økt ligningsverdi på sekundærboliger m.v. bidra til redusert prispress på typiske utleieobjekter, og dermed bidra til økt stabilitet i boligmarkedet og lavere gjeldsvekst fremover i tråd med politiske ønsker. Denne type virkemiddel for å dempe prisveksten er langt riktigere enn å stramme inn kredittmuligheten for førstegangsetablerere og andre som ønsker å eie egen bolig.

OBOS ser verdien av å likestille investering i sekundærbolig og eiendom med andre typer finansielle investeringer, og at slik likestilling kanskje kan bidra til bedre tilgang på finansiering av norsk næringsliv i tider med behov for økonomisk omstilling.

³ Eiendom Norge

Når det gjelder å øke ligningsverdien på næringseiendom, så mener vi det er viktig at det skjer i kombinasjon med senking av skattesatsen på bedriftenes overskudd.

- **Fjerne dokumentavgiften**

Dokumentavgiften er en ren fiskal avgift som kun er begrunnet med å skaffe staten inntekter. Dokumentavgiften innkreves kun dersom en hjemmelsoverføring tinglyses, men har som utvalget påpeker, ingen sammenheng med kostnadene knyttet til tinglysingen av eiendom. Kostnadene dekkes gjennom tinglysingsgebyret. Dokumentavgiften er i tillegg en avgift på å flytte og hindrer en samfunnsøkonomisk optimal utnyttelse av boligmassen. Vi mener den må fjernes, og er fornøyd med at utvalget peker på at den må fjernes eller trappes ned. Den vil ikke bli en avgift i tråd med prinsippene for optimale fiskale avgifter selv om den skulle bli innført for boliger med andre eierformer.

Med vennlig hilsen

 OBOS

Martin Mæland
Konsernsjef