Høringssvar:
Nytt verdsettelsessystem for fritidsboliger i formuesskatten

Det vises til Departementets høringsnotat 21/3144 datert 07.10.2021 om nytt verdsettelses-system for fritidsboliger, i første omgang til bruk i formuesskatten, men vi legger til grunn at et slikt verdsettelsessystem også må påregnes brukt i andre sammenhenger.

1. Om dagens verdsettelsessystem

Norsk Hyttelag deler departementets syn om at dagens verdsettelsessystem har betydelige svakheter. I tillegg til stor variasjon basert på geografi og eiendommens alder, ser det ut til å også å være store tilfeldige utslag.

Vi er imidlertid i tvil om et nytt verdsettelsessystem basert på maskinlæring, uansett hvor avansert og fremtidsrettet det høres ut, er veien å gå.

2. Sjablongbaserte verdsettelsessystem

Det finnes i dag et sjablongbasert verdsettelsessystem for bolig. Dette systemet har store svakheter og vi har flere eksempler på at det gir systematiske feil i verdsettelsen. Dette skyldes delvis feil eller unøyaktig rapportering fra skatteyter, geografiske unøyaktigheter eller at sjablongene ikke tar med forhold som åpenbart har stor betydning for eiendommens omsetningsverdi.

Det finnes vesentlig flere boliger enn fritidsboliger i Norge, og den samlede verdien av boligene er også vesentlig høyere. Det bør derfor være viktigere, både for den samlede formuesskattprovenyen og for den enkelte skatteyter, at verdsettelsessystemet for boliger er korrekt og rettferdig.

Vi mener det er en dårlig løsning å innføre et nytt verdsettelsessystem for fritidsboliger i stedet for å reparere svakhetene i det eksisterende systemet for boligeiendom. Vi synes ikke det er riktig at hyttefolket skal være forsøkskaniner for nybrottsarbeid og eksperimentering med maskinell læring, når det er mer nærliggende å bruke maskinlæring til å utvikle og forbedre systemet for boligeiendom. Når modellen er utprøvd og velfungerende, kan det være naturlig å implementere den også for fritidseiendom.

Vi mener det også er en stor svakhet å etablere et helt frittstående system for fritidsbolig som er uavhengig av systemet for øvrig boligeiendom. Ulike metoder og ulik verdsettelse av helårsbolig og fritidsbolig har vært en stor utfordring i andre sammenhenger, spesielt når det gjelder eiendomsskatt, og dette er en stor kilde til konflikt, misnøye og mistro.

Dette gjelder både på et overordnet nivå hvor vi kan påvise systematiske forskjeller i verdsettelse av fritidsbolig i forhold til øvrige boliger, men også på enkeltboliger hvor vi ser to mer eller mindre identiske boligeiendommer som verdsettes totalt forskjellig på grunn av

Norsk Hyttelag
Bogstadveien 46A
0366 Oslo

Tel 90 80 20 21
post@norskhyttelag.no
www.norskhyttelag.no

Org. nr.
998 746 167 MVA

hvordan eiendommen er registrert i matrikkelen eller hvordan den historisk har vært brukt. Det strider mot folks rettsfølelse at en bolig verdsettes lavt fordi forrige eier bodde på stedet, mens naboeiendommen verdsettes til det dobbelte fordi eieren kommer utenbys fra.

I høringsnotatet skriver departementet at resultatene fra maskinlæringsmodellen vurderes som gode og at resultatene er stabile. Samtidig viser rapporten at 28 prosent av de vurderte eiendommene får en verdi på 20 prosent eller mer under faktisk verdi, mens 20 prosent av eiendommene får en verdi på 20 prosent eller mer over faktisk verdi. Det betyr at halvparten av de utførte verdsettelsene bommer med 20 prosent eller mer.

Vår erfaring er at verdsettelsessystem basert på maskinell læring krever store datamengder for å gi gode resultat. Samtidig har vi sett over tid at sjablongmodeller for verdsettelse av fritidsbolig må være svært finmaskede, også geografisk, for å gi gode resultat. Disse to hensynene, som begge må være ivaretatt for at resultatet skal bli bra, er i direkte motstrid til hverandre.

I rapporten fra PWC fremgår det ikke hvor mange eiendommer som ble omsatt i perioden analysen er basert på (2010-2020), men vi har anslått dette til ca 250 000. Men det fremgår at de fant til sammen 110 000 av disse fritidsboligene annonsert på finn.no, og at de endte opp med at kun 38 000 av disse kunne brukes som grunnlag for den maskinelle læringen. Dette er en overraskende lav andel av alle omsatte eiendommer!

