



HØGSKOLEN STORD/HAUGESUND

## Boligbeskatningen i Norge



Bacheloroppgave utført ved  
Høgskolen Stord/Haugesund, utdanning

---

Av: Cathrine Larsen, Evy D. Sigurdsen og Tatiana Smørdal

Dette arbeidet er gjennomført som ledd i bachelorprogrammet i økonomi og administrasjon ved Høgskolen Stord/Haugesund og er godkjent som sådan. Godkjennelsen innebærer ikke at HSH inntår for metodene som er anvendt, resultatene som er fremkommet og konklusjoner og vurderinger i arbeidet.

---

*Haugesund*

*2015*

---

<sup>1</sup> Figur 1: Dreamtime.com (2015). Rettigheter kjøpt.

*Bacheloroppgavens tittel: Boligbeskatningen i Norge*

---

*Cathrine Larsen*

*Kandidat 208*

*Evvy D. Sigurdsen*

*Kandidat 207*

*Tatiana Smørddal*

*Kandidat 209*

*(Sign)*

*(Sign)*

*(Sign)*

Navn på veileder:

Halvor Sandvold

---

Gradering: *Offentlig / ikke offentlig.*

(Tidsbegrensning på eventuell gradering:) *Graderingen oppheves dato år*

---

## Forord

Denne oppgaven er skrevet som en avslutning av vår bachelorgrad i økonomi og administrasjon ved Høgskolen Stord/Haugesund våren 2015. Vi er tre tredje-års studenter som har studiespesialisering innen regnskap, og temaet for oppgaven vår er boligbeskatningen i Norge.

Det har vært en utfordrende, men lærerik prosess. Oppgaven har vært interessant, og har gjort oss særdeles interessert i temaet. Boligbeskatning er meget aktuelt i media, og vi ser at alt vi har lært underveis kan komme til nytte videre i arbeidslivet.

En stor takk til vår veileder Halvor Sandvold som har bidratt med god veiledning og konstruktive tilbakemeldinger gjennom hele prosessen.

Vi vil også rette en takk til familie og venner for forståelse og oppmuntring.

Haugesund, mai 2015

## Sammendrag

I oppgaven har vi sett på hvordan boligbeskatningen er i Norge.

Oppgaven er delt inn i fem deler, som består av innledning, metode, teori, analyse og oppsummering. Metoden vi har brukt er hovedsakelig juridisk metode, siden skatteloven er en vesentlig del av oppgaven.

I teoridelen har vi tatt for oss relevant teori i henhold til vår problemstilling. Vi har sett nærmere på hvordan skattesystemet er utformet i forhold til bolig. Her vil vi se på hvilke fordeler og ulemper en boligeier har, med hensyn til inntekts- formues- og eiendomsbeskatningen. En sentral del har vært å undersøke ulikheter i boligbeskatning av primær-, fritids-, regnskapslignet- og sekundærbolig.

I analysen har vi sett på fordeler og ulemper ved økt boligbeskatning, og hvilke konsekvenser de ulike tiltakene kan få. Det har vært mye fokus i lokale medier på eiendomsskatt, og vi ønsket derfor å studere om det var ulikheter mellom Haugesund, Karmøy, Tysvær og Sveio kommune i eiendomsskatten. Vi vil se om det er ulikheter i eiendomsskatten i de ulike kommunene, når boligverdien er lik. Avslutningsvis har vi også sett på hvordan boligbeskatningen er i våre naboland.

## Innhold

|  |           |
|--|-----------|
| Forord.....  | i         |
| Sammendrag .....   | ii        |
| <b>1. Innledning.....</b>  | <b>1</b>  |
| 1.1 Bakgrunn for valg av oppgave .....                                   | 1         |
| 1.2 Presentasjon av problemstillingen .....                              | 2         |
| <b>2. Metode og material.....</b>  | <b>3</b>  |
| 2.1 Hva er metode .....  | 3         |
| 2.2 Kvantitativ metode .....   | 3         |
| 2.3 Kvalitativ metode.....   | 4         |
| 2.4 Metodevalg .....   | 4         |
| 2.5 Kildekritikk .....   | 5         |
| <b>3. Teori .....</b>  | <b>6</b>  |
| <b>3.1 Det norske skattesystemet.....</b>                                | <b>6</b>  |
| <b>3.2 Beskatning av boligeiendommer .....</b>                           | <b>8</b>  |
| 3.2.1 Primærbolig .....  | 8         |
| Skattefrihet ved bruk av egen bolig.....                                 | 8         |
| Delvis utleie av egen bolig.....   | 8         |
| Salg av bolig.....   | 9         |
| 3.2.2 Fritidsbolig .....   | 10        |
| Salg av fritidsbolig.....  | 10        |
| 3.2.3 Regnskapslignet bolig.....   | 11        |
| Endring av ligningsform .....  | 12        |
| Salg av regnskapslignet bolig.....                                       | 13        |
| 3.2.4 Gjeldsrenter .....   | 13        |
| 3.2.5 Boligsparing for ungdom (BSU).....                                 | 14        |
| 3.2.6 Dokumentavgift .....   | 14        |
| Oppsummering boligbeskatning .....                                       | 14        |
| <b>3.3 Formuesbeskatningen av boligeiendommer .....</b>                  | <b>15</b> |
| Verdsettelse av primær- og sekundærbolig.....                            | 16        |
| Primærbolig.....   | 16        |
| Sekundærbolig.....   | 17        |
| <b>3.4 Eiendomsskatt på boligeiendommer .....</b>                        | <b>18</b> |
| <b>4. Analyse av norsk boligbeskatning.....</b>                          | <b>21</b> |
| <b>4.1 Argumenter for økt boligbeskatning .....</b>                      | <b>21</b> |
| Ulikheter i Norsk og internasjonal boligbeskatning.....                  | 21        |
| Økt skatteinngang.....   | 21        |
| Skaper ulikheter.....  | 22        |
| Formueskatt .....  | 23        |
| Eiendomsskatt .....  | 23        |
| <b>4.1.2 Alternativer for gjennomføring av økt boligbeskatning .....</b> | <b>24</b> |
| Rentefradrag .....   | 24        |

|   |           |
|---|-----------|
| Boligsparing for ungdom (BSU) .....   | 25        |
| Dokumentavgift.....   | 25        |
| Formueskatt .....   | 26        |
| Eiendomsskatt.....  | 27        |
| Skatt på gevinst ved salg .....   | 28        |
| Skatt på utleieinntekter .....  | 28        |
| Redusering i andre skatter .....  | 28        |
| Sammendrag for økt boligbeskatning.....   | 29        |
| <b>4.2 Argumenter mot økt boligbeskatning .....</b>                                   | <b>30</b> |
| Boligsparing for ungdom.....  | 30        |
| Formueskatt .....   | 30        |
| Eiendomsskatt.....  | 31        |
| Skatt på gevinst ved salg .....   | 31        |
| Skatt på utleieinntekter .....  | 31        |
| Dokumentavgift.....   | 32        |
| Redusering i andre skatter .....  | 32        |
| Rentefradrag .....  | 32        |
| Sammendrag mot økt boligbeskatning.....   | 33        |
| <b>4.3 Ulikheter i eiendomsskatt på Haugalandet .....</b>                             | <b>34</b> |
| Haugesund kommune.....  | 34        |
| Karmøy Kommune .....  | 34        |
| Tysvær kommune .....  | 35        |
| Sveio kommune.....  | 35        |
| Oppsummering ulikheter i eiendomsskatt på Haugalandet .....                           | 36        |
| <b>4.4 Hvordan er norsk boligbeskatning sammenlignet med andre nordiske land.....</b> | <b>37</b> |
| Sverige.....  | 37        |
| Danmark.....  | 37        |
| Finland.....  | 38        |
| Sammendrag av norsk boligbeskatning sammenlignet med andre nordiske land.....         | 39        |
| <b>5. Konklusjon .....</b>  | <b>40</b> |
| <b>Litteraturliste .....</b>  | <b>42</b> |

# 1. Innledning

## 1.1 Bakgrunn for valg av oppgave

Skatt berører oss alle, og vi visste fra første stund at vi ønsket å skrive innenfor dette emnet.

En del av statens og kommunens inntekter består av skatter fra boligeiendommer. Mange skattytere tror at staten får store inntekter fra boligbeskatning, men dette er ikke tilfelle.

Vi valgte å fordype oss i hvordan boligbeskatningen er i Norge, og det var veilederen vår Halvor Sandvold som fikk oss til å bli nysgjerrig på emnet.

Etter andre verdenskrig oppstod det bolignød i Norge. Statens hovedmål var å skaffe boliger til alle. De benyttet flere virkemidler for å oppnå målet, blant annet opprettelse av Husbanken som bidro til 67 % av lånet til alle nyoppførte boliger. Andre fordeler som ble innført, var rentefradrag og lav boligbeskatning. Boligpolitikken har vist seg å fungere, da 77 % av Norges befolkning i dag eier sin egen bolig (Agenda, 2014).

Boligbeskatning har vært mye omtalt i flere medier den siste tiden. Agenda, Civita, Scheel-utvalget med flere, har lagt frem argumenter for hvorfor Norge bør øke boligbeskatningen. Dagens boligpolitikk har ført til høye boligpriser og høy gjeldsandel i forhold til inntekt. I tillegg taper staten milliarder i form av subsidiering til boligeiere. Hovedmålet var i utgangspunktet å skaffe bolig til alle, men i dag er situasjonen annerledes. Grunnet fordelsbeskatningen, er investering i eiendom blitt en lukrativ investering. Mange av de som har nok kapital, kjøper fritids- og sekundærboliger i tillegg til primærbolig. Lavinntektsgrupper og førstegangsetablerere har vanskelig for å komme inn på boligmarkedet. De som virkelig har behov for å eie egen bolig, har ikke andre muligheter enn å leie. Dette skaper skjevheter i befolkningen i samfunnet (Boye, 2013).

## 1.2 Presentasjon av problemstillingen

Som nevnt er temaet for oppgaven boligbeskatning. Formålet er å få frem reglene rundt boligbeskatningen i Norge. Innledningsvis skal vi se på skattereglene for primær- fritids, regnskapslignet og sekundærbolig, da disse blir skattlagt ulikt i visse tilfeller. Mange økonomer mener at det er behov for endring i boligpolitikken. Vi ble nysgjerrige på hvorfor det er ønskelig, og derfor vil vi se nærmere på dette i analysedelen.

På bakgrunn av dette, har vi kommet frem til følgende problemstilling:

*«Mange fagøkonomer mener at beskatningen av boligeiendommer bør økes. Hvordan beskattes boligeiendommer i Norge i dag, og hvilke argumenter taler for eller mot en økning i boligbeskatningen?»*



## 2. Metode og material

### 2.1 Hva er metode

Samfunnsvitenskapelig metode er å finne kunnskap om hvordan virkeligheten er. Metodelære handler om å finne frem til hvordan virkeligheten er, i forhold til de antakelser vi hadde i starten av oppgaven. I oppgaven skal vi innhente mer informasjon om hvordan boligbeskatningen er i Norge. Etter innsamlingen av data, skal vi tolke og analysere informasjonen vi har innhentet.

Vi har to ulike tilnærminger vi kan velge mellom. Dette er enten kvantitativ eller kvalitativ tilnærming. Både kvantitativ og kvalitativ tilnærming beskriver egenskaper og kvaliteter av det vi ønsker å undersøke (Christoffersen, Johannessen & Tufte, 2011).

### 2.2 Kvantitativ metode

Christoffersen skriver at «*kvantitet viser til mengde og antall*» (2011, s. 417). Det en ønsker i en kvantitativ metode er å finne årsaken til et bestemt tema. Kvantitativ metode benytter flere informanter enn hva kvalitativ metode gjør. Denne metoden starter som regel med en spørreundersøkelse, hvor svaralternativene ofte er oppgitt. Slike undersøkelser krever god planlegging. Spørreundersøkelsen kan bli foretatt i form av telefonsamtaler, internett, papirformat eller ansikt til ansikt. Når undersøkelsen er ferdig, teller/måler forskeren opp svarene. Kvantitative spørreundersøkelser har liten fleksibilitet, informantene svarer oftest kun på spørsmålene som er stilt. Forskeren kan ikke endre på spørsmålene underveis. En annen ulempe med kvantitativ undersøkelse er at det er vanskeligere å gå i dybden (Christoffersen, Johannessen & Tufte, 2011).

Vi har to ulike typer spørreundersøkelser, det er primær- og sekundær undersøkelser. Primær undersøkelser er data som forskeren selv samler inn, og sekundær undersøkelser baserer seg på data andre har samlet inn (Markedsføring og ledelse 2, u.d).

Et eksempel på en kvantitativ undersøkelse er å undersøke hvor mange kommuner i Norge som har innført eiendomsskatt. Vi benytter noe sekundærdata i oppgaven.

## 2.3 Kvalitativ metode

«Kvalitet betyr beskaffenhet og viser til egenskaper ved fenomener» (Christoffersen, Johannessen & Tufte, 2011, s. 417). Forskeren disponerer et mindre antall informanter i denne typen undersøkelse. Kvalitativ metode prøver å gå mer i dybden på hva informantens mening var med en bestemt handling. Slike spørreundersøkelser har mer fleksibilitet og åpenhet. Intervjuren kan planlegge å holde seg til en bestemt struktur på spørreundersøkelsen, men kan også endre den underveis. Her har en mulighet til å spørre informanten mer ut om et spesielt tema, og de kan få følelsen av at de har mer innflytelse. Forskeren bruker ofte kvalitative intervjuer i tilfeller hvor det er forsket lite på et tema, eller ønsker en grundigere forståelse. Avslutningsvis tolkes data som er samlet inn (Christoffersen, Johannessen & Tufte, 2011).

Et eksempel på en kvalitativ undersøkelse, er å undersøke hvorfor de enkelte kommunene har eiendomsskatt. I et slikt tilfelle kan forskeren ha personlige intervjuer med representanter fra kommunestyret.

## 2.4 Metodevalg

Vi har i oppgaven valgt å bruke casestudier, siden vi har en teoretisk tilnærming. Vi ønsker å benytte en kvalitativ tilnærming. «Ordet case kommer fra latin casus, som betyr tilfelle» (Christoffersen, Johannessen & Tufte, 2011, s. 89). Det er fem faser i en casestudie.

Fase en er problemstillingen. Problemstillingen er grunnen til valg av metode. Vår problemstilling er å undersøke hvordan boligbeskatningen er i Norge, og fordeler og ulemper med økt boligbeskatning.

Fase to er teoretiske antakelser. Det vil si at vi i gruppen har gjort oss opp en mening om problemstillingen før vi begynner på oppgaven. Dette kan være med på å påvirke forskningen vår, som gjør at gruppen må være nøytrale.

Fase tre omhandler analyseenheter, dette er enten individer eller sosiale settinger (Christoffersen, Johannessen & Tufte, 2011). Vi skal analysere lover og forskrifter for å finne ut hvordan boligbeskatningen er. Dette kan ikke gjøres ved å innhente informasjon fra enkeltindivider, siden dette er lovregulert. Vi bruker derfor juridisk metode. Juridisk metode er tolkning av lover og regler, for å finne svar på rettslige spørsmål. Vi skal undersøke hvilke skatteregler som gjelder for boligbeskatningen (Langfeldt, 2014).

Fase fire er sammenhengen mellom data vi har innhentet i oppgaven, og de antagelsene vi hadde i utgangspunktet.

