

Finansdepartementet

Oslo, 14. april 2023

Hørings svar fra OBOS – NOU 2022:20 – Et helhetlig skattesystem

OBOS ble stiftet i 1929 og er i dag Norges største boligbyggelag – og en av Nordens største boligbyggere og boligforvaltere. Virksomheten strekker seg over hele Norge, og OBOS driver også en omfattende virksomhet i Sverige. OBOS har i dag over 500 000 medlemmer.

Overordnet

OBOS vil i dette hørings svaret vektlegge kommentarer til utvalgets forslag når det gjelder ulike sider ved boligbeskatningen; forslag som vil ha betydelige konsekvenser for våre medlemmer. F.eks. kan 90 prosent av boligene i Oslo få ca. 20 000 mer i skatt per år om det innføres en skatt på fordelen av å bo i egen bolig. Inkluderes eiendomsskatten kan 90 prosent få mer enn 30 000 kroner i økt skatt. Selv om Oslo treffes aller hardest av skatteforslagene, så vil de også gi en kraftig skatteskjerpelse for den store majoriteten av boliger i Norge.

Vi vil også bemerke at utvalget har lagt vekt på et «helhetlig» skattesystem, men avstemmer ikke forslagene med det samfunnet systemet skal virke i. Dette viser seg særlig i forslagene som omhandler beskatningen av folks bolig. Den videre behandling av forslagene fra utvalget må etter vårt syn på en helt annen måte vurdere alle samfunnsmessige konsekvenser av forslagene; ikke minst der forslagene innebærer et klart brudd med vedtatt politikk. Gunstig beskatning av boliger er et viktig element i den norske boligmodellen, som strekker seg tilbake til 1920-tallet. På enkelte områder bryter reglene for boligskatt med resten av skattesystemet. Det er imidlertid tydeliggjort som en villet politikk, både i forbindelse med skattereformen av 1992, og i oppfølgingen av Skauge-utvalgets innstilling.

Den norske boligmodellen har hatt som fundament at folk skal eie sin egen bolig. I den siste boligmeldingen som Stortinget behandlet ble det formulert slik:

«Den norske boligpolitikken har vært basert på at folk skal eie sin egen bolig. Dette har vært en vellykket strategi, som har ført til at folk er herre i eget hus og til at de får ta del i verdistigningen på boligene. Selv om noen av ulike årsaker ønsker å leie, vil regjeringen i sin politikk legge til grunn at flest mulig skal kunne eie sin egen bolig»

Nåværende regjering uttrykker i sin politiske plattform at «flere skal få muligheten til å eie egen bolig».

Over tid har ulike virkemidler vært tatt i bruk for å styrke og ivareta eierlinjen i norsk boligpolitikk. Gjennomgående har imidlertid alle regjeringer, uansett farge, i stor grad

skjermet den boligen man bor i fra beskatning. Det har vært villet politikk fordi en høy selveiergrad har positive ringvirkninger på bokvalitet, bomiljø, stabilitet i lokalmiljøene og fordi det har gitt en bedre formuesfordeling i befolkningen.

Eierlinjen er fordelingspolitisk motivert, og det viktigste virkemiddelet er gunstig beskatning av bolig. Generelt vil en økt skattlegging av bolig være i disfavør av boligeiere sammenliknet med de rike kapitaleierne. De velstående har mesteparten av sine formuer andre steder.

Sparing i bolig gir en høyere avkastning enn banksparing, som for mange hadde vært alternativet, i tillegg til aksjer og fond. Samtidig er sparing i bolig gunstig ved at det i tillegg til kapitalavkastningen leverer en jevn strøm av høyt verdsette boligtenester.

Skatteutvalget diskuterer ingen av de positive sidene ved den norske boligmodellen. Utvalget skyver OECD foran seg og viser til at en høy selveiergrad hindrer mobiliteten i arbeidsmarkedet. Det er ikke utredet om dette faktisk er et stort problem som krever en så omfattende omlegging av boligbeskatningen. Vi er uenig med utvalget i å betrakte folks hjem som et hvilket som helst formuesobjekt. Det er mange positive eksterne effekter ved å eie eget hjem sammenlignet med investeringer i for eksempel aksjer. Vi vil særlig advare mot en tankegang der man legger til grunn en teoretisk nøytral modell der boligkapital inntektsbeskattes som annen kapitalinntekt. Utforming av skattesystemet må dessuten ta utgangspunkt i at husholdninger har tilpasset seg et rammebetingelsene som politikerne har lagt opp til de siste 100 årene, hvilket innebærer at 90 prosent eier en bolig i løpet av livet.