Vi vet at svært mange norske hytter går i arv gjennom generasjoner. Dette gjelder naturligvis i størst grad de eldste hyttene. Dataene i modellen vil derfor systematisk legge nye, dyre høystandard hytter til grunn i større grad enn eldre, enklere hytter. Dette er en svakhet med verdsettelsessystemet som i all hovedsak er knyttet til særtrekk ved de norske hyttetradisjonene.

I tillegg er det slik at matrikkelen har en definisjon på fritidsbolig som ikke er den samme som Skatteetatens definisjon. Dette vil føre til at en del eiendommer ikke kan takseres med den foreslåtte modellen, mens andre vil kunne få feil verdi. At en eiendom er primærbolig i en sammenheng, sekundærbolig i en annen sammenheng og fritidsbolig i en tredje sammenheng, er en utfordring som i og for seg burde vært løst uavhengig av dette, og vi vil be departementet vurdere en samordning av definisjoner og begreper dersom den nye verdsettelsesmodellen skal implementeres.

3. Inntekter og kostnader

Det er mulig at en modell som «bare bommer i halvparten av tilfellene» er vesentlig bedre enn dagens modell. Det er også mulig at resultatene fra modellen blir bedre over tid (jfr. pkt. 4 nedenfor). Likevel mener vi at forventede skatteinntekter fra formuesskatt på fritidsbolig eller verdien av en mer presis verdsettelse av enkelte fritidseiendommer ikke kan forsvare kostnaden.

Norsk Hyttelag foreslår derfor å fjerne formuesskatt på fritidsbolig i sin helhet. Da vil behovet for en maskinlæringsmodell for verdsettelse i formuesskatten bortfalle.

4. Ressursbruk

Det fremkommer av høringsnotatet at modellens treffsikkerhet kan økes ved å forbedre datagrunnlaget, og det gjelder i all hovedsak data i matrikkelen. Flere fritidsboliger har feil eller mangler i både byggeår og areal. Det finnes til en viss grad data for «innlagt vann», men ikke om eiendommen har en vask for kaldt vann eller et moderne flislagt bad. Denne modellen vil gjøre det gunstig å pusse opp eldre hytter til moderne standard (og beholde opprinnelig byggeår) i stedet for å oppføre en ny hytte.

For at modellens treffsikkerhet skal økes, betyr dette en omfattende rapporteringsplikt for både hyttekommunene og hytteeierne. Er det tenkt at hyttekommunene skal ha ansvaret for å oppdatere alle data som verdsettelsesmodellen har behov for? Er det avklart at det ikke vil være behov for at hytteeiere selv må rapportere inn skjønnsmessige opplysninger om innvendig og utvendig standard, om baderommet er flislagt og har varmekabler, om det er fibernett i hytta og så videre?

Vi i Norsk Hyttelag har lang erfaring fra innføring av eiendomsskatt i kommunene. Vi har vurdert både sjablongmodeller og modeller med tilnærmet individuell taksering. Og vi blir overrasket hver gang over hvor mye det er mulig å bomme ...

I enkelte kommuner har utsikten en enormt stor betydning. I andre kommuner betyr det mye å være på sørsiden i stedet for nordsiden. Hyttefeltet hvor ski-kjendisen bor kan være signifikant mer attraktivt enn et helt tilsvarende hyttefelt ved siden av. Og en eiendomsmegler kan fortelle hvor mye bolig-styling har å si for den endelige omsetningsverdien.

Det er ganske åpenbart at data om bolig-styling og ski-kjendiser ikke blir en del av et slikt verdsettelsessystem. Men data om innvendig standard og standard på baderom bør kanskje være det. Dermed går ikke grensen mellom data som hyttekommunen skal/kan rapportere inn og data som hytteeier selv må rapportere inn – i alle fall om ambisjonene er at modellen skal bli treffsikker nok.

I høringsnotatet fremgår det at departementet ser for seg en «brukervennlig løsning som gir eiere/festere enkelt innsyn i data som er registrert i matrikkelen samt mulighet for innmelding og korrigering av data.» Vi vil understreke at hva som er en «brukervennlig løsning» kan være svært forskjellig fra skatteyter til skatteyter. Over halvparten av norske hytteeiere er gamle nok til å gå av med pensjon og over 20 prosent av hytteeierne har passert 70 år. Og ifølge Statistisk Sentralbyrå har hele 16 311 fritidseiendommer eiere som er døde.