Fase fem tolkes data som er samlet inn mot foreliggende teori (Christoffersen, Johannessen & Tufte, 2011). Vi har i oppgaven en teoretisk tilnærming som gjør at vi ikke har samlet inn primærdata, men benyttet en del sekundærdata.

## **2.5 Kildekritikk**

Vi anvender skatteregler, faglitteratur og internett i oppgaven. Lover og forskrifter vil bli brukt mest for å kvalitetssikre oppgaven. En utfordring med skatteloven, er at den kan være vanskelig å tolke i noen tilfeller. Vi vil i slike tilfeller hente informasjon fra andre rettskilder, som lovforarbeider og veiledende forskrifter.

Vi er klar over at vi må være kritiske til kilder fra internett, da mye av det som legges ut ikke er kvalitetssikret. Vi vil også innhente den nyeste informasjonen, ettersom skattereglene endres stadig. Ved bruk av eldre informasjon, vil vi dobbeltsjekke at informasjonen er gyldig (Medietilsynet, 2012).

## 3. Teori

I denne delen av oppgaven vil vi gå gjennom lover og regler som gjelder for boligbeskatningen i Norge. Oppgaven er delt inn i fire deler; det norske skattesystemet, beskatning av boligeiendommer, formuesbeskatning og eiendomsbeskatning. Før drøfting av fordeler og ulemper ved økt boligbeskatning vil vi først redegjøre for hvilke regler som gjelder for dagens boligbeskatning.

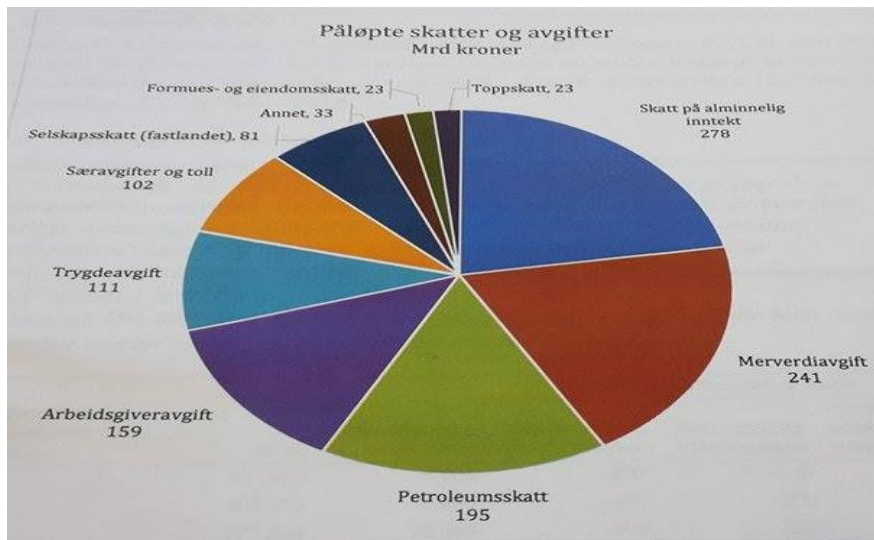
### 3.1 Det norske skattesystemet

Skatt er noe det offentlige har krav på fra enkeltpersoner og juridiske personer for å kunne finansiere de ulike fellesgodene vi har i samfunnet. Dette kan være alt i fra samferdsel, utdanning, helsevesenet, forsvaret og andre velferdsgoder (Agenda, 2014). *«Helt siden slutten av 1800-tallet har vi i Norge hatt et progressivt skattesystem. Det betyr at de med høy inntekt betaler en større andel av sin inntekt i skatt, enn personer med lav inntekt. Et slikt system bidrar til omfordeling i samfunnet. Stat, fylkeskommune og kommuner forvalter og omfordeler skatteinntektene»* (Agenda, 2014, s.6).

Skatteloven blir vedtatt av Stortinget. Politikerne vedtar nye skattereformer jevnlig, slik at skattesystemet skal være mest mulig rettferdig. Prisen på velferdsgoder i samfunnet finansieres av befolkningen gjennom skatter og avgifter. Et sterkt velferdssamfunn som Norge, tilsier at befolkningen må betale høye skatter. Vi har direkte- og indirekte skatter. Eksempel på direkte skatt kan være inntekt-, eiendom- og formueskatt. Indirekte skatt er innberegnet i prisen på varer og tjenester som vi kjøper. Dette er blant annet merverdiavgift, særavgift på tobakk og alkohol og avgifter på biler. En boligeier må betale merverdiavgift ved nyoppføring av hus. Det må betales merverdiavgift av byggematerialer og arbeidskraft. Dette bidrar til økte skatteinntekter til staten, og høyere sysselsetting (Fallan, 2014).

Skattetrykket i Norge utgjør 42% av bruttonasjonalprodukt (Agenda, 2014).

Bruttonasjonalprodukt defineres som samlet verdi av produserte varer og tjenester i landet i løpet av ett år (SNL, 2014). Skattenivået avhenger av hvem som sitter i regjeringen. Hvert politisk parti har ulik skattepolitikk (NDLA, u.å).



Figur 2: Fordeling det offentlige har mottatt av skatter og avgifter 2014 (Kilde: Agenda 2014).

Vi ser av figur 2 hvor mye de direkte og indirekte skattene utgjør i Norge. Det er skatt av alminnelig inntekt som utgjør mest. Alminnelig inntekt er alle skattepliktige fordeler en skattyter har fra arbeid, virksomhet eller kapital. Alminnelig inntekt blir redusert med fradragsberettiget utgifter, og dette utgjør nettoinntekten.

Skattepolitikken vi har i dag prøver å ta hensyn til tre hovedprinsipper. Det første prinsippet er nøytralitetsprinsippet, som betyr at det skal være lik beskatning av forskjellige typer kapitalinntekter. Dette kan for eksempel være at renteinntekter og aksjeutbytte skal skattlegges med samme sats.

Det andre prinsippet kalles for symmetriprinsippet. Det er for eksempel når renteinntekter er en skattepliktig inntekt, og rentekostnader er fradragsberettigete utgifter. Dette prinsippet har vist seg å ikke fungere som ønsket i praksis.

Det siste prinsippet er kontinuitetsprinsippet, som gjelder ved arv eller formuesoverføringer. Tidligere hadde vi diskontinuitet ved arv og formuesoverføring. Det innebar at arvetaker ikke overtok arvegivers skattemessige posisjon. Vi gikk over til kontinuitet i 2014. Når arvegiver overlater sin formue til arvetaker, får arvetaker samtidig samme skattemessige posisjon som arvegiver (Fallan, 2014).

## 3.2 Beskatning av boligeiendommer

### 3.2.1 Primærbolig

En personlig skattyter regnes å være bosatt der vedkommende har sitt virkelige hjem, dette blir definert som primærbolig, jf. skatteloven § 3-1 femte ledd. En skattyter kan kun ha en primærbolig (skatteetaten, u.å). En boligeier i Norge har mange fordeler ved å eie sin egen bolig.

### Skattefrihet ved bruk av egen bolig

Frem til 1.1.2005 var det en skattepliktig fordel ved å eie sin egen bolig. Denne skattefordelen ble beregnet som en prosentsats av eiendommens ligningsverdi. I 2004 var satsen på 2,5 % av ligningsverdi mellom kr 90 000 og kr 451 000. Ved ligningsverdi over kr 451 000, var satsen på 5 % (Statbudsjett 2005). Ligningsverdi ble regnet ut ifra boligens byggeår og boligtype. Etter 2005 ble det skattefrihet for bruk av egen bolig. Fritaket gjelder «selveid enebolig, to- eller flermannsbolig, rekkehus, leilighet, boenhet i boligselskap og våningshus på gårdsbruk» jf. skatteloven § 7-1.

### Delvis utleie av egen bolig

Skatteloven § 5-1 lyder «som skattepliktig inntekt anses enhver fordel vunnet ved arbeid, kapital eller virksomhet». Skatteloven har særregler som medfører at en skattyter kan leie ut boligen sin skattefritt. I skatteloven § 7-2 fremgår det hvilke vilkår som må være oppfylt. Det ene vilkåret er at eieren av boligen må ha benyttet minst halvparten av boligen selv, som beregnes etter utleieverdi. Utleieverdi menes den verdien eieren kan forvente å få i markedet i forhold til det arealet som er leid ut (Skatteetaten, 2014/2015). Det gis et skattefritt beløp dersom eieren leier ut hele eller deler av boligen, som er kr 20 000 per år, jf. Skatteloven § 7-2 bokstav b. Vilråene er akkurat de samme når det gjelder tomannsbolig. Frem til 2012 var det andre regler for tomannsboliger. Eieren av tomannsboligen kunne leie ut halvparten av sin egen bolig, i tillegg til den andre utleieleiligheten skattefritt. Det vil si at eieren kunne leie ut 75 % av boligen skattefritt. Slik er ikke reglene i dag. Eieren kan kun leie ut inntil 50 % av boligen skattefritt (Fallan, 2014).

### *Eksempel på skattefritak ved delvis utleie av egen bolig*

Jorunn Olsen eier en tomannsbolig på 180 kvm. Hun bor selv i 1. etasje. Utleieverdien i 1. etasje utgjør kr 8000 per måned, og 2. etasje kr 6000 per måned. Leieinntektene for 2014 blir til sammen kr 72 000 (6000 \* 12). Hun oppfyller vilkårene i skatteloven § 7-2.

Kapitalinntekten på kr 72 000 er skattefri.

Dersom Jorunn selv hadde bodd i 2. etasje og leid ut 1. etasje, ville Jorunn måtte beskatte for kr 96 000 (8000 \* 12).

### **Salg av bolig**

Ved salg av primærbolig kan skattyter selge boligen skattefri, dersom han oppfyller vilkårene i skatteloven § 9-3 andre ledd:

1. Eieren må eie boligen i mer enn ett år. Skatteetaten (2014/2015) definerer eiertiden som overtakelsesdato eller ferdigattest ved nyoppført eiendom.
2. Eieren må ha bodd i boligen i mer enn ett av de to siste årene, og benyttet seg av over 50 % av utleieverdien selv. Eieren av boligen kan få godkjent eiertiden i visse tilfeller, selv om de ikke har brukt boligen. Dette kan være helsemessige forhold eller når eieren av boligen reiser i forbindelse med arbeid. *«Realiseres tidligere felles bolig etter separasjon eller skilsmisse, skal også den ektefellen som er flyttet ut av boligen, godskrives den andre ektefellens botid ved bruk av reglene ovenfor. Tilsvarende gjelder etter samlivsbrudd for tidligere samboere som har eller har hatt felles barn»*, jf. skatteloven § 9-3 andre ledd bokstav b.

Dersom vilkårene som nevnt ovenfor er oppfylt, har ikke eieren av boligen krav på fradrag for eventuelt tap, på grunn av symmetriprinsippet. Når vilkårene ovenfor ikke er oppfylt, er eieren skattepliktig av eventuell gevinst. Det betyr at tap er fradragsberettiget.

### *Eksempel på salg av bolig*

I 2015 bestemte Jorunn seg for å selge tomannsboligen. Hun har eid boligen siden 1.2.2010, som hun kjøpte for kr 2 500 000. Jorunn solgte boligen i 2015 for kr 3 290 000. Gevinsten etter salget blir kr 790 000 (3 290 000 – 2 500 000). Jorunn har oppfylt eie- og botidskravet, hvilket betyr at gevinsten er en skattefri kapitalinntekt.

Hvis Jorunn ikke hadde oppfylt eie- og botidskravet, ville hun blitt fordelsbeskattet med 27 % av gevinsten.

### 3.2.2 Fritidsbolig

Fritidseiendom defineres som en bygning eieren kan benytte til sine fritidsformål. Eieren av fritidseiendommen kan ha forskjellige typer fritidsboliger, alt i fra hytter, landsted til byleilighet. Dersom eieren har en byleilighet som en fritidseiendom, skal boligen bli brukt til fritidsformål. Definisjonen på fritidsformål er hobbyaktiviteter, ferie og tilbringe tid med familien, som ikke fører til inntekt for eieren. Fritidseiendommen kan brukes skattefritt av eier og hans familie. En personlig skattyter kan ha flere fritidseiendommer som kan være skattefrie (Skatteetaten, 2014/ 2015).

Dersom fritidsboligen brukes til andre formål enn fritidsformål, kan den miste sin definisjon på en fritidsbolig. Konsekvensen er at fritidsboligen skal regnskapslignes (Skatteetaten, 2014/ 2015).

Skatteloven § 7-2 andre ledd lyder «fordel ved bruk av egen fritidseiendom er skattefrie. Ved delvis utleie eller ved utleie deler av året, regnes 85 % av utleieinntektene som overstiger 10 000 kroner, som inntekt».

#### *Eksempel utleie fritidsbolig*

Jorunn Olsen eier en hytte på fjellet i Røldal, som hun benytter jevnlig. De periodene hun ikke har brukt hytten selv, leier hun ut. Utleieinntektene utgjør kr 20 000 per år. Jorunn oppfyller kravet for at hytten er en fritidseiendom, og egen bruk er skattefrie. Noe av utleieinntekten blir en skattepliktig del som skal dokumenteres i selvangivelsen.

Utleieinntekten som skal rapporteres blir da:  $(20\,000 - 10\,000) * 0,85 = 8\,500$  er skattepliktig, netto skatt utgjør kr 2 295 ( $8\,500 * 27\%$ ). Differansen på kr 11 500 er en skattefrie kapitalinntekt.

Fritidsboligen blir i dette eksempelet ikke betraktet som utleiehytte, og skal derfor ikke regnskapslignes, siden Jorunn benytter seg av boligen jevnlig.

### Salg av fritidsbolig

Ved salg av fritidsbolig, kan en personlig skattyter selge boligen skattefrie dersom en oppfyller vilkårene i skatteloven § 9-3 fjerde ledd:

1. Eietidskrav: Eieren har eid fritidseiendommen i minst fem år.
2. Botidskrav: Eieren har benyttet seg av fritidseiendommen i minst fem av de åtte siste årene før salgstidspunkt.



Hvis ikke begge vilkårene er oppfylt, vil overskuddet bli fordelsbeskattet med 27 %. Eventuelt tap er fradragsberettiget (Fallan, 2014).

#### *Eksempel på salg av fritidsbolig*

Jorunn Olsen solgte hytten i Røldal i slutten av 2014 for kr 2 650 000. Fritidseiendommen ble kjøpt i begynnelsen av 2010, for kr 2 050 000. Jorunn har eid og brukt hytta i Røldal i fire år, og Jorunn oppfyller derfor ikke eie- og botidskravet. Gevinsten på kr 600 000 (2 650 000 – 2 050 000) er dermed skattepliktig. Skatt av gevinsten utgjør kr 162 000 (600 000 \* 0,27). Hvis Jorunn hadde vært taktisk ved planlegging ved salg av fritidsbolig, kunne gevinsten bli skattefri. Ved salg i 2015 hadde Jorunn oppfylt eie- og botidskravet dermed ville gevinsten blitt en skattefri kapitalinntekt.

### **3.2.3 Regnskapslignet bolig**

Boliger som ikke oppfyller eie- og botidskravet skal regnskapslignes jf. skattelov §§ 7-1 og 9-3. Andre navn for regnskapsligning er direkte ligning eller bruttoligning. Med denne formen for ligning er skattyter pliktet til å dokumentere sin nettoinntekt, hvor det må oppgis leieinntekter og driftskostnader gjennom et regnskap. Leieinntektene skattlegges etter realisasjonsprinsippet, som betyr at inntekter og kostnader skal registreres i regnskapet når de er realisert/oppfylt. I skatteloven § 14-1 første ledd fremgår det at eieren av boligen har rett på leieinntektene når de er opptjent. Driftskostnader som oppstår med utleie, kan eieren fradragsføre det året de har påløpt ifølge skatteloven § 14-2 andre ledd.