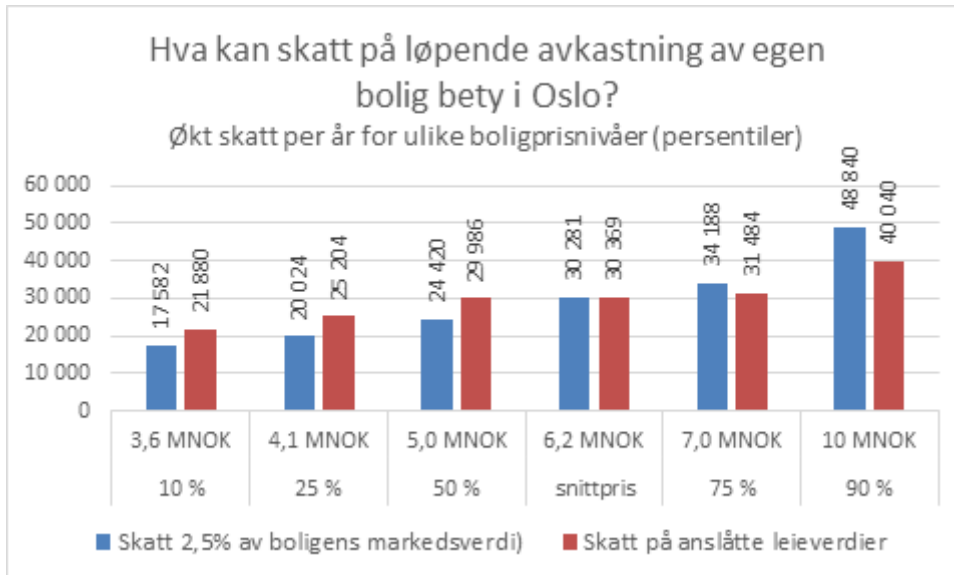
Kommentarer til de enkelte forslag

11.5 – Skatt på løpende avkastning av egen bolig og fritidsbolig

Som utvalget påpeker, avvirket man skattleggingen av «fordelen ved bruk av egen bolig» i 2005. Dette fordi man mente at «beregnet inntekt ved egen bolig var lite egnet som skattegrunnlag». Utvalget viser også til at det i henhold til oppstillingen fra OECD kun er 4 av 40 medlemsland som skattlegger fordelen ved å bo i egen bolig.

Det er derfor overraskende at utvalget fremmer et forslag som på ny skattlegger skatteytters bruk av egen bolig. Utvalget mener at man «på sikt» bør skattlegges ved at skattegrunnlaget legges på et nivå som tilsvarer leieverdien. Dette vil innebære en kraftig skjerpelse av skatten for svært mange. Som eksemplene under fra Oslo viser, vil eiere av helt alminnelige leiligheter få en skatteskjerpelse på flere titusentallskroner. 90 prosent av boligene i Oslo vil kunne få en skatteøkning på minst 17500 – 22000 kroner per år, alt etter om grunnlaget er 2,5 prosent av markedsverdi eller anslåtte leieverdier, jf. figur nedenfor. Å bruke leieverdier som skattegrunnlag slår hardest ut for de minste og rimeligste boligene. Med en

medianpris på knappe 3,8 MNOK i Norge, vil også 50 prosent av alle boliger få minst 20 000 mer i boligslett per år. Se vedlegg for beregningsgrunnlag.



Utvalget foreslår også at skattefritaket for langtidsutleie av inntil halvparten av egen bolig oppheves. Det gis ingen vurdering av hvordan dette vil slå ut på tilbudet av leieboliger eller hvilken virkning det vil ha for leieprisene. Vi savner en faglig konsekvensutredning av et slikt forslag annet enn den generelle begrunnelsen av nøytralitet i skattlegging av kapitalobjekter.

