



HUSEIERNES LANDSFORBUND
FRED. OLSENS GT. 5
0152 OSLO
TLF.: 22 47 75 00
FAX: 22 41 19 90
E-POST: post@huseierne.no

Finansdepartementet
Oslo

25. mars 2015

Høring – NOU 2014: 13 Kapitalbeskatning i en internasjonal økonomi

Huseiernes Landsforbund (HL) viser til NOU 2014:13 Kapitalbeskatning i en internasjonal økonomi som Finansdepartementet har sendt på høring. Huseiernes Landsforbund (HL) har gått gjennom utredningen og vil gi uttrykk for at det er nyttig at man med mellomrom foretar en vurdering av hvordan skattesystemet virker og om det er fornuftig å foreta endringer.

Norske boligeiere berøres direkte av kapitalbeskatningen. Den har dessuten stor betydning for måten boligmarkedet fungerer på. Verdien av landets samlede boligformue er anslått til nesten samme størrelsesorden som oljefondet. Etter HLs vurdering er det derfor en svakhet ved utredningen at man ikke har foretatt en grundig nok vurdering av hvordan foreslåtte endringer i skattesystemet vil påvirke strukturen i boligmarkedet selv om forslagene til omlegging av boligbeskatningen er både omfattende og konkrete.

Økt formuesskatt på eiendom

Norge er et av få land i Europa som fremdeles har formuesskatt. Den har dessuten så lave bunnfradrag at mange vanlige lønsmottagere med moderat formue fremdeles ilegges formuesskatt.

Utvalget peker på at skattegrunnlaget for formuesskatt på fast eiendom er lavt verdsatt i det norske skattesystemet. Skattegrunnlaget på eiendom er ligningsverdi. Utvalget mener de bør økes og ser ingen grunn til at primærbolig, sekundærbolig og næringseiendom ikke skal verdsettes på linje med andre formuesobjekter, som børsnoterte aksjer og bankinnskudd. Utvalget mener at om verdsettingen økes betraktelig, kan den effektive skattesatsen på andre formuesobjekter settes ned og bunnfradraget økes.

HL vil peke på at dette ikke er en fullstendig beskrivelse av den virkning formuesskatten har. I sammenligning av skatt på aksjer og boliger har utvalget valgt å sammenligne ligningsverdi på boliger med de aksjene som er hardest beskattet og bankinnskudd der hele innskuddet legges uavkortet til grunn. Ikke-børsnoterte aksjer gis en skattemessig verdsetting lik de bokførte verdiene i selskapet. Dette er verdier som kan utgjøre bare en brøkdel av selskapets faktiske verdi. Samtidig har utleieboliger i useksjonerte bygg i praksis en ligningsverdi på 100 prosent av sin markedsverdi. Vi mener derfor at virkelighetsbeskrivelsen til utvalget på dette punktet ikke er fullstendig.

Det hevdes at det hadde vært bedre for landets økonomi om mer av investeringene hadde gått til næringsinvesteringer i stedet for til boliger. Vi kan ikke se begrunnelsen for å anta at man

ved å øke beskatningen på boliger vil vri samfunnets investeringer mot næringslivet. I så fall måtte investeringer i aksjer i næringslivet være et alternativ til det å investere i bolig. I praksis er det ikke slik. De som eier sin bolig er også de som eventuelt eier aksjer. De som ikke eier sin bolig eier heller ikke aksjer i noe større omfang. De som investerer i boliger for utleie som næring, ilegges skatt etter samme regler og på samme nivå som andre næringsdrivende. Det gjelder så vel inntekter som gevinster ved realisasjon. Boligpriser og publikums boliggjeld drives dessuten ikke opp fordi boliginvesteringer gir bedre avkastning enn næringsinvesteringer. Det er en etterspørselsdrevet oppgang i et marked der tilbudssiden på boligmarkedet ikke holder følge med etterspørselen. Et lavt rentenivå gir folk dessuten rom for å betjene høyere gjeld. De effektive tiltak som gjør det enklere og billigere å bygge nye boliger i pressområdene vil være det som kan bidra til å senke markedsprisene.

Vi tillater oss i denne sammenheng å sitere sentralbanksjef Øystein Olsens råd til folk i TV2-nyhetene 19. mars i år der han ga uttrykk for en allmenn oppfatning om bolig som investeringsobjekt: «Kjøp bolig for å bo der og ikke betrakt den som et investeringsprosjekt».