Flermannsboliger skal alltid regnskapslignes. Definisjonen på en flermannsbolig er en bolig som består av tre eller flere leiligheter. Fordelen eieren har av å bruke sin egen leilighet, er skattefri (Skatteetaten, 2014/2015).

Alle vedlikeholdskostnader skattyter har til utleie er fradragsberettiget dersom eiendommen regnskapslignes. Det som ligger i begrepet vedlikehold er alle kostnader som er nødvendig for å beholde den opprinnelige standarden på eiendommen, jf. skatteloven § 6-11. Eksempel på fradragsberettigede kostnader er forsikringer, eiendomsskatt, vedlikeholdskostnader, kommunale avgifter, vaktmester osv. Kostnader som forbedrer standarden på eiendommen, betraktes som påkostning. Påkostninger er ikke fradragsberettiget, og skal balanseføres. Eieren får ikke fradrag for vedlikeholdskostnader for den delen av boligen som eieren selv benytter. Kostnadene skal fordeles forholdsvis mellom skattefri og skattepliktig del av boligen. Det kan være vanskelig i praksis å skille mellom påkostning og vedlikehold (Fallan, 2014).

### Endring av ligningsform

Skatteloven § 7-10 omhandler regler om overgangen fra skattefritak til regnskapsligning.

Dersom boligen er regnskapslignet får eieren fullt fradrag for kr 10 000 i

vedlikeholdskostnader. «*Frdrag for overskytende beløp, reduseres med 10 % for hvert år det ikke har vært skattepliktig utleieinntekt de siste fem årene. Ved utleie mindre enn halve inntektsåret, gis det ikke fradrag for vedlikeholdskostnader*», jf. skatteloven § 7-10.

#### Eksempel på vedlikehold og påkostning

Jorunn Olsen eier en tomannsbolig, og leier ut 2. etasje i boligen. Verdien av leiearealet fordeler seg ulikt i etasjene, hvorav utleieleiligheten utgjør 60 %. Hun har selv bodd i hele boligen fra 2004 til 2014. Dette medfører til at Jorunn går fra skattefri- til regnskapslignet bolig. I 2014 har hun hatt vedlikehold på utbygging av vinduer i 1. og 2. etasje på kr 45 000. Hun har også hatt påkostning ved å legge inn varmepumper i begge leilighetene for kr 40 000. Leieinntektene for utleieleiligheten utgjør kr 120 000. Siden Jorunn har bodd i huset de siste fem årene, har hun krav på å få vedlikeholdskostnadene redusert med 50 %.

Skattepliktig del av utleieinntekten blir:

|                                  |   |
|----------------------------------|---|
| Leieinntekt                      | 120 000                                   |
| Full fradrag vedlikeholdskostnad | 10 000                                    |
| Resterende vedlikeholdskostnader | 8 500 $((45\,000 * 0,6) - 10\,000) * 0,5$ |
| <hr/> Skattepliktig inntekt      | <hr/> 101 500                             |

Påkostningen på kr 40 000 balanseføres, og kan eventuelt fradragsføres ved eventuell gevinst ved salg.

### Salg av regnskapslignet bolig

Ved realisasjon av regnskapslignet bolig, er den delen av boligen eier selv har benyttet skattefri, når eie- og botidskravet er oppfylt, jf. skatteloven § 9-3 tredje ledd bokstav b. I forbindelse med salget kan eier av boligen få fratrukk for kostnader med salget som meglerprovisjon, annonse og lignende (Skatteetaten, 2014/2015).

#### *Eksempel på salg av regnskapslignet bolig*

Jorunn Olsen bestemmer seg for å selge tomannsboligen i 2014. Hun kjøpte den i 2004 for kr 2 550 000. Salgssummen utgjorde kr 3 200 000. Hun hadde en påkostning i 2014 på kr 40 000, ved installasjon av varmepumpe. Hun har selv brukt den minste leiligheten som utgjør 40 % av utleieverdien. Hun oppfylder eie- og botidskravet. I forbindelse med salget har hun måttet betale kr 100 000 i meglerprovisjon og annonse. Gevinsten for utleieleiligheten som er på 60 %, er en skattepliktig kapitalinntekt. Jorunn blir skattelagt slik:

|                              |           |
|------------------------------|-----------|
| Salgssum                     | 3 200 000 |
| - Påkostning                 | 40 000    |
| - Meglerprovisjon og annonse | 100 000   |
| - Inngangsverdi tomannsbolig | 2 550 000 |
| <hr/>                        | <hr/>     |
| = Gevinst                    | 510 000   |

Skattepliktig gevinst 306 000 (510 000 \* 0,6)

Skattefri gevinst utgjør kr 204 000 (510 000 – 306 000), da Jorunn oppfylder eie- og botidskravet for sin egen leilighet.

#### 3.2.4 Gjeldsrenter

Boligeiere har rett på fradrag for gjeldsrenter. Rentene blir periodisert etter realisasjonsprinsippet, og reglene fremgår i skatteloven § 14-20. I inntektsåret får en fradrag for renter som er påløpt, ikke forfalt renter, samtidig får vi fradrag for påløpt, forfalt og betalte renter. Renter som er forfalt, men ikke betalt, får en ikke fradrag for i inntektsåret. Disse rentene får en først fradrag for når de er betalt. Fradragsretten for gjeldsrenter er også en viktig faktor når det gjelder finansieringen av boligeiendommen.

### 3.2.5 Boligsparing for ungdom (BSU)

BSU er en fleksibel sparing for ungdom som er rettet mot fremtidig kjøp av bolig og nedbetaling av gjeld på bolig. En personlig skattyter kan etablere BSU-konto en gang og kan spare frem til han er 33 år i ligningsåret. Reglene for boligsparing fremgår i skatteloven § 16-10. BSU konto kan tegnes når som helst, men fradraget i skatt gis ved alder over 13 år. Vedkommende må ha arbeidsinntekt som overstiger kr 55 600, for å benytte seg fullt ut av fradraget (Moflag, 2013).

En kan spare inntil kr 25 000 hvert år, og kr 200 000 totalt. Det gis skattefradrag på 20 % av oppspart beløp i inntektsåret, jf. skattelov § 16-10.

### 3.2.6 Dokumentavgift

Bolig skattlegges i dag nasjonalt gjennom en dokumentavgift som betales til staten. Dette er en tilleggsavgift ved kjøp av bolig. Avgiften blir beregnet ut i fra en flat skatt på 2,5 % av boligens kjøpesum, og skal dekke kostnad til tinglysning av eiendom. Avgiften gjelder alle typer eiendommer (Boye, 2013). Det er i noen tilfeller en slipper å betale dokumentavgift, blant annet ved arv, overføring av bolig mellom ektefeller, samlivsbrudd med flere (Jussportalen, 2012). Dokumentavgift ved nyoppført bolig, betales kun av tomteverdien (Bjørklund & Hartwig, 2015).

### Oppsummering boligbeskatning

I Norge betaler vi ikke skatt av å bo i egen bolig. Boligeier kan leie ut en del av sin egen bolig skattefritt, når vilkåret er oppfylt ved at en selv benytter den delen av boligen som har størst utleieverdi. En kan leie ut sin egen bolig skattefritt, med inntil kr 20 000 per år. Ved salg av egen bolig, er dette skattefri kapitalinntekt når eie- og botidskravet er oppfylt. Fritidsbolig kan leies ut med inntil kr 10 000 skattefritt per år. Salg av fritidsbolig er skattefri gevinst når en har eid boligen i minst fem år, og brukt eiendommen i minst fem av de siste åtte årene.

Utleie av en fritidsbolig, eller større del av egen bolig, blir inntekten regnskapslignet med 27 % av overskuddet. Eventuelle vedlikeholdskostnader er fradragsberettigede i leieinntekten. Ved salg av boligen kan en fradragsføre påkostning.

Boligsparing for ungdom er en gunstig fordel, hvor en får skattefradrag med 20 % av oppspart beløp i skatteåret (forutsetter at arbeidsinntekten overstiger kr 55 600). En kan spare

opptil kr 25 000 per år og maksimalt kr 200 000. Ved fullt innskudd, vil det gi et skattefradrag på kr 5 000 per år.

### 3.3 Formuesbeskatningen av boligeiendommer

Formueskatt ble innført i Norge på 1800-tallet som en substitutt for eiendomsskatten. Formueskatt og inntektsskatt er viktig i forhold til å sikre prinsippet om skatt etter evne, det følger av evneprinsippet (Agenda, 2014). Grunnlaget for formueskatt er alle eiendeler som utgjør bruttoformuen, jf. skatteloven § 4-1 første ledd. Eiendeler kan være alt i fra fast eiendom, kontanter, bil, båt, bankinnskudd, verdipapirer til rettigheter. Gjeld er fradragsberettiget, jf. skatteloven § 4-1. Trekker vi fra gjeld får vi nettoformuen. Skattbar formue er nettoformuen, fratrukket fribeløp i skattevedtaket § 2-3. Fribelet i skatteklasse 1 er kr 1 200 000, i skatteklasse 2 er beløpet på kr 2 400 000. Totalt utgjør formueskatt 0,85 %, hvorav 0,15 % går til staten og 0,7 % går til kommunen (Skatteetaten, 2015). Grunnlaget for beregning av formueskatt er formuen per 1. januar i ligningsåret, jf. skatteloven § 4-1 første ledd.

Utregningen ved formueskatt kan oppsummeres slik:

|  |  |
|--|--|
| Bruttoformue                           |  |
| - Gjeld                                |  |
| <hr/>                                  |  |
| = Nettoformuen                         |  |
| - Fribelet, (jf. skattevedtaket § 2-3) |  |
| <hr/>                                  |  |
| = Skattbar formue                      |  |
| <hr/>                                  |  |

#### *Eksempel skattbar formue*

Jorunn Olsen har en bruttoformue i 2015 på kr 5 250 000, og en gjeld på kr 2 850 000. Hun ligger i skatteklasse 1, og fribelet i 2015 er på kr 1 200 000 (jf. skattevedtaket § 2-3).

Utregning av formueskatt for Jorunn:

|                 |           |
|-----------------|-----------|
| Bruttoformue    | 5 250 000 |
| - Gjeld         | 2 850 000 |
| <hr/>           |           |
| = Nettoformuen  | 2 400 000 |
| - Fribelet      | 1 200 000 |
| <hr/>           |           |
| Skattbar formue | 1 200 000 |
| <hr/>           |           |

Jorunn må betale formueskatt på totalt kr 10 200 ( $1\,200\,000 \cdot 0,85\%$ ).

## Verdsettelse av primær- og sekundærbolig

Boliger og fritidseiendommer skal verdsettes etter ligningsverdien den 1.1. i ligningsåret.

*"Primærbolig og fritidsbolig skal ikke verdsettes høyere enn 30 % av eiendommens dokumenterte omsetningsverdi"*, jf. skatteloven § 4-10 første ledd. *"Sekundærbolig skal ikke verdsettes høyere enn 84 % av eiendommens dokumenterte omsetningsverdi"*, jf. skatteloven 4-10 tredje ledd. Dokumentert omsetningsverdi tilsvarer den verdien en kan oppnå ved salg i markedet (Store norske leksikon, 2009).

## Primærbolig

Eieren av boligen kan verdsette boligen lavere enn omsetningsverdien, jf. skatteloven § 4-10 første ledd. Ved utregning av verdien av primær- og fritidsboliger, brukes en såkalt sjablonregel, jf. skatteloven § 4-10 andre ledd. Verdien for primærbolig, utgjør laveste verdi mellom maks 30 % av omsetningsverdi eller ligningsverdi funnet etter sjablonregel. Ligningsverdi regnes ut ifra boligens byggeår og boligtype, multiplisert med 25 % jf. skatteloven § 4-10 andre ledd. Kvadratmetersatsen er fastsatt etter satser fra statistisk sentralbyrå (Skatteetaten, u.å.).

Utregningen til ligningsverdien av primærbolig oppsummeres slik:

Ligningsverdi = areal \* kvadratmetersats \* 0,25

Eller maksimalt 30 % av dokumentert omsetningsverdi

Kravet for å oppfylle definisjonen som et primærrrom, er at takhøyden må være minst 190 cm og minst 60 cm bredt. Statistisk sentralbyrå fastsetter de årlige kvadratmetersatsene som brukes i beregningen. Satsene skal tilsvare markedspris, og blir differensiert med boligtype, byggeår og hvor i landet boligen er plassert (Skatteetaten, u.d.å.).

### *Eksempel på verdsetting av primærbolig:*

Jorunn Olsen eier en enebolig med et areal på 180 kvadratmeter. Boligen er taksert til kroner 2 550 000. Statistisk sentralbyrå har fastsatt denne boligens kvadratmeterpris til kr 10 000.

Beregnet ligningsverdi blir dermed:

$(kr\ 180 * 10\ 000) * 0,25 = kr\ 450\ 000$

30 % av omsetningsverdien er:  $kr\ 2\ 550\ 000 * 0,3 = 765\ 000$

Ligningsverdien på kr 450 000 ligger innenfor 30 % av dokumentert omsetningsverdi (kr 765 000). Jorunn skal verdsette boligen til kr 450 000.

Omsetningsverdi på primærbolig skal gjenspeile den prisen en kan oppnå ved salg. Ligningsverdi er som regel mye lavere enn omsetningsverdien. Utrekning av ligningsverdi påvirkes av beliggenhet, boligtype, område boligen ligger i, prisstatistikk, boligstandard. Forskjellen mellom ligningsverdi og omsetningsverdi på primærbolig utgjør i eksempelet kr 2 100 000 (2 550 000 – 450 000).

### **Sekundærbolig**

Ved sekundærbolig skal disse verdsettes som laveste verdi mellom maks 84 % av omsetningsverdi eller 70 % av kvadratmeterpris multiplisert med boligareal.

Utrekning av ligningsverdi av sekundærbolig oppsummeres slik:

Ligningsverdi = areal \* kvadratmetersats \* 0,7

Eller maks 84 % av dokumentert omsetningsverdi

#### *Eksempel sekundærbolig:*

Jorunn Olsen eier også en sekundærbolig på 150 kvadratmeter. Boligen er taksert til kr 3 000 000. Statistisk sentralbyrå har fastsatt denne boligens kvadratmeterpris til kr 9 000.

Beregnet ligningsverdi blir dermed:

$(kr\ 150 * 9\ 000) * 0,7 = kr\ 945\ 000$

84 % av omsetningsverdien er:  $kr\ 3\ 000\ 000 * 0,84 = kr\ 2\ 520\ 000$

Ligningsverdien på kr 945 000 ligger innenfor 84 % av dokumentert omsetningsverdi (kr 2 520 000). Jorunn skal verdsette boligen til kr 945 000.

Forskjellen mellom ligningsverdi og omsetningsverdi på sekundærbolig, utgjør i eksempelet kr 2 055 000 (3 000 000 – 945 000). Ved utregning av ligningsverdi på sekundærbolig benytter en høyere prosentsats enn ved primærbolig.

### 3.4 Eiendomsskatt på boligeiendommer

Reglene for eiendomsskatt som benyttes i dag, ble innført i 1975. Departementet la frem tre momenter som begrunnelse for eiendomsskatt.