11.6 Gevinstbeskatning av egen bolig og fritidsbolig

Vi merker oss at utvalget mener det fortsatt er behov for regler som begrenser gevinstbeskatningen ved salg av egen bolig. OBOS er enig i at skjerpet gevinstbeskatning vil hindre mobiliteten og ha innlåsingeffekter. Her kan det vises til utfordringene en opplever i Sverige. Det bør foretas en grundigere utredning av konsekvensene av å stramme inn på kravet til botid for å unngå gevinstskatt. Herunder bør det også vurderes hvordan økt krav til botid særlig kan påvirke mobilitet og skattetrykket blant de unge. Utvalgets forslag kan medføre at de unge i større grad må betale gevinstskatt enn de mer etablerte.

11.7 Dokumentavgift

Vi slutter oss til utvalgets forslag om primært å avskaffe dokumentavgiften og deler utvalgets innvendinger mot avgiften. Vi mener den er svært uheldig fordi den er en skatt på å flytte og den rammer særlig personer i etableringsfasen og de som av ulike grunner må flytte ofte. I tillegg kommer at dokumentavgiften fremstår som en ren fiskal avgift.

Utvalget mener subsidiært at alle boligtyper bør ilegges dokumentavgift. Vi går imot det. Det vil innebære at avgiften som kun har negative sider også utvides til å gjelde alle borettslagsboliger.. Årsaken til at borettslag (og aksjeleiligheter) har vært fritatt dokumentavgift er at i disse tilfellene kjøper man rettslig sett ikke fast eiendom. Man kjøper en andel i et selskap eller borettslag. Da er det borettslaget eller aksjeselskapet som eier boligen, mens du bare kjøper leieretten eller aksje med tilknyttet leierett til en bestemt bolig. Å være andelseier innebærer andre plikter og begrensninger enn det en selveier har. Det er derfor ikke unaturlig at ulike eieformer blir behandlet ulikt i avgiftøyemed. Den «vridningen» utvalget peker på i disfavour av selveierboligene dokumenteres ikke. Å pålegge de som kjøper en ny borettslagsbolig en ny fiskal avgift vil være et brudd med den boligpolitiske linjen som hittil har vært ført.

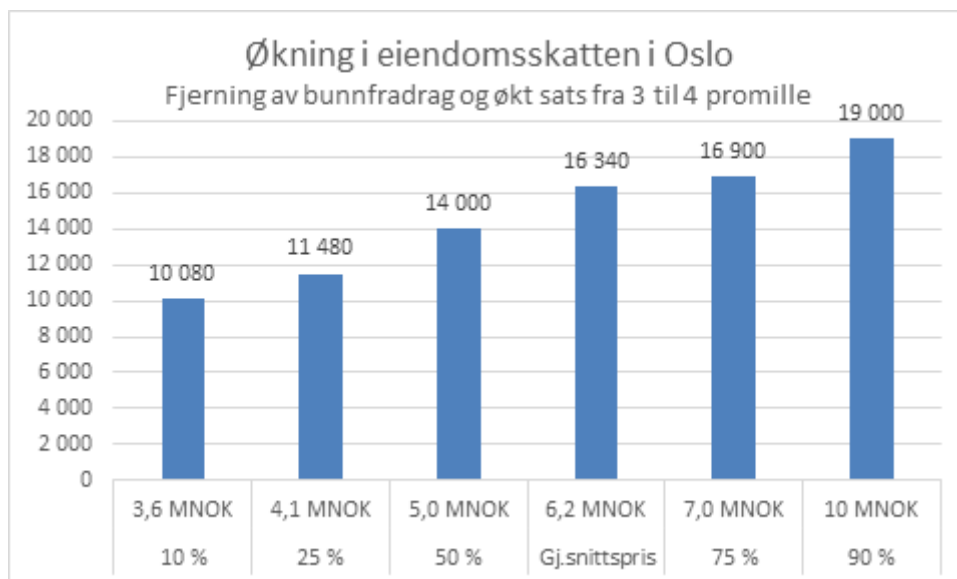
OBOS vil peke på at det har vært bred enighet om at borettslagsmodellen har vært en viktig faktor i å sikre eierlinjen i norsk boligpolitikk.