Skatt på leieinntekt ved utleie av inntil halvparten av egen bolig

Utvalget skriver at det er gode grunner til å trappe ned favoriseringen av bolig i inntektsbeskatningen. Som et første steg foreslår de derfor at skattefritaket ved utleie av inntil 50 pst. av markedsverdien av egen bolig *oppheves*.

HL mener dette forslaget vil ha svært negative virkninger på boligmarkedet. Boligmarkedet består av tre typer aktører og reguleres av tre skattenivåer. Leietagere, eiere av egen bolig og utleiende har hver sin rolle og interesse i et åpent marked. Utleie beskattes i tre nivåer. Utleie av under halvparten av leieverdien av egen bolig er skattefri. Utleie av inntil fem boliger er beskattet med 27 prosent på leieinntekt og gevinst. Utleie av 5 eller flere boliger har et skattenivå på vel 50 prosent på både leieinntekt og salgsgevinst. Mye på grunn av skattesystemet utgjør utleie av inntil halvparten av egen bolig majoriteten av leietilbudene.

Om utvalgets forslag om å fjerne skattefritaket for utleie av mindre enn halvparten av eget hjem skulle bli vedtatt, vil tilbudet av slike leieforhold falle dramatisk, anslagsvis med 48 000. Det skyldes at slik utleie blir ulønnsom og at innføring av skattekrav vil måtte følges opp med rapportering slik som ved all skattepliktig boligutleie. Opphevelse av dette skattefritaket vil rasere tilbudssiden i boligmarkedet og forrykke balansen i boligmarkedet. Utvalget har på prinsipielt grunnlag ment at inntekter fra både leie og gevinst skal behandles som alle andre inntekter uten å vurdere hvilke følger det vil få på boligmarkedet. Om adgangen til skattefri utleie skulle oppheves vil man raskt få behov for å erstatte frafallet av leietilbud med nye. Vi vil minne om at det ikke bygges utleieboliger på kommersielle vilkår i dag fordi markeds- og skattevilkårene ikke gir kommersielt grunnlag for det. Vi tror derfor at de tapte tilbudene bare kan erstattes ved at det offentlige bidrar med subsidier eller direkte engasjementer i utleie. Det er en utvikling få vil ønske seg.

Skatt på gevinst ved salg av egen bolig

Utvalget foreslår også i kapittel 12.10 at dersom man velger å skattlegge fast eiendom i større grad enn nå, bør alle leie- og salgsinntekter fra fast eiendom utenfor virksomhet ansees som skattepliktig inntekt. Selv om dette ikke er av utvalgets sentrale forslag og utvalget heller ikke behandler forslaget sitt nærmere, vil HL kommentere virkningene.

De som leier ut bolig kan beskattes på tre ulike skattenivåer som nevnt over. Skatt på gevinst fra realisasjon ved salg av bolig er allerede i dag skattepliktig inntekt med unntak av realisasjon av egen bolig når man har eid den i minst et år og bodd der selv i minst et av de siste to år. Virkningen av å fjerne skattefritaket på gevinsten ved salg av egen bolig vil ha omfattende virkninger i boligmarkedet. Sverige har en slik gevinstbeskatning og har erfart at resultatet er problematisk. Gevinstskatt ved salg av egen bolig spiser opp viktige deler av boligkapitalen til alle som selger sin bolig for å flytte. Det øker kostnadene ved salg og kjøp i boligmarkedet og demper mobiliteten i samfunnet. Forslag om innføring av gevinstbeskatning på egen bolig er vanskelig å forstå når utvalget også gir uttrykk for at dokumentavgiften på 2,5 prosent av kjøpesummen demper mobiliteten og at dette er et problem. Om det skulle innføres skatt på gevinster blir det kostbart å eie egen bolig og man får økt andel leieboliger i markedet som resultat. En leiebolig selges ikke selv om boligen får nye beboere. Dermed utløses det heller ikke noen gevinstskatt når noen flytter. Skatteprovenyet fra gevinstskatt blir dermed antagelig også redusert.

Fjerning av dokumentavgift

HL slutter seg til utvalgets vurdering av at det er gode grunner til å trappe ned og avvikle dokumentavgiften. HL har likevel problemer med å slutte seg til utvalgets forutsetning om at dette i så fall bør motsvares av en minst like stor eller tilsvarende økning i bolig- og eiendomsbeskatningen.