Det første momentet er at eiendomsskatt skal ha virkning som skatt på urealisert verdiøkning av boligeiendommer. Dette skyldes at det er vanskelig å innføre en slik egen skatt i praksis.

Det andre momentet er at eiendomsskatt skal bidra til å forbedre bruk av ressurser som jord og grunnareal.

Det tredje momentet departementet kom med som argument, er at de felles offentlige goder av felles samfunnstiltak knyttet til fast eiendom som vann, kloakk og veier, skal finansieres gjennom eiendomsskatt (NOU 1996:20).

Eiendomsskatt er en objektsskatt som er uavhengig av inntekt og formue til boligeiere. Den skal bidra til å trappe ned skattefavorisering av eiendommer. Den frivillige eiendomsskatten i kommunene skal hjelpe til å styrke velgerens kontroll av lokalpolitikk og deres fordeling av inntektene gjennom eiendomsskatt (NOU 2014:13).

Eiendomsskatt beregnes av fast eiendom. Bygninger, tomter som blir brukt til hage, arbeidstomter, inngjerdet mark, næringsbygninger og næringstomter blir beregnet som fast eiendom. Kommunene selv har rett til å bestemme hva som skal inkluderes i den kommunale eiendomsskatten, jf. eiendomsskatteloven § 4. Det er fire ulike måter en kommune kan operere med eiendomsskatt på ifølge Pedersen, 2012:

- *eiendom i hele kommunen*
- *avgrensede områder som er utbygd byvis*
- *både verk og bruk*
- *både verk og bruk byvise strøk*

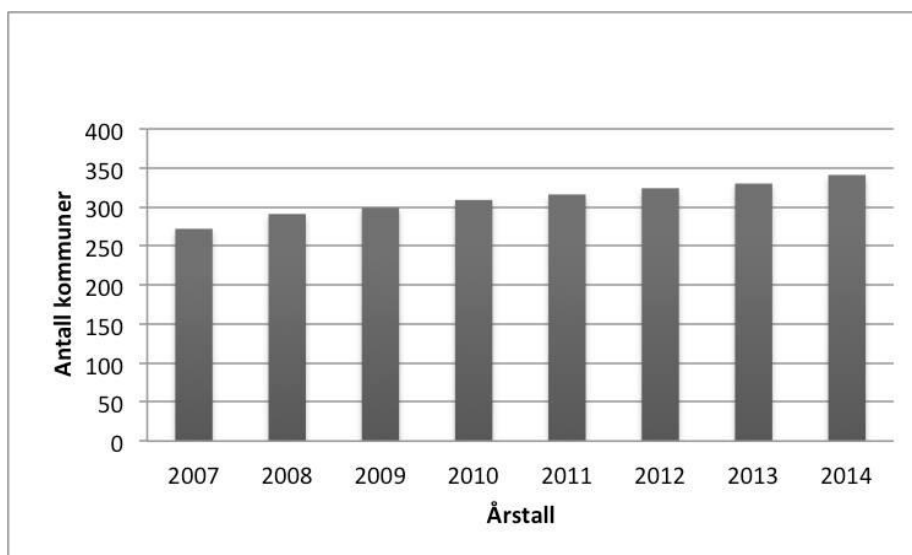
Eiendommer som staten eier under visse betingelser, kirker, eiendommer som kommunen selv eier, eiendommer Kongen, Stortinget eller regjeringen benytter seg av med flere, er fritatt for eiendomsskatt, jf. eiendomsskatteloven § 5.

Satsen på eiendomsskatt er mellom to og sju promille av skattegrunnlaget. Eiendomsskatten er proporsjonal, og kan ikke økes med mer enn to promille hvert år. Det tar fire år før en kommune kan skattlegge faste eiendommer med den høyeste promillen (Agenda, 2014).

*«Denne begrensningen gjelder ikke ved utvidelser av det geografiske skatteområdet, utvidelse fra skatt på verker og bruk til alminnelige eiendommer, og ved geografiske utvidelser i forbindelse med kommunesammenslåinger» (Refling, 2013, s. 3).*



Eiendomsskatt blir mer og mer utbredt i Norge. Av de 428 kommunene vi har i Norge, hadde 341 kommuner eiendomsskatt i år 2014, hvilket utgjør 80 %. I figur 3 ser vi hvordan eiendomsskatten har utviklet seg de senere årene. Vi ser at det er stadig flere kommuner som velger å innføre eiendomsskatt. Det er kommunestyret som avgjør om de skal innføre eiendomsskatt i kommunen (Pedersen, 2012), og hvilken verdi som setter grunnlaget for taksering. Det kan være alt fra en lav takst, ligningsverdi til en full markedspris. Etter at kommunene har satt takseringsreglene, kan ikke disse endres før det har gått 10 år, jf. eiendomsskatteloven § 8A-3 andre ledd. De fleste kommunene bruker markedsverdi i takstgrunnlaget. Takstgrunnlaget multipliseres med en prosent andel mellom 10-95 %. Kommunene har mulighet til å innføre et bunnfradrag for bolig og størrelsen på bunnfraget blir fastsatt av kommunestyret (Pedersen, 2012).



Figur 3: Utvikling av eiendomsskatt i Norge (Kilde: SSB, 24.06.2014).

Det er et økende antall av kommuner som velger å innføre eiendomsskatt i hele kommunen. Eiendomsskatten utgjør i 2014 kr 9,723 milliarder (SSB, 2015). Gjennomsnittlig promille sats var i 2014 på 5,8 %. Flere kommuner velger å ha ulike skattesats på boliger og fritidsboliger. I 2014 var det 84 kommuner som hadde ulike skattesats, det er 11 kommuner mer enn i 2013. Noen kommuner velger å la nye boliger være skattefrie de første årene. Det var 81 kommuner som opererte med dette i 2014. Det er stor forskjell i hvor stor inntekten fra eiendomsskatt er i de ulike kommunene. Gjennomsnittlig eiendomsskatt utgjør 2,5 % av driftsinntektene i kommunene i 2013 (SSB, 2014).

Dersom en personlig skattyter har spørsmål vedrørende eiendomskatten skal en henvende seg til kommunen som boligen hører til. Klage vedrørende ulike skattesatser, bunnfradraget eller skattefritaket for nye boliger, sendes det skriftlig til kommunen. Ved feilvurdert boligverdi skal skattyter henvende seg til Skatteetaten. Dersom den personlige skattyteren mener at eiendomskatten er feil, skal en sjekke opplysningene i selvangivelsen, før en sender klage. Klagefristen er seks uker etter mottatt eiendomskatteseddel (Skatteetaten, 2014 ).

*Eksempel på eiendomskatt:*

Jorunn Olsen eier en bolig i Karmøy kommune. Ligningsverdien på boligen er fastsatt til kr 2 550 000. Karmøy kommune har skattesats på eiendomskatt på 2,8 promille og bunnfradrag på kr 1 000 000. Skattegrunnlaget til Jorunn blir kr 1 550 000 (2 550 000 – 1 000 000). Eiendomsskatten som Jorunn må betale blir kr 4 340 ( $1\,550\,000 * 0,0028$ ) i 2015.

## **4. Analyse av norsk boligbeskatning**

### **4.1 Argumenter for økt boligbeskatning**

De gunstige skattereglene i tilknytning til bolig, har medført et inntektstap på kr 52,5 milliarder for staten i 2014. De fleste norske økonomer mener Norge bør øke boligbeskatningen, og dette er det flere årsaker til (Agenda, 2014). Vi skal i denne delen av oppgaven drøfte hvorfor Norge bør øke denne skatten, og hvordan dette kan gjennomføres.

#### **Ulikheter i Norsk og internasjonal boligbeskatning**

Norge har et lavere skattetrykk på fast eiendom, enn hva internasjonale organisasjoner som OECD og IMF anbefaler. OECD er en organisasjon for økonomisk samarbeid og utvikling. Det er 34 land som er medlem i OECD, deriblant Norge, Sverige og Danmark (Regjeringen, 2008). IMF er det internasjonale valutafondet. Dersom noen land har betalingsproblemer, kan IMF bidra til å gi et kriselån. IMF følger jevnlig opp hvordan økonomien er i medlemslandene (Regjeringen, 2014). Dersom Norge hadde økt boligbeskatningen til internasjonale anbefalinger, kan dette gi økt skattetrykk på 36,9 milliarder kroner. De økte inntektene kan bidra til finansiering av fellesgodene (Agenda, 2014).

#### **Økt skatteinngang**

Eiendom i Norge beskattes gjennom formue og eiendomsskatt. Inntektsskatten i tilknytning til bolig utgjør en liten del av de totale skatteinntektene. En konsekvens av den norske boligpolitikken, er at staten tapte kr 38,2 milliarder i 2014, hevder Finansdepartementet. Det er flere årsaker til at staten mister en del av skatteinntektene fra boligbeskatning. En av årsakene til dette er fjerning av skattepliktig fordel ved å bo i sin egen bolig i 2005 (Agenda, 2014). Staten taper også inntekter i form av leieinntekter og gevinst ved salg av bolig er skattefrie, ved oppfyllelse av eie- og botidskravet, jf. tidligere i oppgaven.

OECD er en av pådriverne for at boligskatten skal økes i Norge. På grunn av de store rentefradragene og skattefrie bruk av egen bolig, taper staten hvert år store skatteinntekter som kunne ha vært brukt til mange andre gode formål (Agenda, 2014). Vi skal se nærmere på noen av fordelene ved økt boligbeskatning.

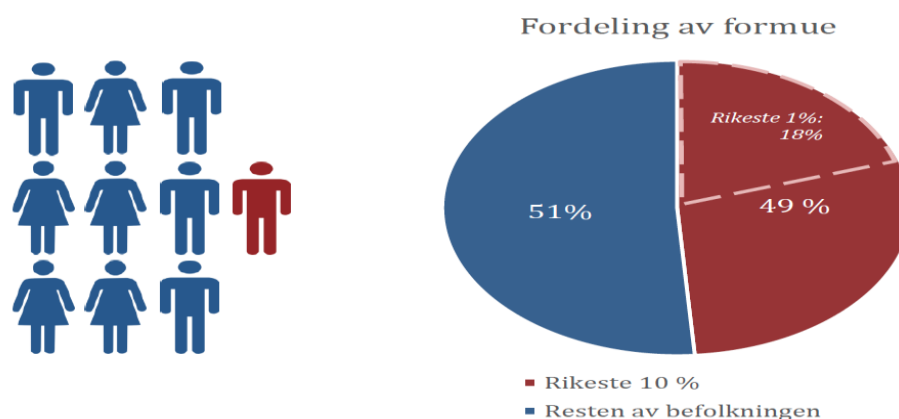
## Skaper ulikheter

Skattesystemet er et verktøy som brukes for å unngå store forskjeller i samfunnet. For å sikre best mulig samfunnsøkonomisk gevinst, er det nødvendig med et velfungerende skattesystem som måler ulikheter opp mot andre hensyn. Slik boligbeskatningen er i dag, blir boligen favorisert. Favorisering av bolig fører til at penger blir brukt på eiendom, i stedet for andre viktige investeringer. Boligbeskatningen i dag skaper ulikheter mellom de som eier egen bolig og de som leier. De som leier bolig blir de store «taperne», fordi de ikke får de samme fordelene som en boligeier. Agenda (2014) skriver at boligprisene og standarden har økt kraftig de siste årene. IMF hevdet at boligprisen i Norge var 40 % for høye i 2013. Ifølge IMF er det kun Canada som har mer overpriset boliger enn i Norge. Dette fører til at personer i lavinntektsgrupper, ungdommer og førstegangsetablerere har vanskelig for å komme inn i boligmarkedet. Det er vanligvis lavinntektsgrupper som leier bolig. Årsakene til dette er nok de høye boligprisene, og egenkapitalen en trenger til boligkjøp. Agenda og IMF mener at stigningene i boligprisene er høye, grunnet den manglende boligbeskatningen. Dersom boligbeskatningen øker, kan dette føre til mindre ulikheter og prisene på bolig kan synke (Agenda, 2014).

Som nevnt tidligere ble fordelsbeskatningen av å bo i egen bolig avvirket. Ved å skattlegge egen bolig var det en balanse mellom de som eide sin egen bolig, og de som leide bolig. De som eide bolig ble skattlagt for denne fordelene, mens de som leide bolig fikk ingen skattlegging. Grunnen til fjerning av denne skatten, var at det skulle bli bedre muligheter for nyetablerte å kjøpe sin egen bolig. Avviklingen av beskatningen fikk derimot en motsatt effekt, og ulikhetene i samfunnet ble større. De som allerede eier sin egen bolig har blitt vinnerne, mens leietakerne forblir taperne. Gjeninnføring av denne fordelsbeskatning kan jevne ut denne forskjellen, og gi de nyetablerte en bedre sjanse for å komme seg inn på boligmarkedet (Agenda, 2014).

## Formueskatt

Fra 2014 til 2015 ble formueskatten redusert med 0,15 % og bunnfradraget økt med kr 200 000. Det er Høyre som er den største pådriveren for å redusere og fjerne formueskatten helt på lengre sikt. Av medlemslandene i OECD, er Norge et av de få land som praktiserer med formueskatt. Halvparten av den totale formuen i Norge, eies i dag av Norges 10 % rikeste (Agenda, 2014).



Figur 4: Fordeling av formue (kilde: Agenda, 2014).

Figuren viser hvordan fordelingen av formue var i 2012. Flere norske økonomer mener at ved fjerning av formueskatten, mister de et viktig fordelingspolitisk verktøy. Dersom formueskatten blir fjernet helt, kan dette føre til en urettferdig fordeling. Mange av de rikeste i Norge har ofte lav inntektsskatt, og har sin største skattebelastning gjennom formueskatten. Ved fjerning av denne skatten vil mange bidra lite eller ingenting, og det kan føre til at flere blir nullskattytere (Agenda, 2014).

Dersom en øker formuesbeskatningen, mener mange at en kan avlaste skattetrykket på andre skatte- og avgiftsformer. Dersom en iverksetter dette tiltaket, vil dette kunne gi en samfunnsøkonomisk gevinst (Agenda, 2014).

## Eiendomsskatt

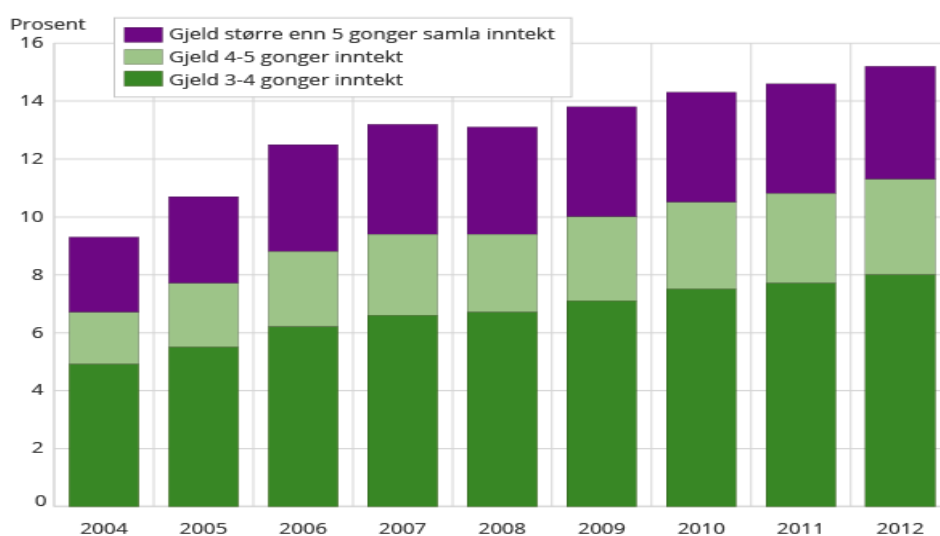
Noen økonomer mener at ved å redusere skattesatsen på formueskatten, kan en høyere eiendomsskatt være et substitutt. Eiendomsskatten i Norge er langt lavere enn hva andre OECD-land har. Eiendomsskatten i OECD landene er i gjennomsnitt på 5,5 %. I Norge er gjennomsnittet på 5,8 promille. Ved økt eiendomsskatt til 5,5 %, kan dette gi en økt skatteinntekt på 67,5 milliarder kroner (Agenda, 2014).