Vi er også skeptiske til at fastsettelsen av formuesskatten – i første omgang – for en eiendom skal være avhengig av eiers subjektive og skjønnsmessige oppfatning av om standarden er høy eller ikke.

Om verdsettelsessystemet skal implementeres fra og med inntektsåret 2024, er vi svært bekymret for at de største hyttekommunene ikke har mulighet til å få komplette og korrekte matrikkeldata på plass i tide.

5. Forholdet til eiendomsskatt

For alle praktiske formål må høringssvaret ta utgangspunkt i at dette ikke bare er et verdsettelsessystem for formuesskatt, men også for eiendomsskatt. Det gjør utfordringene vi har pekt på så langt, mye større.

Når det er sagt, må vi likevel si oss enige i at dagens modell for verdsettelse av skattegrunnlag for eiendomsskatt har sine svakheter og at behovet for en ny modell er betydelig. Men der svakhetene i modellen er en utfordring når det gjelder formuesskatt, er de et stort problem når det gjelder eiendomsskatt.

Dette så vi blant annet da Nesbyen kommune innførte eiendomsskatt for noen år siden. De valgte å bruke Skatteetatens boligverdi som skattegrunnlag. Da oppdaget svært mange av kommunens innbyggere – inklusive ordføreren selv – at sjablongtaksten var svært mye høyere enn antatt omsetningsverdi. Årsaken var at sjablongmodellen var for grovmasket og dermed overvurderte verdien av eiendommene jo lenger unna Hønefoss de lå. Andre påviste at to identiske rekkehus fikk ulik skatteverdi på grunn av skjønnsmessige forskjeller i innrapportering av data.

I tillegg innså man at sjablongtaksten hadde vært for høy over lang tid, men at mange ikke hadde reagert fordi taksten bare ble brukt i forbindelse med formuesskatt. Først da man måtte betale eiendomsskatt på grunnlag av samme takst, ble den et problem.

Vi ser at kommunene tar til orde for at de nye verdiene skal gjøres tilgjengelig for eiendomsskatt tidligere enn departementet legger til grunn. Vi mener at det bør og må ta betydelig lengre tid før et slikt verdsettelsessystem er robust nok til å kunne legges til grunn for eiendomsskatt. Det vil ta lang tid før systemet i seg selv har gode nok data, og i tillegg skal skatteyterne ha tid til å innrette seg etter dette, dokumentere eventuelle avvik og kreve nedsettelse av for høyt anslåtte verdier.

Selv om vi ser behovet for et verdsettelsessystem for eiendomsskatt som er mer rettferdig, mer robust, mindre ressurskrevende og mindre konfliktskapende enn dagens system, frykter vi at en lett tilgjengelig database med ferdige skattetakster vil gjøre det enda enklere og enda mer fristende for kommunene å innføre eiendomsskatt for fritidsbolig.

I dag er arbeidet med å utarbeide takster en terskel som gjør det litt vanskeligere å innføre eiendomsskatt. Det skyldes ikke bare kostnadene og ressursbruken, men også at det gjerne tar et års tid før takstene er på plass, og kanskje kommer ikke inntektene for fullt før i neste kommunestyreperiode. Dermed vil innføring av hytteskatt være en langsiktig beslutning som skjer på grunnlag av en grundig analyse.

Med en ny modell kan man se for seg at hytteskatt blir innført som et benkeforslag på årets siste kommunestyremøte fordi politikerne ikke blir enige om et kuttforslag. Det høres kanskje ut som en spissformulering, men er det ikke; dette har faktisk skjedd.

Om norske kommuner skal få retten til å skattlegge hytteeiere uten stemmerett eller annen demokratisk innflytelse i kommunen med et enkelt vedtak basert på sjablongverdier, bør det innføres krav om kvalifisert flertall (2/3) eller vedtak av to påfølgende kommunestyrer før eiendomsskatt for fritidsbolig kan innføres.

6. Oppsummering

Norsk Hyttelag mener det ikke er behov for et separat verdsettelsessystem for fritidsboliger i formuesskatten. Vi mener at departementet heller bør ta sikte på å utvikle dagens system for boligeiendom til å gi et bedre og mer nøyaktig bilde, for deretter å utvide dette systemet til å omfatte flere eiendomstyper.

For øvrig mener Norsk Hyttelag å fjerne formesskatt på fritidsbolig i sin helhet. Da vil behovet for et separat verdsettelsessystem for en spesifikk boligtype bortfalle.

Norsk Hyttelag
Bogstadveien 46A
0366 Oslo

Tel 90 80 20 21
post@norskhyttelag.no
www.norskhyttelag.no

Org. nr.
998 746 167 MVA