Fjerning av ordningen med Skattefradrag for Ungdom (BSU)

En allmenn bekymring gjelder i dag unge som møter problemer med å etablere seg med egen bolig. Prisene er høye mange steder og bankene er pålagt å stille krav til sine låntagere om egenkapital, tåleevne i forhold til en tenkt renteøkning og lånebelastning i forhold til inntekt. Det rammer de unge selektivt og hardt. Det vil være urimelig og neppe formålstjenlig å fjerne en av de få ordningene som eksisterer spesielt for unge boligkjøpere. BSU gjør det mulig for mange unge å skaffe seg en inngangsbillett til egen bolig. Utvalgets forslag om å fjerne BSU er veldig beklagelig fordi mange unge trenger en skattemessig «gulrot» for å spare til sin første bolig. Dette blir enda viktigere hvis Finanstilsynets siste forslag til innstramming av publikums låneadgang skulle bli vedtatt.

Reduksjon av selskapsskatt og økning av utbytteskatt

Et av utvalgets sentrale forslag er å redusere skattesatsen for kapitalinntekt med 7 prosentpoeng fra 27 til 20 prosent. I boligmarkedet vil forslaget særlig redusere skattebyrden og øke lønnsomheten for de som leier ut færre enn fem boliger og ikke driver sin virksomhet i næring. Lavere kapitalskattesats vil etter kort tid resultere i reduserte leienivåer fordi økt lønnsomhet vil tiltrekke seg nye investorer og styrket tilbudsside.

De som leier ut i næring med fler enn 5 utleieboliger ilegges utbytteskatt i tillegg. Om man som utvalget foreslår øker utbytteskatten fra virksomheter for å kompensere for redusert kapitalskatt, vil det ramme disse utleierne hardt. De får i teorien mer skatt enn før mens de som leier ut færre enn fem boliger får redusert skatt. Forslaget vil likevel neppe påvirke andelen store i aktører leiemarkedet for boliger nevneverdig fordi det er få som driver utleie av bolig i næring i utgangspunktet. Vi tror dessuten at muligheten for å unngå utbytteskatt er omfattende. Så lenge man kan overføre midler skattefritt mellom selskaper og at utleie av

eiendom involverer mye kapital med moderat direkteavkastning, vil man kunne ta ut utbytte skattefritt innenfor rammen av skjermingsfradragene i virksomheten.

Sluttmerknader

Boliger beskattes i Norge med vanlige skattesatser på både leieinntekt og gevinster. De som driver utleie i næring har utbytteskatt i tillegg. Unntaket er salg av egen bolig og utleie av inntil halve leieverdien av den. Det er skattefritt. Fjernes skattefordelene for den boligen folk bor i selv, risikerer man å endre strukturen i det norske boligmarkedet. I dag er norsk boligformue meget godt fordelt sosialt. Man kan ha en og bare en bolig med slike skattevilkår. Det er en kvalitet ved det norske samfunnet som det er viktig å ta vare på. Etter HLs mening vil det være feil å fjerne de skattefritak man har for egen bolig. Utvalget begrunner sitt forslag med et teoretisk ønske om skattemessig likebehandling. Det hevdes at all boligformue og all leieinntekt bør likestilles med annen formue og annen inntekt.

Behov for å ha en slik teoretisk basert nøytralitet er at man antar at det påvirker allokeringen av kapital i samfunnet ved at skattefritaket på egen bolig vrir allokeringen av kapital i retning av boligmarkedet. Som argumentert for over tror ikke HL at dette er tilfellet. Folks egen bolig bør etter HLs mening ikke behandles som enhver annen investering. Bolig er et av de mest grunnleggende velferdsgoder i samfunnet. Om man pålegger skatt på den boligen folk selv bor i, slik utvalget tar til orde for, og innfører skatt på linje med næringsvirksomhet, forsvinner muligheten til å eie egen bolig. Det er grunn til å anta at boligmarkedet da vil endres i retning av større andeler med leieboliger. Vi tror ikke en slik utvikling er positiv.

Vi vil derfor konkludere med at boligen er vårt hjem og at den ikke må sammenblandes med investeringer i aksjer og annen realkapital. Sjefsøkonom Harald Magnus Andreassen ga uttrykk for det samme i Aftenposten 23. mars der han uttalte at: «Du bør ikke tenke på boligen som en investering du skal tjene penger på, men som et sted å bo».

Med vennlig hilsen
Huseiernes Landsforbund

Peter Batta
Generalsekretær

Dag Refling
Utredningssjef