



Skråblikk på Skatteutvalgets utredning *Hva er igjen til eiendomsskatten?*

KS Eiendomsskatteforum Årssamling 29 mars 2023

Ole Gjems-Onstad
Foreløpige plansjer - kan ikke vises til
Feil - innvendinger: ole.gjems-onstad@bi.no



1

Skatteforslag svært nær deg!

- Intim skatterett!



2

Arbeidslinje

- Hvordan finansiere kutt i skatt på arbeid med kr 41,2 mrd
- Overordnet legitimering
 - Mange skatteskjerpelser kan begrunnes med en reduksjon skatt arbeidsinntekt
- Torvik-utvalget
 - Meny - gryteklare forslag
 - Utredet og vært på høring



3

Helseproblem # skatteproblem

- «Norge det land i OECD med den høyeste andel av befolkningen som mottar helserelaterte ytelser, og andelen unge mottakere har økt.»
 - 362 500 uføretrygdende (17-67 år)
- Regler om uføretrygd
- Sykepenger
- Deltidsarbeid
- Arbeidsfradrag maks ved kr 300 000, kr 12 000 i skattelette (AI 22 %)
 - - kr 23,3 mrd
- 1 pst reduksjon trygdeavgift
 - Kr 17,9 mrd



4

Usikkerhet og metodefeil

- «Anslagene er imidlertid svært usikre ...»
- «På svært usikkert grunnlag antar utvalget at ...»
- Metodefeil: Ekstrapolerer til korte intervaller fra lange intervaller



5

Mangler arbeidskraft, ikke arbeidsplasser

- Jo, de verdiskapende arbeidsplasser
- Ikke fokus gründer- og kompetansebedrifter



6

Finansiere via økt boligskatt

- | | |
|---|--------------|
| • Leieverdi bolig (prosentligning) | kr 17,3 mrd |
| • Botidsmodell (5 år) + full gevinstbeskatning fritidseiendom | kr 6 mrd |
| • Arveskatt | kr 7 mrd |
| • Oppheve dokumentavgift | (kr 12,4 mrd |



7

Dramatisk boligskattereform

- Fast eiendom
- Bolig
- Fritidseiendom
 - Ikke nevnt i mandatet



8

Tabell 16.1 Pålepte, årlige provenyvirkninger av utvalgets forslag sammenliknet med 2022-regler. Mill. kroner.

Forslag	Provenyvirkning, kort økt. Mill. kroner	Provenyvirkning, etter innføring. Mill. kroner
Skatt på arbeidsinntekt, trygd og pensjon	-32 865	-35 665
Redusere trygdeavgift på løn/trygd og næringsinntekt med 1 prosentpoeng	-17 875	-17 875
Innføre nytt arbeidsfradrag	-23 320	-23 320
Nominelt videreføre minstebrdrag ¹	1 935	9 675
Øke personfradraget ¹	-2 635	-13 175
Gjøre om fritkort til ungdomskort.....	500	500
Redusere skattefordeler for pensjonsinntekt	5 530	5 530
Redusere skatteutgifter (ulike fradrag mv.)	3 000	3 000
Selskapskatt.....	270	270
Redusere avskrivningsraten for kjøretøy i sldogruppe c	120	120
Redusere avskrivningsraten for skip, rigger mv. i sldogruppe e	60	60
Redusere avskrivningsraten for hoteller mv.	50	50
Redusere avskrivningsraten for husdyrbygg.....	40	40
Eierbeskatning	1 380	1 380
Øke skjermingsrenten	-500	-500
Redusere eierskatten fra 35,2 til 34 pct.	-1 000	-1 000
Endringer i «treprosentregelen» i fritaksmetoden	380	380
Skattesats for andre kapitalinntekter økes fra 22 til 34 pct.	2 500	2 500
Formue og arv	-1 500	-1 400
Redusere formuesskatten ²	-1 500	-8 400
Innføre skatt på arv	0	7 000
Bolig og fast eiendom	4 900	10 900
Skatt på leieverdi av bolig	17 300	17 300
Innføre boltdmodell og økt skatt på gevinst fra fritidsbolig.	0	6 000
Fjerne dokumentavgiften	-12 400	-12 400
Merverdiavgift	25 000	25 000
Enhetlig merverdiavgiftsats på 25 pct.	25 000	25 000
Grunnrenteskatter	8 000	10 000
Grunnrenteskatt på havbruk	5 000	5 000
Endringer i grunnrenteskatten på vannkraft.....	2 000	2 000
Grunnrenteskatt på landbasert vindkraft	1 000	1 000

9

NOU 2022: 20
Et helhetlig skattesystem

461
Kapittel 16

Tabell 16.1 Pålepte, årlige provenyvirkninger av utvalgets forslag sammenliknet med 2022-regler. Mill. kroner.