## 4.1.2 Alternativer for gjennomføring av økt boligbeskatning

### Rentefradrag

Som nevnt tidligere får den personlige skattyter fradrag på renteutgifter av all boliggjeld. Den norske stat subsidierte skattytere i form av rentefradrag i 2014 med mellom kr 20 og 45 milliarder. Rentefradraget ble i utgangspunktet innført for å hjelpe skattytere til å eie sin egen bolig. Tiltaket har tydeligvis fungert, da 77 % av den norske befolkningen eier sin egen bolig i dag. Problemet med rentefradrag er imidlertid at det gjelder for alle lån, uavhengig av hva formålet er. Skattyter får også rentefradrag for lån til kjøp av hytte, bil, båt og sekundærbolig som ofte benyttes til utleie. En konsekvens av dette er at skattytere tar opp unødvendig større lån og får dermed en forholdsvis høy gjeldsandel. Figur 5 viser at 8 % av låntakere har 3-4 ganger større gjeld i forhold til inntekt. Ytterligere 8-15 % har gjeld mer enn dette (Agenda, 2014).

Figur 1. Delen hushold med samla gjeld større enn 3 ganger samla inntekt



Figur 5: Fordeling av gjeld i forhold til inntekt fra 2004-2012. (Kilde SSB, 2015)

Det er flere måter staten og kommunen kan gå frem på for å øke boligbeskatningen. En metode er å redusere rentefradraget på boliggjeld. OECD, IMF og flere norske økonomer mener dette er et alternativ til økning av boligbeskatningen i Norge. Rentefradraget vi har i dag, medfører at boligkjøpere får en skattemessig fordel. Denne kan bli begrenset ved å innføre tak på rentefradraget. Dersom en begrenser rentefradraget, kan dette bidra til at noen av skjevhetene blir jevnet ut (Agenda, 2014). Fjerning av rentefradraget helt, kan gi en økning i skatteinntektene på kr 40 milliarder (Ekroll, 2011).

Ved å sette tak på rentefradraget på 2 millioner kroner per skattyter, vil en husstand med to skattytere få fradrag på gjeld inntil 4 millioner kroner. Dette kan føre til at de ikke tar opp større lån enn det er behov for, og boligprisene kan dermed bli lavere. Boligmarkedet kan da bli regulert, og det er større mulighet for lavinntektsgrupper til å investere i egen bolig. Subsidiene til boligeierne vil da bli mindre, og staten vil få tilgjengelige ressurser som kan benyttes til andre velferdstiltak (Boye, 2013).

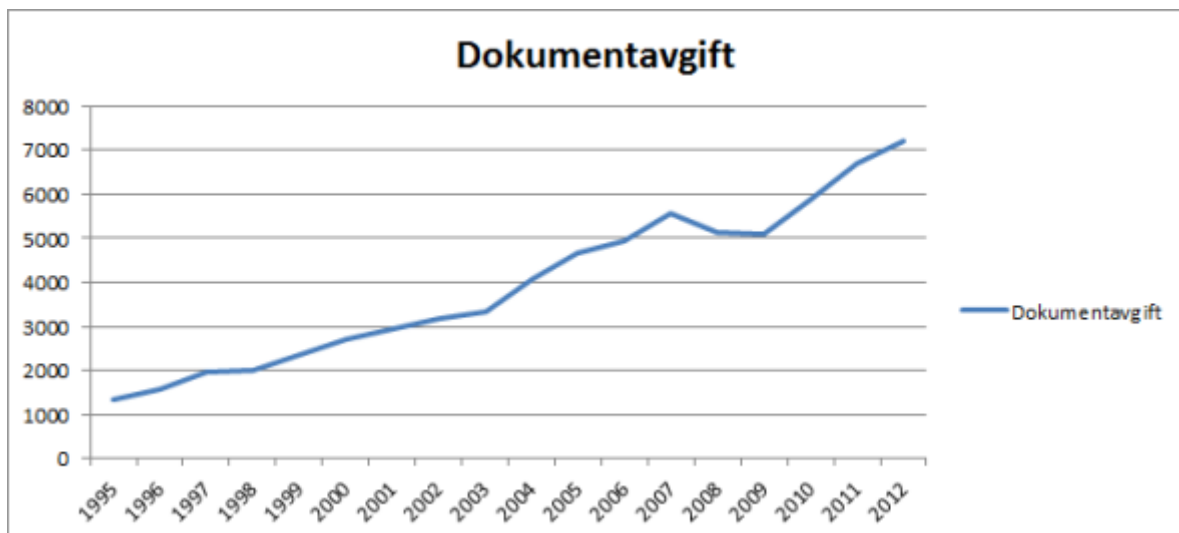
### **Boligsparing for ungdom (BSU)**

Scheel-utvalget foreslår å kutte ut BSU fradraget. Hovedargumentet er at det er behov å endre skattelegging av boligeiendommer for å redusere de skjevhetene som finnes i dag. Det er ikke lenger behov å favorisere bolig i det norske skattesystemet (Dagsavisen, 2014).

Andre økonomer støtter forslaget fra Scheel-utvalget. Mulighetene for fradraget som er forbundet med BSU benyttes av særskilte grupper. Sammen med andre fradrag forbundet med boligeiendommer, deriblant gjeldsrenter, skaper dette ulikheter og utfordringer i skattesystemet. Sparing til bolig benyttes i stor grad av de som har høy inntekt, eller ressurssterke foreldre som kan bidra til å fylle opp BSU-kontoen. De som ligger i lavinntektsgruppe, har ikke samme mulighet til å benytte seg av ordningen fullt ut (Løkke, 2013). BSU kan også bidra til å skape skjevheter i befolkningen. Mange av de som benytter seg av BSU-ordningen, gjør dette på grunn av fradrag i skatten.

### **Dokumentavgift**

Dokumentavgiften i Norge er en del lavere enn andre europeiske land. I Spania må de betale 10 – 12 % dokumentavgift. Dokumentavgiften vi har i Norge, er liten i sammenligning. Avgiften er en viktig inntektskilde for staten, og dersom den avskaffes kan staten tape skatteinntekter opptil kr 80 milliarder. Disse inntektene må staten få fra en annen plass, som kan gjøres ved å øke andre skatter (Rygg & Veka, 2014). I tabellen under kan vi se hva skatteinntektene fra dokumentavgiften utgjør i perioden 1995 – 2012. Vi ser ut i fra tabellen at dokumentavgiften har vært en stadig økende inntekt. Det var en periode staten fikk inn mindre enn de forutså, dette var under finanskrisen i 2009 (Lekve, 2013).



Figur 6: Inntekter i fra dokumentavgiften. Kilde: Lekve, 2013.

### Formueskatt

Mange av de som vil beholde formueskatten, ønsker en omlegging av ordningen. Scheel-utvalget har kommet med forslag om hvordan formueskatten kan endres. Et av forslagene er å øke bunnfradraget (Finsveen & Flydal, 2014). Innføringen av tiltaket, kan gjøre beskatning av formue mer rettferdig. For å beholde dagens skatteinntekter ved økning av bunnfradraget, må en samtidig øke dagens skattesats. Ved å øke bunnfradraget til f.eks. kr 2,7 millioner må skattesatsen økes til 1,1 %. Dette vil føre til en reduksjon i antall personer som betaler formueskatt til kr 291 755. Det betyr at Norges rikeste personer betaler mer, mens resten av befolkningen blir skattlagt mindre igjennom formuesbeskatningen. Dette kan bidra til et mer rettferdig skattesystem, noe som er ønskelig for regjeringen (Agenda, 2014).

Et annet alternativ er å øke ligningsverdien på boliger. Scheel-utvalget foreslår å øke ligningsverdien på boliger fra 25 % til 80 %. Dette gir grunnlag for å øke bunnfradraget til kr 2,13 millioner. I dag er det ca. 600 000 mennesker som betaler formueskatt i Norge. Dersom tiltaket blir gjennomført, vil dette føre til at det blir 560 000 skattytere som betaler formueskatt. I tillegg til økte skatteinntekter på formue, vil det føre til et mer regulert boligmarked (Finsveen & Flydal, 2014).

Scheel-utvalget ønsker at de ulike formuesobjektene skal verdsettes likt, hvis det lar seg gjøre. Ved økning av ligningsverdien til 80 %, mener de at andre eiendeler som bankinnskudd bør også verdsettes til 80 %. Et slikt tiltak kan føre til mindre skjevheter når det gjelder verdsetting av formuesobjekter. Dette tiltaket kan føre til at bolig ikke lenger blir favorisert (NOU 2014:13).



Andre økonomer foreslår derimot at boliger skal verdsettes fra 25 % av boligens ligningsverdi til full markedspris. Argumentet for dette er at skattegrunnlaget for eiendeler som bankinnskudd, aksjekapital og bolig skal verdsettes likt, i tråd med nøytralitetsprinsippet. I tillegg vil det være til hjelp for å unngå skjevhet ved formueskatten som favoriserer bolig som skatteobjekt, og investering i bolig kan dermed bli mindre attraktivt. Dette kan føre til at skattytere velger å foreta andre investeringer (Agenda, 2014). En annen positiv faktor ved å øke verdsettelsen av boliger til full markedsverdi, er at det er vanskelig å unngå å betale formueskatt. I dag er det flere skattytere som unngår formueskatten, ved å flytte formuen til utlandet. Dette kan ikke gjøres ved boliger. Ved å øke verdsettelsen av boliger til full markedsverdi, fører dette til at staten og kommunen får inn mer skatteinntekter (Agenda, 2014).

Boye (2013) foreslår i sin rapport å beholde verdsetting av primærbolig slik den er i dag, men å verdsette sekundærbolig til full markedspris. I tillegg til økte skatteinntekter for staten og kommunen, vil det bli mindre lønnsomt å investere i sekundærbolig. Tiltaket kan jevne ut ulikhetene som er i boligmarkedet i dag. Dersom dette fører til økt salg av sekundærboliger, vil lavinnteksgrupper ha større muligheter for å komme seg inn i boligmarkedet. Økt tilbud av sekundærboliger vil også kunne ha en positiv virkning på prisnivået på boligmarkedet (Boye, 2013).

### **Eiendomsskatt**

Som vi skrev i teoridelen er det opptil hver enkelt kommune om de skal ha eiendomsskatt og eventuelt hvor høy denne skal være. Dette kan oppleves som urettferdig for boligeiere i Norge. Et alternativ for økt eiendomsskatt er å kutte ut bunnfradraget. For å få en mest mulig rettferdig eiendomsskatt foreslår noen økonomer at alle husholdninger skal bli skattlagt med samme promillesats. Ved at alle boligeiere blir skattlagt med 7 promille og ingen bunnfradrag, vil dette kunne gi økte skatteinntekter på kr 33,3 milliarder (Agenda, 2014).

Et annet alternativ er å øke bunnfradraget til kr 3 millioner. Ved en skattesats på 7 promille, kan dette gi økte skatteinntekter på kr 7,2 milliarder. En million husstander vil slippe å betale eiendomsskatt med dette alternativet, men de med høyest ligningsverdi på boligen må betale mer (Agenda, 2014).

Representanter for Arbeiderpartiet i Oslo foreslo å innføre et bunnfradrag på kr 10 millioner. Med dette forslaget er det kun 1,1 % av boligeiere som må betale eiendomsskatt. Ved en promillesats på 7, vil dette allikevel føre til økte skatteinntekter på kr 432 millioner (Agenda, 2014).

### **Skatt på gevinst ved salg**

Som nevnt tidligere er ikke salg av bolig skattepliktig når eie- og botidskravet er oppfylt. Et alternativ til å øke boligbeskatningen i dag, er å innføre skatt ved salg av bolig. På grunn av gjeldende regler, er det i dag få boligeiere som må betale skatt av gevinst ved salg. Denne form for skatt kan bli regulert ved at skattyteren blir gevinstbeskattet for den tiden han ikke har bodd i boligen. Dersom en boligeier har eid en bolig i 10 år, men kun har benyttet seg av boligen i fem år, ville boligeieren måtte skatte for halvparten av gevinsten. Ved å innføre dette tiltaket, kan en regne med å få økte skatteinntekter på kr 45 millioner (Agenda, 2014).

### **Skatt på utleieinntekter**

I sin rapport om en mulig skattereform, foreslår Scheel-utvalget å innføre skatt av utleieinntekter. Inntekten av utleie skal skattlegges på lik linje med andre kapitalinntekter. I dag skattlegges kapitalinntekter med 27 %, men det foreslås å redusere det ned til 20 %. Noen av skatteekspertene finner forslaget som fornuftig. Slik situasjonen er i dag, er det ikke lengre grunn til å føre samme boligpolitikk. Det er vanskelig å beregne per i dag hvor mye inntekter staten vil få inn dersom tiltaket blir igangsatt. Leiemarkedet i dag består av flest private boliger, og inntektene vil sannsynligvis bli høye. Ekspertene antar at tiltaket vil ikke påvirke boligmassen i så stor grad, og de som leier ut bolig i dag kommer til å fortsette med det (Aarø, 2014).

### **Redusering i andre skatter**

For å oppnå samfunnsøkonomisk effektivitet bør økt boligbeskatning kombineres med reduksjon i andre skatter (Bye, 2010). Noen økonomer mener at en kan redusere favoriseringen av boligen i dagens skattesystem, ved en smartere beskatning av andre skattesubjekter. Et alternativ er å redusere inntektsskatten. For å kunne komme opp på OECD-nivået i boligbeskatning som er kr 36,9 milliarder, kan en redusere inntektsbeskatningen med 3 %. En reduksjon i inntektsbeskatningen kan føre til økte arbeidsplasser (Agenda, 2014).

Ved å øke personfradraget eller justere trygdefradraget, kan inntektsbeskatningen for lavinntektsgruppene reduseres. Dette kan gi et mer rettferdig skattesystem, som kan bidra til å redusere ulikheter i samfunnet (Agenda, 2014). Kombinasjon av økt boligbeskatning og redusert inntektsbeskatning, kan medføre at gjeld ikke lenger blir favorisert. Det er dermed ikke like lønnsomt å flytte formue ut av landet. Tiltaket kan bidra til flere arbeidsplasser, sparing blir fordelt mer riktig og investeringene vil øke (NOU 2014:13).

