

Kommunal- og distriktsdepartementet
Leveres elektronisk

4.januar 2023

Høring – NOU 2022: 10 Inntektssystemet for kommunene

Forbrukerorganisasjonen Huseierne representerer vanlige boligeiere over hele landet. Vi har 265.000 medlemmer som utgjør ca. 10 prosent av alle landets husholdninger. Huseiernes medlemmer bor i enebolig, rekkehus, leiligheter, sameier og borettslag.

8 av 10 eier sin egen bolig. Dette er unikt for Norge og kalles den norske boligmodellen. Huseierne arbeider for at det alle skal kunne oppleve tryggheten og friheten ved å kjøpe, eie og ta vare på eget hjem. Det å kunne eie sitt eget hjem er sentralt i den norske velferdsmodellen, og Huseierne ønsker å sikre at flest mulig husholdninger har mulighet til å eie sin egen bolig.

Huseierne har følgende kommentarer til NOU 2022:10 – Inntektssystemet for kommunene:

1. Inntektssystemutvalget foreslår å gjøre det dyrere å eie eget hjem ved økt eiendomsskatt på bolig

Inntektssystemutvalget anbefaler å øke den maksimale skattesatsen for kommunal eiendomsskatt på bolig og fritidsbolig fra 4 til 7 promille og uten en nasjonal reduksjonsfaktor på eiendomsverdien. Dette vil gjøre det dyrere for mange husholdninger å eie sitt eget hjem.

En slik endring som Inntektssystemutvalget foreslår vil være et brudd med Hurdalserklæringen hvor regjeringen skriver:

«Videreføre maksimumssatsen for bolig, fritidseiendom og næringseiendom i eiendomsskatten på dagens nivå.»

2. Oppsummering og konklusjon

Forbrukerorganisasjonen Huseierne reagerer på at Inntektssystemutvalget foreslår å øke den økonomiske belastningen på norske husholdningers allerede hardt pressende privatøkonomi. Vi mener kostnadsnivået for mange norske boligeiere blir for høyt hvis maksimal skattesatsen for kommunal eiendomsskatt øker til 7 promille og uten en nasjonal reduksjonsfaktor. Dette mener Huseierne:

- Bokostnadene for vanlige husholdninger har steget drastisk, se graf 1. Husholdningenes økonomi er under sterk press på grunn av økte renter, økte

energipriser, økte kommunale avgifter og dyrere vedlikehold. Prisene ellers i samfunnet har også steget kraftig.

- Bokostnadene kommer til å stige drastisk i 2023 og holde seg høye. Vedlikeholdsetterslepet på vann og avløp utgjør en kostnadsbombe for husholdningene. Huseierne frykter for husholdningenes økonomi i månedene og årene fremover. Det siste norske husholdninger trenger nå er en dobling av eiendomsskatten på vanlige folks hjem.
- Den norske boligmodellen hvor folk flest får mulighet til å eie sitt eget hjem bidrar til mindre forskjeller og bedre formuesfordeling. Det vil true den norske boligmodellen dersom den drastiske økningen i kostnadene for å eie og ta vare på egen bolig fortsetter. Politikerne må sørge for å dempe kostnadsveksten for fortsatt å gjøre det mulig for husholdninger med ordinær økonomi å kjøpe, eie og ta vare på hjemmet sitt.
- Huseierne mener eiendomsskatt på bolig har flere svakheter. Eiendomsskatten er ikke knyttet til inntekt, formue eller belåningsgrad og har ingen sammenheng med betalingsevnen til husholdningene.
- Eiendomsskatten på bolig er dårlig egnet til å utjevne forskjeller og rammer vanlige folk og familier, og særlig dem med lav inntekt. Eiendomsskatt på bolig innfrir derfor ikke prinsippet om å yte etter evne. Vi i Huseierne mener at eiendomsskatten på bolig bør reduseres eller fjernes, fordi den skiller seg fra annen skatt.
- Huseierne reagerer på at Inntektssystemutvalget foreslår økt skatt på husholdningene kort tid før Skatteutvalget legger frem sine forslag til endrede skatteregler.
- Huseierne mener det er en mangel ved Inntektssystemutvalgets arbeid at utvalget ikke har sett eiendomsskatt på bolig ut fra innbyggernes ståsted, kun fra ståstedet til kommunene. Representanter fra Kommune-Norge har vært tungt involvert i utvalgets arbeid. At ingen har representert vanlige boligeiere, samtidig som det foreslås å øke den maksimale skattesatsen for eiendomsskatt på bolig, er en stor svakhet.
- Huseierne ber om at forslaget om forslaget om å øke maksimal eiendomsskattesats på bolig fra 4 til 7 promille legges bort i tråd med plattformen regjeringen styrer på.
- Huseierne ber om at dagens reduksjonsfaktor på 30 prosent beholdes.