Forslag	Provenyvirkning, kort økt. Mill. kroner	Provenyvirkning, etter innføring. Mill. kroner
Grunnrenteskatt på fiskeriene	0	2 000
Klima- og miljøavgifter	3 000	16 500
Øke avgiftene på ikke-kvotepåktige CO ₂ -utslipp	2 500	14 500
Innføre avgift på utslipp av N ₂ O fra mineralgjødning	500	1 100
Fjerne fritak for NO _x -avgift	0	900
Bilavgifter og øvrige særavgifter	5 350	8 650
Erstatte merverdiavgiftsfritak for elbiler og innføre tilkuddsordning	1 500	4 000
Forhøyet trafikforsikringsavgift for elbil	1 200	2 000
Avvikle tax free-ordningen	1 500	1 500
Avgift på alkoholfrie drikkevarer.....	1 000	1 000
Øke flypassasjeravgift for flyvninger ut av Europa	150	150
Sum, alle skatteforslag	13 535	35 635
Kompensasjon for økt mva.	-12 500	-12 500
Avvikle CO ₂ -kompensasjonsordningen	0	12 300
Sum etter øvrige tiltak	1 035	35 435

¹ Øvre grense for minstebrdrag videreføres nominelt i en periode, samtidig som personfradraget økes med tilsvarende kronebeløp. Utvalget har ikke tatt stilling til lengden på denne perioden. Som en illustrasjon er det lagt til grunn fem år i provenyanalget etter innføring.

² Formuesskattetrelsetene fases inn over tid, i takt med de økte inntektene fra blant annet skatt på arv.

Kilde: Utvalget.

10

Flere skattegrunnlag # flere skatteformer for samme objekt

- Formuesskatt
- Eiendomsskatt
- Nytt: Beregnet leieverdi
 - Fra eierlinje til leielinje
 - Også fritidseiendom!
- Nytt: Skatt på utleie egen bolig (22 % eller 34 % eller +?)
- Nytt: Arveskatt



11

100 % verdsettelse

- Ikke «rabatter»
- Men for høyt i forhold til verdi for skattyter
 - Ikke fradrag latent skatt



12

1 %-grense?

- $1\,000\,000 \times 1\% = \text{kr } 10\,000$
- $5\,000\,000 \times 1\% = \text{kr } 50\,000$
- Frykten for verdiøkning
- California
- Sverige - dramatisk reversering
- Danmark - skattestopp 2001



13

Formuesskatt

- Bunnfradrag fra kr 1,7 mrd til kr 6,4 mrd
- Sats > kr 20 mill 0,85 %
- «Unntaket er de om lag 1 pst. mest formuende som har skattepliktig nettoformue over innslagspunktet for trinn 2 (20 mill. kroner), som på marginen får en liten økning i den effektive formuesskattesatsen på aksjer.»



14

«Annen kapitalinntekt, leieinntekt og gevinst» -fra 22 % til 34 %

- Heve skatt annen kapitalinntekt
 - Minst 34 %
 - Økning 12 prosentpoeng - 54,5 %
- Utbytteskatt 37,84 %



15

Beregnet leieverdi

- Ikke avhengig av gjeld - brutto markedsverdi
- $1\% \times 22\% = 0,22$ 5 mill = 11 000 10 mill = 22 000
- $2,5\% \times 22\% = 0,55$ 5 mill = 27 500 10 mill = 55 000
- $1\% \times 34\% = 0,34$ 5 mill = 17 000 10 mill = 34 000
- $2,5\% \times 34\% = 0,85\%$ 5 mill = 42 500 10 mill = 85 000

- + Formuesskatt (nettoverdi x 0 %, 0,5 %, 0,85 %)
- $0,85\% + 0,85\% = 1,7\%$
- + Eiendomsskatt?



16

JGS

- Bolig 30 mill
 - Landsted 20 mill
 - Annen formue > 26,4 (20 + 6,4) mill

 - $50\,000\,000 \times 0,85\%$ = 425 000 425 000
 - $50\,000\,000 \times 1\% (2,5)\% \times 22\% (34\%)$ = 110 000 425 000
 - 525 000 **850 000 1,7%**
 - Hvis kr 0 i annen formue - kr 124 400 mindre
 - (kr 6,4 mill \times 0,85 =) kr 54 400 + (kr 20 mill \times 0,35 % =) kr 70 000
 -
-



17

Bolig kr 10 mill

- 60 000 i Norge?