11.8 Eiendomsskatt

Eiendomsskatten er, som utvalget peker på, en skatt som hittil har vært en kommunal skatt, men der handlingsrommet for skattlegging er fastsatt på nasjonalt nivå. Rundt 70% av kommunene skattlegger boliger i sin kommune. De ti siste årene har kommunenes inntekter fra eiendomsskatten fordoblet seg. Det er grunn til å anta at den trenden vil fortsette framover gitt de økonomiske utsiktene for kommunene. OBOS er enig i at det vil være en fordel om alle kommuner benytter seg av formuesskattegrunnlaget for verdsettelse av boliger. I dag kan kommunen velge om man selv vil takserer boligene eller om man benytter formuesskattegrunnlaget. Etter vårt syn er den siste metoden langt mer forutsigbar for skatteyter, og gir heller ikke de voldsomme utslagene som lokal taksering har gitt. Konfliktnivået ved lokal retaksering har vært foruroligende høyt i mange tilfeller.

Utvalget foreslår å fjerne muligheten for bunnfradrag med den begrunnelse at eiendomsskatten er en ren objektskatt. Man ser dermed bort fra den sosiale profilen bunnfradraget gir mulighet for. Den muligheten er viktig etter vårt syn siden eiendomsskatten ikke tar hensyn til boligeiers inntekt, og at vanlige boliger i større grad kan unntas beskatning. Vi mener det er uheldig om man gjennom et slikt forslag både setter bom for en sosial profil på eiendomsskatten og reduserer det kommunale selvstyret.

Forslaget om å avvikle muligheten for kommunen til å ha et bunnfradrag i eiendomsskatten vil bety en betydelig skatteskjerpning; ikke minst i byene, jf. figur nedenfor. Sett i sammenheng med forslaget om fordelsbeskatning av egen bolig vil den totale skatteskjerpningen være av en slik karakter at det kan føre til at mange ser seg nødt til å selge egen bolig.



12.5.4 - Merverdiavgift - Fast eiendom

Utvalget berører kort merverdireglerverket og foreslår at det utredes endrede regler for omsetning og utleie av fast eiendom ved å utvide avgiftsgrunnlaget i denne sammenhengen. Utvalget påpeker at det ved utleie eller salg til kjøpere og leietakere som ikke er registrert for merverdiavgift vil det bli en økt belastning. Samlet økt proveny anslås til mellom 3 til 6 mrd kroner.

OBOS vil peke på at utvalget selv uttrykker at disse forslagene har blitt behandlet summarisk og at det vil kreve ytterligere utredninger. Vi mener implikasjonene ved forslagene kan bli betydelige og vil slutte oss til at eventuelle endringer i dette regelverket må bli gjenstand for grundige konsekvensutredninger.

Avsluttende kommentarer:

Forutsigbarhet er avgjørende for tilliten til skattesystemet. Folk har kjøpt bolig utfra visse forutsetninger man antar er noenlunde stabile, og som er grunnlaget for økonomiske disposisjoner som er foretatt med lang tidshorison. For svært mange vil forslagene innebære at man innfører skatt på beslutninger som allerede er tatt. Lånet er tatt opp og boligen er tatt i bruk. Mange husholdninger vil ha vansker med å gjøre om på sine valg selv om de blir presentert for en mye større skatteregning. Det må utformingen av skattesystemet ta hensyn til Utvalget omtaler sine forslag som «en forsiktig beskatning av boligkapitalen». Vi er uenig i det. Forslagene vil dersom de gjennomføres, utgjøre en betydelig skjerping av beskatningen av boliger og et brudd med den boligpolitiske linjen som har vært ført over mange tiår. Færre vil ha råd til å eie, og flere blir henvist til leiemarkedet.