### **Sammendrag for økt boligbeskatning**

Rentefordelen gjør investering i bolig til en lukrativ investering. De som har tilgang på kapital investerer, men det har ført til store ulikheter i samfunnet mellom de som må leie bolig og de som eier. Boligprisene i dag er overpriset, og lavinntektsgrupper og førstegangsetablerere har liten mulighet for å komme inn på boligmarkedet. Ved regulering eller fjerning av rentefradraget vil staten subsidiere skattytere mindre, og kan dermed ha mer ressurser til å benytte på andre tiltak. Gjeldsandelen vil også bli lavere blant skattytere. Skattlegges bruk av egen bolig, vil også ulikhetene i samfunnet minskes og prisen på boligmarkedet bli regulert. Beholdes eller økes formueskatten vil de rikeste betale mest. De rikeste har sjelden inntektsskatt, og fjernes formueskatten vil denne gruppen bli nullskattytere. Andre avgifts- og skattereformer kan reduseres ved økning av formueskatten, som vil bidra til en mer rettferdig skattefordeling. Økes ligningsverdien og bunnfradraget på boliger, vil flere betale formueskatt. Dette gir større inntekt til staten, og mer regulert boligmarked. Verdsetting av formuesobjekter bør være likt, slik at skjevhetene mellom de ulike formuesobjektene forsvinner. Boligsparing for ungdom benyttes ofte av de med høy inntekt, eller de som har en ressurssterk familie. Lavinntektsgrupper har ikke samme mulighet, og det blir skjevhet i samfunnet. Fjernes denne fordelingen vil skjevhetene bli jevnet ut. Eiendomsskatten er en frivillig skatt som bestemmes av kommunestyret i hver enkelt kommune. Dette kan føles urettferdig da det kan være stor forskjell i kostnad mellom kommunene. Skattlegges alle likt med 7 promille og høyt bunnfradrag, vil de med høy omsetningsverdi betale mest for boligen og det har ingen betydning om boligen er plassert i Sveio eller Tysvær kommune. I dag er en ikke skattepliktig av gevinst ved realisasjon av bolig når eie- og botidskravet er oppfylt. Ved innføring av skattlegging av ubenyttet botid, vil dette gi staten økte inntekter.

Alle disse tiltakene på økt boligbeskatning, kan kombineres med reduksjon i andre skatter. Reduseres inntektsskatten kan det føre til flere arbeidsplasser. Reduseres personfradraget, vil

skjevhetene i samfunnet bli mindre fordi lavinntektsgruppene betaler mindre skatt. Gjeld kan bli lavere, sparing mer fordelt, og flere investeringer som igjen kan gi flere arbeidsplasser.

## 4.2 Argumenter mot økt boligbeskatning

Økning i boligbeskatning medfører at skattytere får lavere disponibel inntekt, på grunn av økte kostnader forbundet med bolig. Dette kan ha en negativ effekt på økonomien i samfunnet.

Ved å øke skattlegging av boliger ytterligere, vil dette føre til større boligkostnader og dermed lavere netto disponibel inntekt. Konsekvensen kan være lavere arbeidstilbud og noe som har negative samfunnsøkonomiske konsekvenser. Sparing vil bli mindre, og redusert kjøpekraft fører til lavere etterspørsel i samfunnet (Bye, 2010).

### Boligsparing for ungdom

Mange økonomer er kritiske til fjerning av BSU-fradraget. Statistikken viser til at BSU-ordningen fungerer, og de siste fem årene har bruk av BSU fordoblet seg. I 2013 benyttet 360 000 personer seg av fradraget, og samlet oppspart beløp var kr 34 milliarder. Det er viktig å ta vare på BSU-ordningen for å prøve å forhindre klasseskille mellom de som har foreldre med egenkapital, og de som ikke har den muligheten. BSU-ordningen henger sammen med krav fra staten til egenkapital på 15 % ved kjøp av bolig. Fjerning av spareordningen gjør at det kan bli enda vanskeligere å komme inn på boligmarkedet. Boligsparing for ungdom lærer også ungdommer til å spare til fremtidige goder (Finans Norge, 2014).

### Formueskatt

Formueskatten har vært et tema som har blitt mye diskutert de siste årene. Høyre og Fremskrittspartiet er en av aktørene som ønsker å fjerne formueskatten på sikt. NHO ønsker også å redusere eller fjerne formueskatten. Et argument er at fjerning kan føre til flere arbeidsplasser og flere investeringer i næringslivet (Agenda, 2014). Norge er ett av seks land som benytter seg av formueskatt, noe som gjør det vanskelig for norske bedrifter å konkurrere med utlandet (Thorsen, 2011).

Slik formueskatten er i dag, fører dette til en del ulemper for næringsvirksomheter.

Formueskatten som virksomheten må betale, reduserer egenkapitalen. Formueskatten betales uavhengig av overskudd eller underskudd. Dette kan være en belastning for eierne, spesielt

dersom virksomheten har dårlige økonomiske tider. Noen har vært så uheldige at de har måtte selge eierandeler, for å kunne betale formueskatten (Agenda, 2014).

### **Eiendomsskatt**

Vi har nevnt tidligere i oppgaven at mange skattytere har mer gjeld enn formue.

Eiendomsskatt kan derfor være vanskelig å betale. Mange har kjøpt boliger som er finansiert med lån, som de akkurat klarer å betjene. Boligeiere kan aldri være sikker på om det blir en økning i eiendomsskatten eller ikke. En økning eller innføring av eiendomsskatt i kommuner som tidligere ikke har hatt en slik skatt, kan skape økonomiske problemer for boligeiere som har en anstrengt økonomi. Eiendomsskatten forutsetter at boligeiere med høy markedsverdi på boligen, har tilsvarende høy inntekt. Dette er ikke alltid tilfellet. Det blir foreslått at økning i eiendomsskatt kan kombineres med redusert inntektsskatt. Redusering av inntektsskatten vil imidlertid ikke være like positivt for alle. De fleste pensjonister vil ikke få samme uttelling som lønnstakerne ved et slikt forslag (Agenda, 2014).

Dobbeltbeskatning er en annen ulempe med eiendomsbeskatning. Flere av de som må betale formuesbeskatning, må også betale eiendomsskatt. Hvis en skal verdsette boligen til markedsverdi, slik noen økonomer ønsker, blir det mange boligeiere som kommer til å bli dobbelbeskattet (Agenda, 2014).

### **Skatt på gevinst ved salg**

Refling (2014) viser stor bekymring dersom det blir innført skattlegging av gevinst ved salg av bolig. De peker på at slike endringer kan føre til negative virkninger i boligmarkedet. Skattlegging av gevinst vil øke de totale kostnadene i boligmarkedet. Dette vil redusere mobiliteten i samfunnet. Det kan bli et økende antall av boliger til leie, noe som blir sett på som en negativ utvikling. Refling (2014) konkluderer i sin rapport at det er feil å vurdere bolig som en investering på lik linje med aksjer og kapitalinvesteringer. Boligen bør vurderes som et sted å bo. Det er viktig å ta vare på den kvaliteten ved skattesystemet som skaper trygghet og stabilitet blant skattytere.

### **Skatt på utleieinntekter**

Refling (2014) er svært kritisk til forslaget om skatt på utleieinntekter. De regner med full kollaps på utleiemarkedet dersom forslaget blir igangssatt. De hevder at det kan forsvinne fra 42 000 opptil 57 000 boliger fra utleiemarkedet. Samtidig kan det medføre økte utleiepriser. Tiltaket vil ramme dem som bruker utleieinntektene for å finansiere boliglån. I denne

målgruppen hører ofte nyetablerte til. Tiltaket vil også ramme eldre, som føler seg tryggere med ekstra inntekt av utleie.

### **Dokumentavgift**

Mange økonomer mener at dokumentavgiften skal fjernes. Det hevdes at den største svakheten med denne avgiften, er at det utlyses kun ved overtakelse av eiendommen. En konsekvens av dette er økning i kostnader, knyttet til overtakelse. På grunn av store kostnader, velger noen å bli boende, noe som kan svekke arbeidsmarkedet og mobiliteten i samfunnet (Parr, 2014).

Flere politiske partier er åpne for avvikling eller reduksjon av dokumentavgift for noen grupper. Kristelig folkeparti mener at tiltaket vil hjelpe nyetablerte, til å komme inn på boligmarkedet. Fremskrittspartiet ser på avgiften som en ekstra utgift for boligkjøpere. Andre politiske partier synes hensynet med dokumentavgiften er lite begrunnet, og rammer de førstegangskjøperne som må ta opp høyere lån (Lekve, 2013).

### **Redusering i andre skatter**

Skatt av alminnelig inntekt utgjør den største inntektsposten for staten, jf. figur 2. En reduksjon i skattesatser på alminnelig inntekt fra 27 % til 20 %, vil gi tapte skatteinntekter på omtrent kr 70 milliarder. Dette vil bli vanskelig å erstatte med økning i bolig- og formuesbeskatning, og fjerning av en rekke fradrag (Johnsen, 2014). Samtidig påpekes det at en reduksjon i alminnelige skatter er i strid med de grunnleggende skatteprinsippene, og kan medføre en stor skjevhet frem i tid (Flesland, 2015). Inntektsskatten på 27 % anses som den mest rettfærdige skatten i dag, på grunn av evneprinsippet som det norske skattesystemet er bygget på. Ved en reduksjon av inntektsskatten og økning i boligbeskatning, kan det føre til en mer urettferdig skattefordeling (Agenda, 2014).

### **Rentefradrag**

Statistisk sentralbyrå er en av de som vil beholde rentefradraget. Fjerning av rentefradrag kan ha negativ virkning på lånekostnader. Ifølge Statistisk sentralbyrå er det kalkulert at lånekostnader økes med opptil 40 %. Ved fjerning av rentefradraget blir det mye høyere utgifter for skattytere. I tillegg vil det føre til større ulikheter mellom lavinnteksgrupper og høyinnteksgrupper. Høyinnteksgrupper har vanligvis mer tilgang på egenkapital enn lavinnteksgrupper (Aavik, 2012). Tiltaket vil påvirke de som er i nyetableringsfasen, men ikke i like stor grad de som har lav gjeld. En annen konsekvens er redusert mulighet til å spare på grunn av større utgifter hos gjeldshavere. Dette kan ha ringvirkninger for

næringslivet, i form av lavere handelsevne blant forbrukere som svekker arbeidstilbudet (Bye, 2010).

Som nevnt tidligere vil boligprisene bli lavere, og prisen på utleiemarkedet kan bli høyere. Slik fordelene ved rentefradraget er i dag, anses investering i boligmarkedet som gunstig. Derfor har mange investert i sekundærbolig. Avvikling av rentefordelen, kan medføre at flere velger å selge sekundærbolig. En konsekvens av dette kan være at det blir mindre tilbud på leiemarkedet, og høyere priser. Lavinntektsgruppen blir også her den store taperen (Mikalsen, 2014).

### **Sammendrag mot økt boligbeskatning**

Ved økning i boligbeskatningen, vil skattyter ha mindre disponibel inntekt. Dette kan påvirke arbeidstilbudet i samfunnet, og få en negativ virkning. Fjernes boligsparing for ungdom, kan førstegangsetablerere og lavinntektsgrupper ha problemer med å komme inn på boligmarkedet grunnet mangel på egenkapital.

Formueskatten er en ufordelaktig skatt for næringsvirksomheter. Skatten må betales uavhengig av egenkapital, og kan få store konsekvenser for bedriften, som salg av eierandeler og videreutvikling av bedriften.

Eiendomsskatten kan være en stor kostnad for de som eier boliger med høy markedsverdi. Dersom en reduksjon i inntektsskatten skal balanseres med eiendomsskatten, vil det likevel føre til skjevheter i noen grupper i samfunnet som ikke vil ha samme uttelling for tiltaket. Det vil i tillegg være noen som blir dobbeltbeskattet, både gjennom formue- og eiendomsskatt. Skattlegges salg av bolig kan det føre til mindre salg og lavere mobilitet i boligmarkedet. Dersom utleieinntektene blir skattepliktige, vil det bli mindre boliger på utleiemarkedet. Prisen på å leie en bolig kan bli enda høyere grunnet stor etterspørsel.

Dokumentavgiften har ingen hensikt utenom inntekt til staten, men kan være en stor kostnad for kjøper som ofte finansierer denne ved å øke gjelden.

Ved fjerning av rentefradrag vil en ha større kostnader og mindre disponibel inntekt til overs. Tiltaket rammer ikke de med lav gjeld i like stor grad som førstegangsetablerere og lavinntektsgrupper. Det blir mindre til forbruk og gir dårligere handel. Dette vil ha ringvirkninger i næringslivet med lavere omsetninger og mindre arbeidstilbud.

## 4.3 Ulikheter i eiendomsskatt på Haugalandet

### Haugesund kommune

Haugesund kommune har hatt eiendomsskatt siden 1961 (Grønstad, 2010). Grunnen til eiendomsskatt i Haugesund kommune er å dekke underskudd og sikre driftsbudsjettet i kommunen, skriver rådmannen i sitt budsjettforslag i 2015. I 2015 bruker Haugesund kommune nye takseringsregler ved eiendomsskatt, hvor skatteetatens formuesgrunnlag brukes. Bakgrunnen for nye takseringsregler, er å jevne ut skjevheter ved gjenspeiling av markedsverdi. Priser på boliger har endret seg mye siden forrige taksering som var i 1987. Boligverdien beregnes av Statistisk sentralbyrå, på grunnlag av kvadratmeterpris multiplisert med boligareal på primærom. Haugesund kommune henter ligningsverdien, og multipliserer med 4 som skal gjenspeile dagens omsetningsverdi.

Dette skattegrunnlaget multipliseres med en faktor på 80 % fastsatt av staten. Satsen på bolig- og fritidseiendom er på 2,6 promille i 2015, og har et bunnfradrag på kr 500 000 per boenhet. Andre eiendommer i kommunen blir skattlagt med 4,8 promille, og ingen bunnfradrag. Eiendomsskatten betales over tre terminer i året (Haugesund kommune, 2015).

*Eksempel på eiendomsskatt i Haugesund kommune:*

Jorunn Olsen eier en enebolig med en boligverdi fra Skatteetaten på kr 750 000.

Takstgrunnlaget blir:

$$750\,000 * 4 = \text{kr } 3\,000\,000$$

$$3\,000\,000 * 0,8 = \text{kr } 2\,400\,000 \text{ (takstgrunnlaget)}$$

Utregnet eiendomsskatt:

$$(2\,400\,000 - 500\,000) * 0,0026 = \text{kr } 4\,940$$

**Eiendomsskatten for Jorunn i Haugesund kommune i 2015, utgjør kr 4 940.**

### Karmøy Kommune

Karmøy kommune innførte eiendomsskatt i 1971. Det har vært mye diskusjon den siste tiden om økning av eiendomssats i kommunen. De lokale politikerene stemte for å øke eiendomsskatten for å kunne finansiere bygging av nye skoler, idrettsarena på Åkrehamn og barnehager (Andreassen & Haugeberg, 2014). Forrige hovedtaksering var i 1983, og det ble dermed vedtatt ny taksering i 2015. Takseringsgrunnlaget utregnes på samme måte som i Haugesund kommune. Eiendomsskatten i Karmøy kommune på bolig- og fritidseiendom er



2,8 promille, med et bunnfradrag på kr 1 000 000 per boenhet. Andre eiendommer blir skattlagt med en promillesats på 7 (Karmøy kommune, 2015).

*Eksempel på eiendomsskatt i Karmøy kommune:*

Jorunn Olsen eier en enebolig med en boligverdi fra Skatteetaten på kr 750 000.