3. Dyrt å eie egen bolig

3.1 Bokostnadene øker drastisk

Bokostnadene har blitt drastisk dyrere for husholdningene¹. Bokostnadsindeksen, utarbeidet av Samfunnsøkonomisk Analyse på oppdrag fra Huseierne, viser hvor mye det koster å eie og bo i egen bolig². Bokostnadsindeksen inkluderer:

¹ https://www.huseierne.no/contentassets/6a598e35b1be4edb862907dfcb0d1083/r23-2022-bokostnadsindeks_eneboliger.pdf

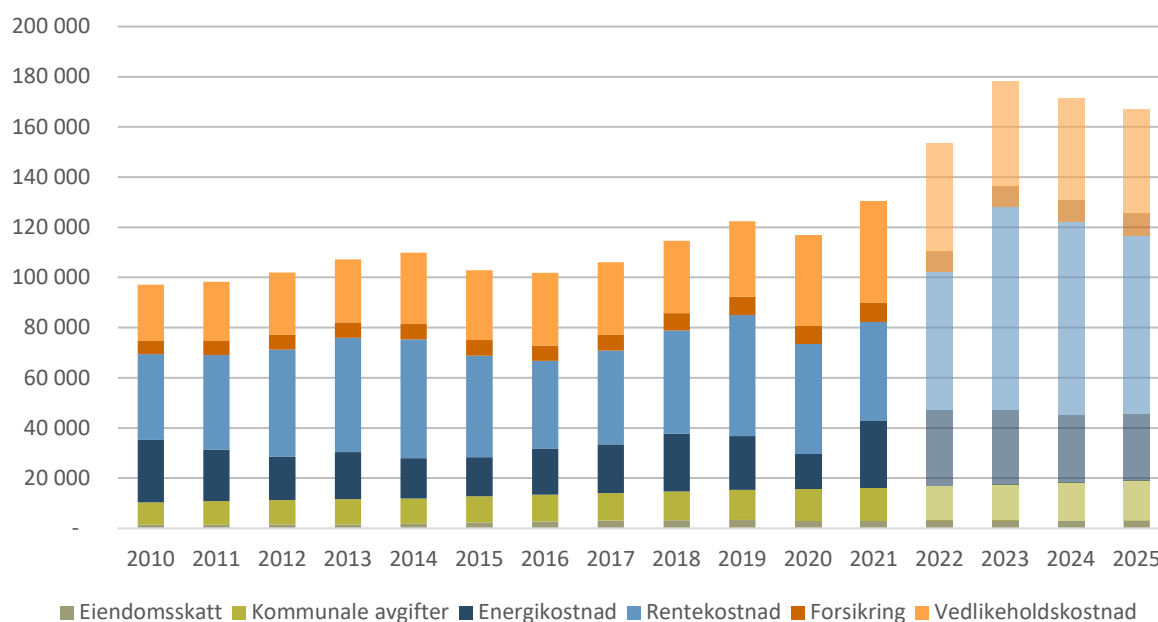
² <https://www.huseierne.no/huseiernes-bokostnadsindeks/>

- Renter
- Energi
- Kommunale avgifter
- Vedlikehold
- Eiendomsskatt
- Forsikring.

Prognosene viser at bokostnadene vil fortsette å stige i 2023 og holde seg på et høyt nivå de to neste årene i prognoseperioden.

Graf 1

Bokostnadsindeksen – prognoser. Kroner



Huseierne peker på at holdningenes økonomi er under sterkt press. Årsaken er særlig økte renter, økte energipriser og økte kommunale avgifter. I tillegg kommer generell prisoppgang.

Renteoppgangene tynger husholdningenes økonomi, det samme gjør energikostnadene og kommunale avgifter.