18

Bolig kr 15 mill

- Formuesskatt
 - $15\,000\,000 \times 0,85\% =$ kr 127 500
 - $15\,000\,000 \times 2,5\% \times 34\% =$ kr 127 500)
 - kr **255 000**
 - Må tjene med 35 % gjennomsnittsskatt kr 392 307
- Eiendomsskatt
 - $15\,000\,000 (10\,500\,000 - 4\,000\,000) \times 0,003\%$ kr 19 500
 - 34 % skatt all utleie



19

304
Kapittel 11

NOU 2022: 20
Et helhetlig skattesystem

Tabell 11.5 Beregnet leie av boliger og skatt med ulike prosentsetser. Kroner per måned

Markedsverdi bolig. Kroner	Beregnet leie med sats 1 prosent	Endring skatt per bolig	Beregnet leie med sats 2,5 prosent	Endring skatt per bolig	
2 500 000	2 080	500	5 210	1 100	22 % 1146
5 000 000	4 170	900	10 420	2 300	34 % 1771
7 500 000	6 250	1 400	15 630	3 400	
10 000 000	8 330	1 800	20 830	4 600	
15 000 000	12 500	2 800	31 250	6 900	

Kilde: Utvalget.



20

Sekundærbolig Oslo - uten finansieringsomkostninger

• Tre roms 70 m2	Verdi	8 000 000	
• Leieinntekt	15 000 x 12	180 000	
• Fellesutgifter	4 000 x 12	48 000	
• Utleieadministrasjon		15 000	
• Eiendomsskatt		<u>4 800</u>	67 800
• Nettoinntekt			112 200
• Skatt 112 200 x 0,22 (0,34) (0,474)			<u>24 684</u> (28 148) (53 182)
•			87 517
• Formuesskatt 8 000 000 x 0,85 %			68 000 Ikke fradragsberettiget



21

Betydning for eiendomsskatt

- *Utvalgsmedlem Bettina Banoun* mener at innføringen av beregnet leieinntekt **kan** medføre at maksimumssatsen for kommunal eiendomsskatt for bolig og fritidsbolig må reduseres.



22

Eiendomsskatt - betalingsutsettelse

- Kommunen som gradvis medeier inntil salg/dødsfall



23

Eiendomsskatt

- Fjerne fribeløp/grunnfradrag



24

Lavere pris # lavere bokostnad

- Pris før 100
- Fall etter 80
- Kapitalisert skattekostnad 20



25

Arveskatt - vanlige folks skatt - boligskatt

- Lav sats 2,0 mill kr 6 % - 8 %
- Høy sats 3,5 mill kr 15 % - 22 %
- Beholder diskontinuitet ved gevinstbeskatning
- Kr 7 mrd (2013 ca kr 2 mrd)
- 20 000 personer årlig
- Selskaper: Overføring kontroll vs formelt eierskap



26

Grunnrenteskatt (grunnleieskatt)

- Windfall gains taxes
- Straffe det virkelig vellykte
 - Superprofitt skatt
- Kritikk
 - Ex ante, ikke ex post
 - Før tar risiko, ikke etter at vellykket
- Påvirker ikke relativ lønnsomhet, men investeringsvolum
- «Grunnrente kan i teorien skattlegges med en høy skattesats uten at det påvirker selskapets atferd.»
- «Grunnrenteskatten vil fremdeles virke nøytralt på fremtidige investeringsbeslutninger, men tapet som påføres nåværende eiere, vil likevel kunne oppleves urimelig. Rimelighetsvurderinger kan tilsi at grunnrenteskatter på stedbunden aktivitet bør innføres på et relativt tidlig tidspunkt. *Det kan imidlertid også være ulemper med å innføre en grunnrenteskatt for tidlig. Hvis virksomheten forblir ulønnsom, vil skatten aldri bli en kilde til proveny, men tvert imot utgjøre en utgiftspost for staten også på lang sikt.*»



27

Velferdsstat avhenger av skattevilje

- Et av verdens høyeste skattenivåer
 - Bevare viljen til å ha det



28

Likere og fattigere

- Fra eier- til leielinje bolig
 - Norge topp i OECD spredt eierskap fast eiendom



29



30