Takstgrunnlaget blir:

$$750\,000 * 4 = \text{kr } 3\,000\,000$$

$$3\,000\,000 * 0,8 = \text{kr } 2\,400\,000 \text{ (takstgrunnlaget)}$$

Utregnet eiendomsskatt:

$$(2\,400\,000 - 1\,000\,000) * 0,0028 = \text{kr } 3\,920$$

**Eiendomsskatten for Jorunn i Karmøy kommune i 2015, utgjør kr 3 920.**

### **Tysvær kommune**

Tysvær kommune har kun eiendomsskatt på verk og bruk. Med verk og bruk menes fabrikker, industri, skipsverft, industrielle verk, gruver og andre installasjoner av ulik art dersom de er tilknyttet grunnen, jf. eiendomsskatteloven § 4 andre ledd. I 2015 gikk de inn for omtaksering av bruk og verk, dette kan gi økte inntekter for kommuner på omtrent kr 17 millioner (Grønstad, 2014). Budsjett- og økonomiplanen til Tysvær kommune, viser at inntekter fra eiendomsskatt i 2015 er på kr 141 millioner. Store deler av eiendomsinntekter kommer fra Statoil anlegget på Kårstø (Tysvær kommune, 2014).

*Eksempel på eiendomsskatt i Tysvær kommune:*

Dersom Jorunn Olsen hadde hatt en enebolig i Tysvær kommune, ville hun ikke betalt eiendomsskatt.

### **Sveio kommune**

Sveio kommune innførte eiendomsskatt i hele kommunen, og vedtok nye takseringsregler i 2011. Begrunnelse for innføring av eiendomsskatt er at inntektene skal brukes til å finansiere ulike goder og kommunale tjenester.

Alle eiendommer, utenom de som driver med jord- og skogbruk, må betale 2 promille av omsetningsverdi av boligeiendommen. Grunnlag for beregning av eiendomsskatt, er verdien av boligen basert på bruksareal. Det er satt et bunnfradrag på kr 100 000, og ved nyoppførte boliger inntil 20 år gis det eiendomsskattefritak de fire første årene (Sveio kommune, 2015).

*Eksempel på eiendomsskatt i Sveio kommune:*

Jorunn Olsen eier en enebolig med en boligverdi fra Skatteetaten på kr 750 000.

Takstgrunnlaget blir:

$$750\,000 * 4 = \text{kr } 3\,000\,000$$

$$3\,000\,000 * 0,8 = \text{Kr } 2\,400\,000 \text{ (takstgrunnlaget)}$$

Utregnet eiendomsskatt:

$$(2\,400\,000 - 100\,000) * 0,002 = \text{kr } 4\,600$$

**Eiendomsskatten for Jorunn i Sveio kommune i 2015, utgjør kr 4 600.**

### **Oppsummering ulikheter i eiendomsskatt på Haugalandet**

Av de fire kommunene på Haugalandet vi har undersøkt nærmere, er det kun Tysvær kommune som ikke har eiendomsskatt på boliger. Inntektene i eiendomsskatt utgjør i Haugesund kommune kroner 50 946 000, Karmøy kommune kroner 14 134 000 og Sveio kommune kroner 8 829 000 (SSB, tabell 06811).

Skattegrunnlaget beregnes likt i kommunene, men bunnfradragene er forskjellig. Haugesund kommune har et bunnfradrag på kr 500 000, Karmøy kommune kr 1 000 000 og Sveio kommune kr 100 000. Det følger av våre eksempler at eiendomsskatt av boliger med lik boligverdi i Haugesund, Karmøy, Tysvær og Sveio kommune avviker fra hverandre. Disse forskjellene kan oppleves som urettferdige blant skattytere på Haugalandet. Slike ulikheter på Haugalandet, kan føre til at boligeiere konsekvent velger å bosette seg i den kommunen hvor det er mest gunstig. Haugesund kommune har høyest eiendomsbeskatning. I 2013 var det 9725 personer som pendlet inn i Haugesund kommune, på grunn av jobb (Kommuneprofilen, u.å). Årsaken til dette kan være på grunn av bedre jobbmuligheter i Haugesund kommune, med bedre bostedsmuligheter i nærkommunene. Dersom eiendomsskatten hadde vært lik i hele Norge, kunne skjevheten blitt mindre og skatten mer rettferdig.

## 4.4 Hvordan er norsk boligbeskatning sammenlignet med andre nordiske land

Boligbeskatningen er annerledes i andre skandinaviske land. Vi skal i denne delen se nærmere på ulikhetene.

### Sverige

Fra 2008 har Sverige hatt en kommunal eiendomsavgift. Tidligere hadde de en statlig eiendomsskatt. I Sverige skiller de mellom leiligheter og hus, med en beløpsgrense som ikke skal overstiges. Grunnlaget for avgiften er 0,75 % av husets takseringsverdi. Beløpet kan ikke være større enn 7 112 SEK. Leiligheter skal verdsettes til 0,3 % av takseringsverdien, beløpsgrensen her er 1 217 SEK (Agenda, 2014). Hus som har byggeår til og med 2011, er fritatt for avgift de neste fem årene. Etter de fem årene, har en halv avgift de påfølgende fem år. Hus med byggeår fra og med 2012 har ingen avgift i 15 år, deretter full avgift.

Pensjonister og de som mottar sosiale stønader skal ikke betale mer enn 4 % i eiendomsavgift av sin inntekt/trygd (Skatteverket, 2014).

En annen ulikhet mellom Norge og Sverige, er at boligeiere må betale skatt på gevinst ved salg av boligen sin. De har ikke eie- og botidskrav slik som i Norge. Skattesatsen for gevinst ved salg av bolig er på 22 %. Boligkjøpere må betale en dokumentavgift på 1,5 % av kjøpsprisen, og bedrifter må betale 4,25 % i dokumentavgift. I Norge har vi kun en dokumentavgift på 2,5 % (Agenda, 2014).

Sverige har satt tak på rentefradrag. En skattyter med renteutgifter opptil kroner 100 000, får kun medregne 30 % av deres renteutgifter. Overskytende beløp får en kun medregne 21 % av sine renteutgifter (Agenda, 2014).

### Danmark

De totale inntektene fra boligsikten i Danmark utgjør kr 30 milliarder. Danmark har en annen utforming av eiendomsskatten enn Norge. Danmark har en nasjonal eiendomsskatt. Eiendommer med verdi opptil kr 3 040 000, betaler de 1 % i eiendomsskatt. Boliger som er verdt mer enn kr 3 040 000, betaler en 3 % for det overstigende beløp (Sundberg, 2015). Boligverdien i Danmark har et tak i forhold til verdsettelse. Verdsettingen skal være den laveste av verdien på eiendommen fra 1.1.2001 pluss et tillegg på 5 %, verdien av eiendommen 1.1.2002 eller dagens eiendomsverdi. I tillegg til den nasjonale eiendomsskatten, må skattytere betale en kommunal eiendomsskatt av tomten sin. Det er opptil kommunestyret hva promillesatsen skal være, men satsen skal ligge mellom 16 og 34 promille (Skatteministriet, u.å). Pensjonister får automatisk eiendomsskatten nedjustert. De

får et fradrag i skatten på 4 promille, men maks kr 6000 for primærboliger og kr 2000 for hytter. Mottakere av sosiale ytelser får også fradrag i eiendomsskatten (Skat, u.d.å).

Primærboliger, tomannsboliger og hytter kan selges skattefritt i Danmark, når to vilkår er oppfylt. Det første vilkåret er at eieren av boligen eller den sivile partneren har bodd i boligen med tanke på langvarig bruk, men en trenger ikke å bo der på selve salgstidspunktet. Det andre vilkåret er at arealet på tomten skal være mindre enn 1400 kvadratmeter. For tomter som er større enn 1400 kvadratmeter, kan gevinsten bli skattefri, hvis en har erklæring fra kommunen om at eiendommen ikke kan deles opp (Skat, u.å).

En skattyter i Danmark får rentefradrag på 33 % av renteutgiftene i selvangivelsen. I 2012 kom det nye regler om rentefradrag. En får medregne 33 % av renteutgiftene opptil 50 000 DK. Ved overstigende beløp får en 25 % fradrag av renteutgiftene. Nedtrappingen av rentefradraget skal skje gradvis, og reglene er nedtrappet fullt ut i 2019 (Agenda, 2014).

## Finland

Finland har eiendomsskatt på alle eiendommer som betales til kommunen. De har hatt formueskatt siden 2006, og har en sats som bestemmes av kommunen. Det har vært en utfordring å finne informasjon om utforming av eiendomsskatten. De har dokumentavgift for overdragelse av eiendom, men dersom en kjøper bolig for første gang og er mellom 18-39 år betales det ingen avgift. Dokumentavgiften er på 4 %. Salg av primærbolig er en skattefri kapitalgevinst, dersom en har eid- og bodd i boligen i to år. Gevinst ved salg av sekundærbolig, er skattepliktig kapitalinntekt (Norden, u.d.å).

I Finland får skattyter fradrag på gjeldsrenter på lån til bolig, studier og lån til inntektsvervelse. Når gjeldsrentene er høyere enn kapitalinntekten, utgjør dette en underskudds godtgjørelse på 28 %. Dette kan en fratrekke i arbeidsinntekten. Det betales 30 % skatt av kapitalinntekter under 30 000 Euro, og 33 % av overstigende beløp (Nordisk eTax, u.d.å).

### **Sammendrag av norsk boligbeskatning sammenlignet med andre nordiske land**

Boligbeskatning i andre nordiske land er forskjellig fra Norge. I Sverige skilles det mellom hus og leilighet. For hus har de en sats på 0,75 % og skatten kan ikke overstige 7 112 SEK. For leiligheter er det en sats på 0,3 % og skatten skal ikke overstige 1 217 SEK. Nyere boliger fra og med år 2011 er fritatt for eiendomsskatt de neste fem år, deretter halv avgift de neste fem år. For de som mottar trygd og pensjonister, gjelder skattelettelse. Skatt på eiendom kan ikke overstige mer enn 4 % av deres pensjon eller trygd. I Sverige betales det skatt av gevinst ved realisasjon av eiendom. De har ingen regler om eie- eller botidskrav. Det er ikke alle renter som er fradragsberettiget slik som i Norge. Opptil 100 000 SEK i renteutgifter kan en skattyter få 30 % fradrag, deretter 21 % av overstigende renteutgifter.

Danmark har en nasjonal eiendomsskatt som betales kun av eiendommer. Boliger med verdi over kr 3 040 000, gjelder sats på 1 %, deretter 3 % av overstigende beløp. I tillegg til nasjonal eiendomsskatt, betaler skattytere kommunal skatt av tomten sin. Satsen ligger mellom 16-34 promille. Pensjonister og mottakere av sosiale tjenester får eiendomsskatten nedjustert.

Finske skattytere har rett på fradrag på gjeldsrenter. Gjeldsrenter som overstiger kapitalinntekt, betraktes som underskudd og kan fratrekkes arbeidsinntekt. Det betales eiendomsskatt av alle typer eiendom. Leieinntekter skattlegges med 28 %. Realisasjon av primærbolig er skattefri, men realisasjon av sekundærbolig er skattepliktig.

Alle de nordiske landene opererer med dokumentavgift med ulik sats. Vi ser i denne delen av oppgaven at Norge har gunstigere boligbeskatning enn våre naboland. Vi betaler ikke skatt av gevinst ved salg av bolig, slik som Sverige og delvis Finland. Vi har også gunstigere regler når det gjelder rentefradrag. Alle de nordiske landene har høyere eiendomsskatt enn vi har i Norge.

## 5. Konklusjon

En del av oppgavens problemstilling var å foreta en teoretisk utredning av hvordan boligbeskatningen er i Norge. En sentral del har vært å se på hvordan lovverket er utformet, og hvilke fordeler og ulemper en boligeier har. Vi har også gått inn på reglene for formue- og eiendomsbeskatning, ettersom dette kan påvirke boligeiere. Avslutningsvis har vi sett på fordeler og ulemper på økt boligbeskatning.

Konklusjonen vi kan trekke ut ifra problemstillingen, er for det første at boligeiere har mange fordeler. Bruk av egen bolig og utleie av inntil halvparten av boligens leieverdi er skattefrie. Gevinst ved realisasjon av eiendom, er ikke skattepliktig når eie- og botidskravet er oppfylt. Når disse vilkårene ikke er oppfylt, skal boligen regnskapslignes. Boliger som benyttes til utleie, har krav på fradrag i vedlikeholdskostnader. Ved salg av regnskapslignet bolig fratrekkes eventuelle påkostninger. Det gis rentefradrag av all gjeld, noe som er veldig gunstig for førstegangs- og nyetablerte. En gunstig fordel vi har er boligsparing for ungdom, som skal hjelpe førstegangsetablerere å spare til framtidig bolig. Det er noen skatter og avgifter som er knyttet til bolig, som dokumentavgift, formue- og eiendomsskatt. Eiendom verdsettes til ligningsverdi, som er betydelig lavere enn omsetningsverdi. Eiendomsskatt er frivillig å innføre for hver enkelt kommune, hvor all inntekt går til kommunen.

Andre del av problemstillingen var å finne fordeler og ulemper med økt boligbeskatning. På bakgrunn av data vi har samlet inn, ser vi at det er behov for endring i boligpolitikken. I dag er boligmarkedet i Norge overpriset, noe som fører til høy gjeldsandel i forhold til inntekt. En ringvirkning av dette er at førstegangsetablerere og lavinntektsgrupper har problemer med å komme inn på boligmarkedet. De har ingen andre valg enn å leie bolig, hvor det ikke er noen fordeler slik en boligeier har. Favorisering av bolig har bidratt til uønskede forskjeller i samfunnet. I 2005 ble fordelsbeskatningen av å bo i egen bolig avvirket, på grunn av å gi de nyetablerte en bedre mulighet for å komme seg inn i boligmarkedet. Dette har vist seg å gi en motsatt effekt. Gjeninnføring av denne skatten, kan bidra til å jevne ut forskjellene i samfunnet og et mer regulert boligmarked.

Norge er et av de få OECD-landene som har formueskatt i dag. Formueskatten bidrar til å gi en rettferdig fordeling i samfunnet. Ved fjerning av formueskatten, vil dette føre til at noen av de rikeste blir nullskattytere. De som ønsker å beholde denne skatten, ønsker å endre strukturen. Noen tiltak som har vært nevnt er blant annet å øke bunnfradraget, skattesatsen og ligningsverdien fra 25 til 80 %. Ved økning av ligningsverdien til 80 %, vil de også verdsette

andre formuesobjekter til 80 %. Dette vil bidra til å utjevne skjevhetene i verdsettingen av formuesobjekter. Skatten kan være negativ for næringsbedrifter, da skatten må betales uavhengig av bedriftens overskudd eller underskudd.

Eiendomsskatten skal bidra til et godt velferdstilbud i kommunen. Skatten kan oppleves som urettferdig, da det kan være store forskjeller mellom nærkommunene. Innføres eiendomsskatt i alle kommuner, med lik utforming, kan det oppleves mer rettferdig. Konsekvensen er at skatten utgjør en stor kostnad for skattyter, og med dagens gjeldsandel kan dette føre til store betalingsproblemer. I tillegg kan boligeiere bli dobbelbeskattet gjennom både formues- og eiendomsskatt. Eiendomsskatten avhenger ikke av inntekten til boligeiere, og er dermed i strid med evneprinsippet.

Begrenses rentefradraget kan det bli flere ledige boliger på markedet, og det gir mulighet for andre til å investere i egen bolig. Ved å sette tak på rentefradraget, kan det føre til at boligeiere ikke tar opp unødvendig stort lån. Staten vil ha mindre kostnader i henhold til subsidiering, som kan anvendes på andre velferdsgoder. Ulempen med redusert rentefradrag er at det blir større kostnader for skattytere. Dette kan gi ringvirkninger i næringslivet, da kjøpekraften blant forbrukerne blir svekket. Fjernes rentefradraget vil det gå mest utover lavinntektsgrupper, som igjen vil føre til større forskjeller i samfunnet.