Eiendomsskatten for en husholdning med en 120 kvadratmeter enebolig har steget 126 prosent i perioden 2010-2021. Kommunale avgifter har steget 45 prosent i perioden. Til sammenligning har konsumprisindeksen steget med 26 prosent i samme periode.

3.2 Kostnadsmell for husholdningene

Vedlikeholdsetterslepet på vann og avløp er en kostnadsbombe for husholdningene. Tjenestene er finansiert gjennom selvkost. Selvkost innebærer at vann- og avløpsgebyrene ikke skal overstige kommunens nødvendige kostnader på henholdsvis vann- og avløpssektoren.

Det reelle samlede investeringsbehovet innen vann og avløp er ifølge Rådgivende Ingeniørers Forening på 570 milliarder kroner de neste 20 årene³.

I rapporten «Mulighetsstudie for VA-sektoren med samfunnsøkonomiske analyser»⁴ er det gjort den forenklete antakelsen om jevn gebyrvækst på tvers av kommuner vil innebære at gebyret for en standardbolig i 2040 vil variere fra ca. 7 000 kroner i kommunen med lavest gebyr, til ca. 40 000 i kommunen med høyest gebyr.

Huseierne frykter for husholdningenes økonomi i månedene og årene fremover.

Huseierne mener at man ikke kan se eiendomsskatt på bolig alene. Vi i Huseierne mener at man ikke kan øke eiendomsskatt på bolig, når alt annet av kostnader øker.

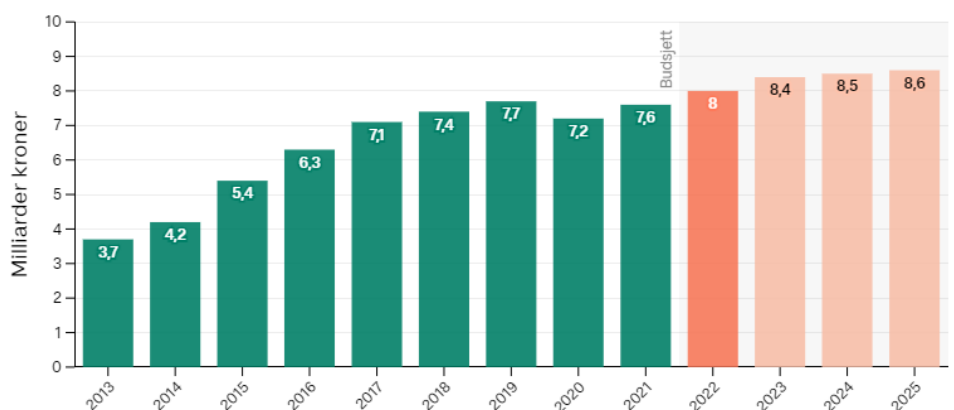
4. Kommunenes eiendomsskatteinntekter på bolig

4.1 Sterk økning i kommunenes inntekter

Kommunenes eiendomsskatteinntekter fra boliger og fritidsboliger har blitt mer enn doblet de ti siste årene. I 2013 var eiendomsskatteinntektene fra boliger og fritidsboliger på 3,7 milliarder kroner.

Graf 2.

Eiendomsskatt innkrevet fra bolig for norske husholdninger



Kilde: Huseierne Boligfakta nr 1 2022, [SSB/Kostra](#)
 Tallene for 2013-2021 er faktiske innrapporterte tall i SSB-Kostra fra kommunene. (Grønne søyler)
 Tallene for 2022-2025 er hentet fra Huseiernes undersøkelse av kommunenes budsjett-tall. (Orange søyler)

³ <https://www.rif.no/wp-content/uploads/2019/08/Vann-Avl%C3%B8psanlegg.pdf>

⁴ <https://www.regjeringen.no/contentassets/aa137c6a37ff4bdd936660ed6668d0f8/mulighetsstudie-for-va-sektoren-rapport-oslo-economics.pdf>

Huseiernes innhenter hvert år data fra alle landets kommuner over hvor mye kommunene har budsjettert med i eiendomsskatteinntekter fra boliger og fritidsboliger i økonomiplanen. Grafen viser at kommunene har budsjettert med eiendomsskatteinntekter fra bolig på 8 milliarder kroner i 2022 og at inntektene stiger 8,6 milliarder kroner i 2025.