Utvalget anslår at innføring av en boligslett med en sats på 3 pst. vil ha positive fordelingsvirkninger ved å vise til Bø (2019). Det beregnes at boligprisene ved innføring av en slik skatt vil falle med 20 pst., noe som skal gjøre det lettere for unge å komme inn på boligmarkedet. Vi er uenig i at dette blir effekten. Økt skatt vil kunne gi noe lavere priser som en engangseffekt, men prisen etter skatt for å eie bolig vil øke. Og det er nettopp dette som er utvalgets intensjon. Det skal bli dyrere å eie, jf. at det vises til OECD om at høy selveiergrad begrenser mobiliteten. Det er grunn til å anta at det er de med dårligst råd som i økt grad vil bli henvist til leiemarkedet.

Utvalget skriver at «kapitaltilgangen er generelt god i Norge». Det tyder på at det ikke er nødvendig å innføre en hardere beskatning av bolig fordi boliginvesteringene forårsaker for lav kapitaltilgang på andre områder, f.eks. i næringsvirksomhet. Det mangler en utredning av de dynamiske effektene av å innføre en så hard skattlegging av boliger. Hva vil det bety for boligforbruk og for annet forbruk? Erfaringene fra bankkrisen på begynnelsen av 90-tallet tilsier at husholdningene i liten grad reduserer boligforbruket, men heller kutter i annet forbruk hvis boligslett øker. Folk verner om boligen så langt de kan og reduserer heller annet forbruk. Boligforbruket har siden 1970 vært veldig stabilt, uavhengig av regjeringer og skatteregimer, jf. Samfunnsøkonomisk Analyse – «Boligslett på bredt grunnlag», rapport 19-2022.

OBOS vil forøvrig peke på at husholdningene må forvente økninger i kostnadene på flere områder fremover. Vann- og avløpsavgiftene øker nå over hele landet, blant annet som følge av store investeringsbehov. Det forventes, som følge av nye EU-direktiver om energieffektivisering i bygg, behov for betydelige investeringer for å gjøre bygninger mer energivennlige. Særlig borettslag som ble bygget i en annen tid vil måtte påregne betydelige investeringer i sin bygningsmasse som igjen vil påvirke fellesutgiftene og den enkelte husholdning. Dette må det tas hensyn til når departementet nå skal vurdere forslagene fra skatteutvalget.

Daniel K. Siraj



Konsernsjef

Vedlegg: Beregninger av hva skatteforslagene (fordeling av å bo i egen bolig og økt eiendomsskatt) kan bety i Oslo

	Økt skatt for ulike boligprisinivåer i Oslo (persentiler)					
	10 %	25 %	50 %	Snitt-pris	75 %	90 %
	3,6 MNOK	4,1 MNOK	5,0 MNOK	6,2 MNOK	7,0 MNOK	10 MNOK
Skatt basert på 2,5% av boligens markedsverdi						
Skatt på fordel av egen bolig etter fradrag for eiendomsskatt i skattegrunnlaget	17 582	20 024	24 420	30 281	34 188	48 840
Økt eiendomsskatt (nytt grunnlag og økt sats til 4 promille)	10 080	11 480	14 000	16 340	16 900	19 000
Økning i boligskatten (2,5%)	27 662	31 504	38 420	46 621	51 088	67 840
Beregningsgrunnlag						
Hvor mye blir lagt til inntekten (2,5% av boligens markedsverdi) før fradrag av eiendomsskatten	90 000	102 500	125 000	155 000	175 000	250 000
Skatt basert på leieinntekter (anslåtte markedsleier)						
Skatt på fordel av egen bolig etter fradrag for eiendomsskatt i skattegrunnlaget	21 880	25 204	29 986	30 369	31 484	40 040
Økt eiendomsskatt (nytt grunnlag og økt sats til 4 promille)	10 080	11 480	14 000	16 340	16 900	19 000
Økning i boligskatten (anslåtte leieverdier)	31 960	36 684	43 986	46 709	48 384	59 040
Beregningsgrunnlag						
Leiepris per måned	13040	15005	17893	18500	19370	25000
Justert leiepris (fratrasket 30%) som utgjør skattegrunnlaget	9128	10503,5	12525,1	12950	13559	17500
Hvor mye blir lagt til inntekten før fradrag av eiendomsskatten	109536	126042	150301	155400	162708	210000