Innføres noen av disse tiltakene, kan dette balanseres med reduksjon i andre skatter. Reduseres inntektsskatten til 20 %, kan det gi flere arbeidsplasser. En konsekvens kan være skjev skattefordeling i fremtiden. Alternativt kan personfradraget reduseres, dette vil påvirke lavinntektsgrupper positivt. De vil betale mindre skatt, og ha bedre mulighet til å komme inn på boligmarkedet. Ulikhetene i samfunnet vil med dette tiltaket bli redusert.

Det er gode argumenter for og i mot dagens boligbeskatning. Vi ser at det er behov for endring i utforming i boligpolitikken. Scheel-utvalget, Civita, Boye og Agenda har kommet med mange gode forslag til endring, men uansett tiltak er det mange konsekvenser av eventuelle endringer. Ingen av de politiske partiene på Stortinget, foreslår i sine partiprogrammer å øke boligbeskatningen. En årsak til dette er at det å eie sin egen bolig i Norge, er målet for en stor del av befolkningen. Det betyr at dersom partier foreslår økt boligbeskatning, kan de få vansker med å få gehør for sine synspunkter blant velgerne. En årsak til dette kan være at boligeiere ikke ser den store helheten, og men er mest opptatt av egen vinning. Det blir derfor vanskelig å øke boligbeskatningen i Norge, da det å eie sin egen bolig har meget høy prioritet for de fleste nordmenn.

## Litteraturliste

Aarø, J.T (2014, 2. desember). *Saklig grunn for å skatte utleie av egen bolig.*

Hentet fra <http://e24.no/>

Aavik, J. A. (2012, 6. februar). *Statistisk Sentralbyrå fraråder å fjerne rentefradraget.*

Hentet fra <http://e24.no/>

Agenda (2014, 5. november). *Perspektivnotat: Et rettferdig skattesystem – Innføringen av eiendomsskatt.*

Hentet 15. januar 2015 fra <http://www.tankesmienagenda.no/wp-content/uploads/Perspektivnotat-Tankesmien-Agenda-5.-november2014-Et-rettferdig-skattesystem.compressed.pdf>

Andreassen, A.K & Haugeberg, A. (2014, 11. desember). *Øker eiendomsskatten i Karmøy.*

Hentet fra <http://karmoynytt.no/>

Bjørklund, I. & Hartwig, K. (2015, 17. mars). *Bruktboligprisene tar igjen nyboligprisene.*

Hentet fra [www.dn.no/](http://www.dn.no/)

Boye, E. (2013) *Før det smeller. Politiske tiltak mot ekstreme boligpriser (Rapport nr. 1 2013).*

Hentet fra <http://manifestanalyse.no/>

Bye, B. (2010). *Gir boligskatt økt samfunnsøkonomisk effektivitet?*

Hentet fra <http://brage.bibsys.no/xmlui/bitstream/handle/11250/177794/1/bye%202010.pdf>

Dagsavisen (2014, 2. desember). *Vil ha mer skatt på forbruk og bolig.*

Hentet 08. april 2015 fra: <http://www.dagsavisen.no/innenriks/vil-ha-mer-skatt-p%C3%A5-forbruk-og-bolig-1.302632>

Ekroll, H.C. (2011, 27. oktober). *Mener dagens skattepolitikk bidrar til boligboble.*

Hentet fra [www.aftenposten.no](http://www.aftenposten.no)

Fallan, L. (2014). *Innføring i skatterett 2014/2015*. Oslo: Gyldendal Norsk Forlag AS

Figur 1 (2015, 13. mai). Hentet fra dreamstimes.com:

<http://www.dreamstime.com/editorial-stock-photo-exterior-traditional-wooden-house-stavanger-norway-june-june-image49388158>



Finans Norge (2014, 2. desember). *Forslag om å avvike BSU svakt begrunnet.*

Hentet 27. april 2015 fra <https://www.fno.no/aktuelt/nyheter/2014/12/forslag-om-a-avvikle-bsu-svakt-begrunnet1/>

Finsveen, J.N. & Flydal, E.F. (2014, 2. desember). *Scheel – utvalget: - 40 000 færre betaler formueskatt med vårt forslag.*

Hentet fra <http://www.dagbladet.no/>

Flesland, S. (2015, 14. april). *Kritisk til skatterapport.*

Hentet fra <http://www.skatt.no/>

Grønstad, J. (2010, 24. januar). *Her må boligeiere punge ut.*

Hentet fra <http://www.h-avis.no/>

Haugesund kommune (2015, u.d). Budsjet 2015 økonomiplan 2015 til 2018

Hentet 13. mai 2015 fra

[http://www.haugesund.kommune.no/images/artikkelbilder/Organisasjons/Raadmannen/Filer/Budsjett\\_2015\\_-R%C3%A5dmannens\\_forslag.pdf](http://www.haugesund.kommune.no/images/artikkelbilder/Organisasjons/Raadmannen/Filer/Budsjett_2015_-R%C3%A5dmannens_forslag.pdf)

Haugesund kommune (2015, 24. mars) *Eiendomsskatt.*

Hentet 08. april 2015 fra <http://www.haugesund.kommune.no/aktuelt/eiendomsskatt/1464-informasjon-eiendomsskatt>

Johannessen, A., Christoffersen, L., & Tuft, P. A. (2011). *Forskningsmetode for økonomisk-administrative fag* (3. utg.). Oslo: Abstrakt forlag.

Johnsen, A.B. (2014, 27. november). *Spår økt skatt på bolig og eiendom.*

Hentet fra <http://www.vg.no/>

Jussportalen (u.d. 2012). *Dokumentavgift.*

Hentet 22. april 2015 fra: <http://www.juss.info/dokumentavgift/>

Karmøy Kommune (2015, 12. mars). *Eiendomsskatt.*

Hentet 07. april 2015 fra: <https://www.karmoy.kommune.no/no/tema/bolig-og-eiendom/eiendom/eiendomsskatt>

Kommuneprofilen (u.å). *Arbeidsmarked > Sysselsetting > Pendling inn og ut av kommunen > din region.*

Hentet 04. mai 2015 fra

[http://www.kommuneprofilen.no/Profil/Sysselsetting/DinRegion/syss\\_pend\\_region.aspx7](http://www.kommuneprofilen.no/Profil/Sysselsetting/DinRegion/syss_pend_region.aspx7)

Langfeldt, S. F., & Bråthen, T. (2014). *Lov og rett for næringslivet* (21. utg.). Oslo: Universitetsforlaget.

Lekve, M. (2013, 19. august). *Disse partiene vil fjerne «flytteskatten»*.

Hentet fra <http://e24.no/>

Løkke, E. (2013, 21. november). *BSU-ordningen bør avvikles*.

Hentet fra <https://www.civita.no/>

Markedsføring og ledelse 2 (u.å). *Kapittel 4 Markedsundersøkelser*.

Hentet 13. mai 2015 fra

<http://markedsforingoglekelse2.cappelendamm.no/c342409/sammendrag/vis.html?tid=377472>

Medietilsynet (2014, 17. desember). *Kildekritikk*.

Hentet 26. april 2015 fra <http://www.medietilsynet.no/Tema/Barn-og-unge/Kildekritikk/>

Mikalsen, B.E. (2014, 8.oktober). *Ny boligbeskatning: Gir lavere boligvekst og høyere leiepriser*. Hentet fra <http://www.abcnyheter.no>

Moflag, Tuva (2013, 3. desember). *Ikke gjør denne BSU-tabben*.

Hentet fra <http://www.dagbladet.no/>

NDLA (u.å). *Velferdssamfunn, skatt og fattigdom*.

Hentet 19. februar 2015 fra <http://ndla.no/nb/node/17590>

Norden (u.å). *Skatt på bolig i Finland*.

Hentet 7. mai 2015 fra <http://www.norden.org/no/norden-for-deg/skatt-i-norden/skatt-i-finland/skatt-paa-bolig-i-finland>

Nordisk eTax (u.å). *Skattesatser*.

Hentet 7. mai 2015 fra

<https://www.nordisketax.net/main.asp?url=files%2Fsuo%2Fnor%2Fi07.asp>

NOU 1996:20 (1996). *Ny lov om eiendomsskatt*

Hentet fra <https://www.regjeringen.no/nb/dokumenter/nou-1996-20/id116120/?docId=NOU199619960020000DDDEPIS&q=&navchap=1&ch=6>

NOU 2014:13 (2014). *Kapitalbeskatning i en internasjonal økonomi.*

Hentet fra <https://www.regjeringen.no/nb/dokumenter/NOU-2014-13/id2342691/?docId=NOU201420140013000DDDEPIS&q=&navchap=1&ch=13>

Onstad, O.G. (2014). *Skattelovsamlingen 2013 – 2014*. Finland: Gyldendal juridisk.

Parr, O. S. (2014, 2. desember). *Gode grunner til å fjerne dokumentavgiften.*

Hentet fra <http://www.hegnar.no/>

Pedersen, R. (2012, 26. april). *Eiendomsskatt.*

Hentet fra <http://www.abcnyheter.no/>

Refling, D.(2013). *Eiendomsskatt i kommunene 2001 – 2013 (Rapport nr. 1 2013).*

Hentet 25. februar fra: <http://www.huseierne.no/Global/Rapporter/2013/131-Edskatt.pdf>

Regjeringen (2014, 3. november). *Det internasjonale valutafondet (IMF).*

Hentet 05. mars 2015 fra: [https://www.regjeringen.no/nb/tema/okonomi-og-budsjett/norsk\\_okonomi/imf-om-norsk-okonomi/id443406/](https://www.regjeringen.no/nb/tema/okonomi-og-budsjett/norsk_okonomi/imf-om-norsk-okonomi/id443406/)

Regjeringen (2008, 9. april). *Kort om OECD.*

Hentet 05. mars 2015 fra

[https://www.regjeringen.no/nb/dokumenter/kort\\_om\\_oecd/id507107/](https://www.regjeringen.no/nb/dokumenter/kort_om_oecd/id507107/)

Rygg, H. G. & Veka, C. (2014, 1. april). *Norsk dokumentavgift er lavere enn du tror.*

Hentet fra <http://www.nrk.no/>

Skat (u.å). *Ejendomsværdiskat og grundskyld*

Hentet 25. april 2015 fra <http://www.skat.dk/SKAT.aspx?oId=1823652>

Skatteetaten (u.d. 2014/2015). *Formuesskatt.*

Hentet 19. februar 2015 fra <http://www.skatteetaten.no/no/Tabeller-og-satser/Formuesskatt/>

Skatteetaten (u.d.2014). *Kommunal eiendomsskatt.*

Hentet 25.februar 2015 fra <http://www.skatteetaten.no/no/person/selvangivelse/tema-og-fradrag/bolig/kommunal-eiendomsskatt/>

Skatteetaten (2015). *Lignings-ABC 2014/2015* (36. utg). Finland. Gyldendal Norsk Forlag AS.

Skatteetaten (u.d. 2014/2015). *Om ligningsverdi på boliger*.

Hentet 18. februar 2015 fra <http://www.skatteetaten.no/boligverdi>

Skatteetaten (u.d.å). *Vanlige spørsmål om ligningsverdi på boliger*.

Hentet 16. februar 2015 fra <http://www.skatteetaten.no/no/Person/Selvangivelse/tema-og-fradrag/Bolig/Likningsverdi/Ny-likningsverdi-pa-boligeiendommer/Sporsmal-og-svar-om-ny-likningsverdi-pa-boliger/>

Skatteetaten (u.d.2014/2015). *Salg av fast eiendom*.

Hentet 02. februar 2015 fra <http://www.skatteetaten.no/no/Person/Selvangivelse/tema-og-fradrag/Bolig/Kjop-og-salg/Salg-mv-av-fast-eiendom/>

Skatteetaten (u.d. 2014/2015). *Skatt ved utleie av bolig og fritidseiendom*.

Hentet 02. februar 2015 fra <http://www.skatteetaten.no/no/person/selvangivelse/tema-og-fradrag/bolig/utleie/skatt-pa-utleie/>

Skatteministeriet (u.å). *Ejendomsværdiskat og ejendomsskat (grundskyld)*.

Hentet 25. april 2015 fra: <http://www.skm.dk/aktuelt/temaer/boligskat-og-de-offentlige-ejendomsvurderinger/ejendomsvaerdiskat-og-ejendomsskat-grundskyld/>

Skatteverket (2014, november). *Fastighetskatt och fastighetsavgift*.

Hentet 22. april 2015 fra

<http://www.skatteverket.se/download/18.3f4496fd14864cc5ac991a5/1414575447761/29623.pdf>

Statistisk sentralbyrå (2015, 24. juni). *Eiendomsskatt, 2014*.

Hentet 25. februar 2015 fra <http://www.ssb.no/offentlig-sektor/statistikker/eiendomsskatt/aar/2014-06-24>

Statistisk sentralbyrå (u.å). *Eiendomsskatt, tabell 06811*.

Hentet 04. april 2015 fra

<https://www.ssb.no/statistikkbanken/SelectVarVal/saveselections.asp>

Statistisk sentralbyrå (u.å) *Eiendomsskatt*.

Hentet 30.april 2015 fra <https://www.ssb.no/statistikkbanken/SelectVarVal/saveselections.asp>

Statistisk sentralbyrå (2015, 17. januar) *Hushalda sine inntekter og formue, 2012.*

Hentet 23. Mars 2015 fra <http://www.ssb.no/inntekt-og-forbruk/statistikker/iformue/aar/2014-01-17#content>)

Statistisk sentralbyrå (2015, 8. juni). *Offentlig forvaltnings inntekter og utgifter, 2014.*

Hentet 8. april 2015 fra: <http://www.ssb.no/offentlig-sektor/statistikker/offinnut/aar/2015-02-26?fane=tabell&sort=nummer&tabell=219570>

Statsbudsjettet (2005). *Avvikling av fordelsbeskatning av egen bolig og fritidseiendom.*

Hentet 18. februar 2015 fra

[http://www.statsbudsjettet.no/Upload/Statsbudsjett\\_2005/dokumenter/html/skatteotp/skatteot/kap03.htm](http://www.statsbudsjettet.no/Upload/Statsbudsjett_2005/dokumenter/html/skatteotp/skatteot/kap03.htm)

Store norske leksikon (2014, 25. april). *Bruttonasjonalprodukt – BNP.*

Hentet 03.mars 2015 fra <https://snl.no/bruttonasjonalprodukt/BNP>

Store norske leksikon (2009, 14. februar). *Omsetningsverdi.*

Hentet 19. februar 2015 fra <https://snl.no/omsetningsverdi>

Sundberg, J.D. (2015, 29. mars). *Dansk boligskatt i Norge kan gi tidenes skatteutt.*

Hentet fra <http://e24.no/>

Sveio kommune (2011, 6. juni). *Informasjon om eideomsskatt i Sveio kommune.*

Hentet 04.mai 2015 fra: <http://www.sveio.kommune.no/aktuelt/eideomsskatt/>

Thorsen, T.L. (2011, 14. oktober) *Land med formuesskatt.*

Hentet 09. april 2015 fra <http://www.bedreskatt.no/>

Tysvær kommune (2013, 4. november) *Budsjett / økonomiplan for Tysvær kommune 2014 – 2017.*

Hentet 08. april 2015 fra <http://www.tysver.kommune.no/om-kommunen/okonomi/budsjett-og-okonomiplan/685-budsjettpresentasjon-2014-17/file>