Den kraftige økningen i kommunenes eiendomsskatteinntekter på boliger og fritidsboliger i perioden har kommet til tross for at maksimal eiendomsskattesats er redusert fra 7 til 4 promille, samt innføringen av en reduksjonsfaktor ved verdsettelse av bolig og fritidsbolig på 30 prosent.

4.2 Kommunene har retaksert og økt eiendomsskatteinntektene fra bolig

En av årsakene til den kraftige økningen i eiendomsskatteinntektene fra bolig og fritidsbolig, som har kommet til tross for at maksimal eiendomsskattesats på bolig og fritidsbolig er satt ned fra 7 til 4 promille, er at mange kommuner har gjennomført retaksering og dermed økt skattegrunnlaget.

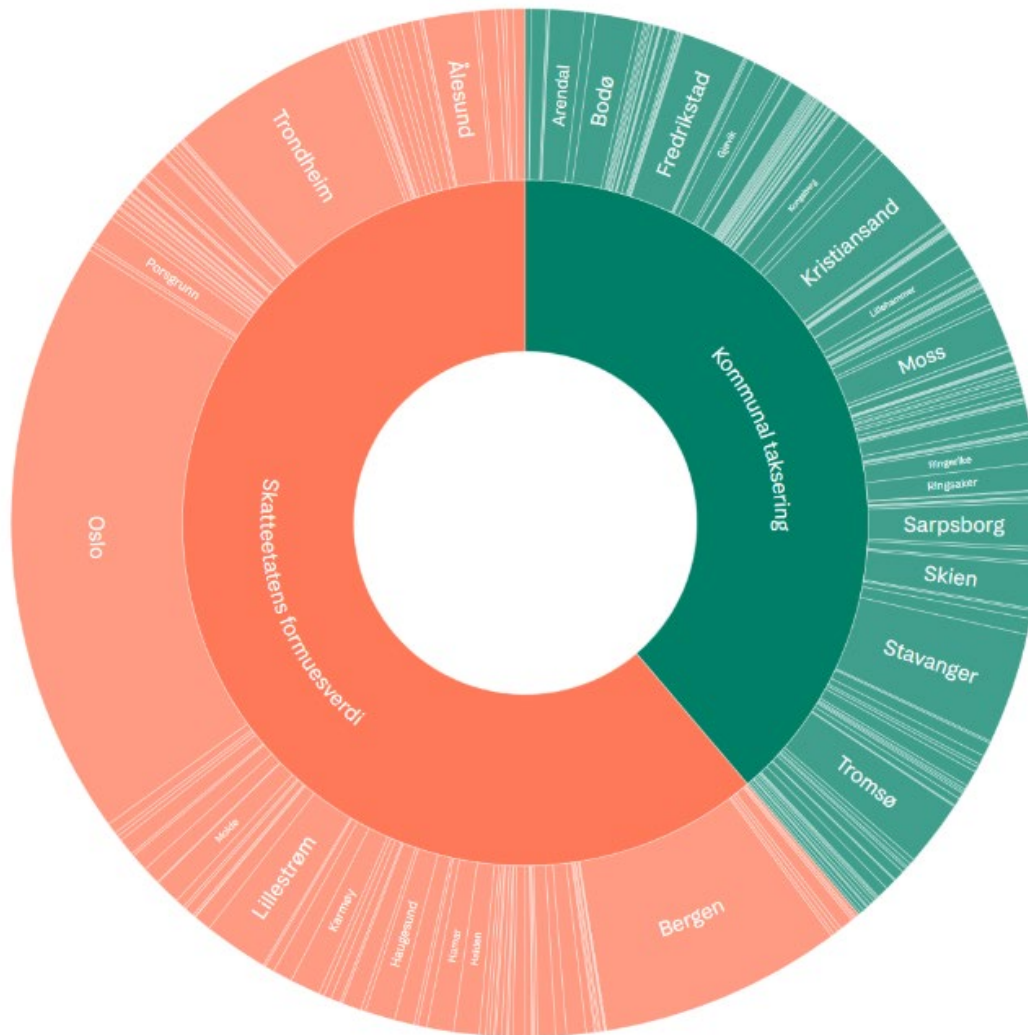
Det fører til økte eiendomsskatteinntekter fra bolig og fritidsbolig. Bare de siste tre årene har 39 av 356 kommuner retaksert og økt skattegrunnlaget for eiendomsskatt på bolig og fritidsbolig. Dette gir kommunene økte eiendomsskatteinntekter fra husholdningene.

4.3 Flere kommuner bruker skatteetatens formuesverdier på bolig og øker inntektene

Det er 253 kommuner med eiendomsskatt på bolig. 111 kommuner bruker skatteetatens formuesverdier. 142 kommuner takserer selv. Men de fleste store kommunene bruker formuesverdiene.

Dermed opplever disse kommunene økt inntekt hvert eneste år på grunn av boligprisstigningen. Det er flere husholdninger i kommunene som bruker formuesverdiene enn i de kommunene som takserer selv.

Grafen under viser at skatteetatens formuesverdier nå brukes for den store delen av befolkningen. Den viser hvilke kommuner som bruker de ulike takseringsmetodene og hvor mange husstander det er i hver av disse kommunene.



Graf 3.

Kilde: SSB Kostra, [SSB Familie og husholdninger](#), Grafikk: Huseierne • Tall fra 2022

Grafikken angir antall husstander i kommunene med eiendomsskatt. Ikke alle husstander må betale eiendomsskatt på grunn av bunnfradrag i eiendomsskatten. Fritidsboliger er ikke med i beregningene.

5. Om forslaget fra Inntektssystemutvalget

5.1 Utvalget vil doble eiendomsskatten på bolig fra dagens nivå

I dag er maksimal eiendomsskattesats på bolig og fritidsbolig på 4 promille, med en reduksjonsfaktor ved verdsettelse av bolig og fritidsbolig på 30 prosent.

Inntektssystemutvalget ønsker å reversere regjeringen Solbergs endringer i eiendomsskatten på bolig og fritidsbolig, slik at maksimal eiendomsskattesats på bolig og fritidsbolig føres tilbake til 7 promille og uten obligatorisk reduksjonsfaktor.

Inntektssystemutvalget skriver blant annet dette om eiendomsskatt på bolig:

«Kommunenes muligheter til å øke sin finansiering gjennom eiendomsskatten har de senere årene blitt begrenset gjennom endringer i eiendomsskatteloven, hvor den maksimale skattesatsen for bolig og fritidsbolig har blitt redusert. Dette er etter utvalgets vurdering en uheldig innsnevring av kommunenes beskatningsfrihet. Innbyggernes eiendom i egen kommune eller i en kommune der de er gjesteinnbyggere er gode lokale skattegrunnlag som knytter en forbindelse mellom de som mottar tjenester og de som betaler for dem. Det tilsier at kommunene bør ha et reelt handlingsrom i utformingen av skatt på slik eiendom. Etter utvalgets vurdering bør den kommunale handlefriheten til å sette skattesats for bolig og fritidsbolig føres tilbake til samme nivå som i 2019, hvor satsene fulgte de generelle reglene i eiendomsskatteloven på mellom 2 og 7 promille, og uten en nasjonalt bestemt reduksjonsfaktor på eiendomsverdien.»

Huseierne peker på at mange kommuner de siste årene har økt skattegrunnlaget gjennom retaksering, noe som medfører økte inntekter for kommunene.

De største kommunene bruker skatteetatens formuesverdier på bolig som skattegrunnlag. Dette fører til at kommunenes inntekter nå øker hvert år, noe vi viste over i punkt 4.3.

5.2 Savner prinsipielle betraktninger

Inntektssystemutvalget går imot endringene som er gjort i eiendomsskatten de siste årene.

Huseierne savner prinsipielle betraktninger fra Inntektssystemutvalgets knyttet til forslaget om å øke maksimal eiendomsskattesats fra 4 til 7 promille.

Fra 2020 ble det innført en obligatorisk reduksjonsfaktor ved verdsettelse av bolig og fritidsbolig på 30 prosent. Maksimal eiendomsskattesats for bolig og fritidsbolig ble redusert fra 7 til 4 promille fra 2019 til 2021. I regjeringen Solbergs regjeringserklæringer, Jeløya-plattformen (2018) og Granavolden-plattformen (2019), begrunnet Solberg-regjeringen kutt i eiendomsskatt på bolig og fritidsbolig:

«Folks hjem og fritidsbolig skal ikke være skatteobjekter. Dette er en usosial form for skatt som rammer uavhengig av betalingsevne. Regjeringen vil derfor redusere eiendomsskattesatsen og skattegrunnlaget.» (Jeløya-plattformen)

«Folk investerer i bolig og hytter av hensyn til egen families velferd. Derfor bør de ikke ses på som skatteobjekter på lik linje med andre investeringer. Eiendomsskatt er en usosial form for skatt som rammer uavhengig av betalingsevne. Regjeringen vil derfor fortsette å redusere eiendomsskattesatsen og skattegrunnlaget.» (Granavolden-plattformen)

Bokostnadsindeksen viser at det i 2021 var 251 kommuner med eiendomsskatt på bolig i Norge⁵ - slik det vises i tabell 1 under.

⁵ https://www.huseierne.no/contentassets/6a598e35b1be4edb862907dfeb0d1083/r23-2022-bokostnadsindeks_eneboliger.pdf

Tabell 1.

Antall kommuner fordelt etter skattesats.

	2019	2020	2021	2022
Har ikke	104	112	105	102
0,01-2 promille	54	32	36	39
2,01-3 promille	45	50	54	64
3,01-4 promille	65	65	161	151
4,01-5 promille	33	97	0	0
5-7 promille	55	0	0	0
Totalt antall	356	356	356	356

Kilde: SSB, bearbejdet av Samfunnsøkonomisk Analyse

5.3 Misforstått argumentasjon

Inntektssystemutvalget anbefaler å øke den maksimale skattesatsen for kommunal eiendomsskatt på bolig og fritidsbolig fra 4 til 7 promille og uten en nasjonal reduksjonsfaktor på eiendomsverdien. Utvalget mener den tidligere reduksjonen i den maksimale skattesatsen er «uheldig». Inntektssystemutvalget argumenterer med at eiendomsskatt har stort potensial til å stimulere til lokal politisk debatt:

«Erfaringene fra flere kommuner tilsier i tillegg at eiendomsskatt har stort potensial for å stimulere til lokal politisk debatt... Kommunenes muligheter til å øke sin finansiering gjennom eiendomsskatten har de senere årene blitt begrenset gjennom endringer i eiendomsskatteloven, hvor den maksimale skattesatsen for bolig og fritidsbolig har blitt redusert. Dette er etter utvalgets vurdering en uheldig innsnevring av kommunenes beskatningsfrihet.»

Inntektssystemutvalget argumenterer også med at lokal beskatningsfrihet kan bidra til å styrke lokaldemokratiet:

«Lokale skattebetalere vil ha interesse av å følge med på hvordan skattene blir brukt i kommunen. Kommunens politikere må ved valg stå til ansvar for beslutninger om skattenivå og om hvordan skattepengene brukes. Dette kan bidra til at tjenestetilbudet i større grad tilpasses lokale preferanser, og gi en bedre tilpasning mellom privat og offentlig tilbud lokalt. Lokal beskatningsfrihet kan også ses på som et virkemiddel som kan bidra til å styrke lokaldemokratiet, lokalpolitisk debatt og valgdeltagelse ved lokalvalg.»

Dette mener Huseierne er misforstått argumentasjon. Huseierne mener at man ikke kan lage skatteregler ut fra hva som skaper politisk debatt.

5.4 Hensyn til rettferdighet

Inntektssystemutvalget skulle ifølge mandatet vurdere hensynet til enkelhet mot hensynet til rettferdighet og treffsikkerhet. Vi kan ikke se at hensynet til rettferdighet med tanke på husholdningene er vurdert særskilt når det kommer til forslaget om å øke eiendomsskattesatsen og fjerne den nasjonale reduksjonsfaktoren.

Vi i Huseierne mener det er en mangel ved Inntektssystemutvalgets arbeid at utvalget ikke har sett eiendomsskatt på bolig ut fra innbyggernes ståsted, kun kommunenes.

Kommunesektoren har vært tungt representert i Inntektssystemutvalget. Vi i Huseierne mener en forbrukerstemme burde vært trukket inn i utvalgets arbeid for å sikre at vanlige boligeiere blir hørt.

Utvalget skriver blant annet dette om sitt arbeid:

«Utvalget har i to runder, våren 2021 og vinteren 2022, hatt digitale innspillmøter med kommuner i alle deler av landet. Møtene har blitt arrangert av KS, i samarbeid med de ulike regionene i KS. I disse møtene har utvalget møtt kommunedirektørutvalgene, representanter fra fylkestyrene i KS og andre representanter fra kommunene. Flere av utvalgets medlemmer har vært til stede på de ulike møtene. Utvalget har hatt møter med KS sine fylkesvise kommunedirektørutvalg i Innlandet, Møre og Romsdal, Nordland, Rogaland, Troms og Finnmark, Trøndelag og Viken. Utvalget har også fått innspill fra KS sine fylkestyrer i alle fylkene, samt fra storbynettverket. Utvalget har i sine møter hatt besøk av åtte kommuner, Alta, Kautokeino, Lebesby, Oslo, Rælingen, Steinkjer, Sør-Varanger og Trondheim, samt statsforvalteren fra Trøndelag, som har holdt innlegg og gitt innspill til utvalgets arbeid.»

6. Eiendomsskatt på bolig

6.1 Eiendomsskatten er i strid med skatteevneprinsippet

Analysemiljøet Samfunnsøkonomisk Analyse (SØA) går i rapporten «Skatt i den norske boligmodellen» gjennom de viktigste formene for boligbeskatning i Norge i dag⁶. Rapporten er skrevet på oppdrag fra Huseierne.

SØA skriver i sin analyse blant annet at «Fordi eiendomsskatt ikke forutsetter at skattyter har netto formue, rammer eiendomsskatt «alle», også uavhengig av inntekt. Dette er i strid med skatteevneprinsippet, og gir eiendomsskatten en klart regressiv profil.»

Ifølge SØA har beholdningsskatt på eiendom har gunstige effektivitetsmessige egenskaper. Dette er imidlertid betinget på at skattebyrden ikke blir høy, for da kan den påvirke folks beslutning om å leie eller eie bolig. Ifølge SØA taler fordelingshensyn imot.

«Eiendomsskatten er for eksempel regressiv ved at de med lav samlet formue rammes i relativt høy grad, ettersom de har en stor andel av formuen sin i bolig. I tillegg er den en bruttoskatt, og tar dermed ikke hensyn til gjeld. Det er i strid med skatteevneprinsippet.»

6.2 Eiendomsskatt i Norge og utlandet

Inntektssystemutvalget skriver i samme avsnitt som de foreslår å øke eiendomsskatten på bolig og fritidsbolig fra 4 til 7 promille at «Eiendom er i utgangspunktet forholdsvis lavt beskattet i Norge sammenliknet med i andre land.»

⁶ <https://www.huseierne.no/globalassets/boligfakta/boligfakta-2020/huseierne-boligskattrapport2-av-soa-sept2020.pdf>

Analysemiljøet Samfunnsøkonomisk Analyse (SØA) og EY Norge har sammenlignet den samlede skatten på norske husholdningers skatt på deres primærbolig med tilsvarende skattlegging i seks andre land: Sverige, Danmark, Finland, Storbritannia, Frankrike og Spania. Analysen finnes i den ferske rapporten «Boligskatt på bredt grunnlag».

SØA og EY Norge skriver i sammendraget at:

«I mange land er det politisk viktig å legge til rette for at husholdningen skal kunne eie boligen de bor i. Et virkemiddel er å beskutte boliginvesteringer lavere enn andre investeringer. Dette er tilfelle i så godt som alle OECD-land. Men det er store forskjeller mellom hvilke skatter som treffer husholdningen i ulike land. Boligskattene er mange og omfatter både inntektsskatt, skatt på gevinster ved slag, dokumentavgifter, formuesskatt og eiendomsskatt. Det å sammenligne boligskatter mellom land er derfor ikke trivielt. Hvilke skattearter som er gunstige eller høye varierer mellom land. Dersom sammenligningen kun gjøres for en skatteart, risikerer man å både overdrive og undervurdere forskjeller mellom land.»

Rapporten konkluderer med at

- I Norge er den samlede boligbeskatningen lavest for eksempelhusholdningene med lav og middels inntekt.
- I Norge er boligbeskatningen for høyinntektshusholdningen høyere enn i Finland, Storbritannia og Spania. Uten gevinstbeskatning (eller uten forutsetningen om boligprisvekst) er det kun Danmark som har (noe) høyere boligskatt for denne gruppen. Det er særlig formuesskatten som trekker opp det samlede skattetrykket for denne gruppen i Norge.

Vennlig hilsen

Morten Andreas Meyer

Generalsekretær

Huseierne