

Finansdepartementet
Postboks 8008 Dep,
0030 Oslo

Høringssvaret sendes kun elektronisk.

C. J. Hambros plass 5
0164 OSLO
Telefon 24 14 91 00
e-post lbf@lbf.no
www.leieboerforeningen.no
Bankkonto 7874 06 22160
Klientkonto 7878 06 03819
Orgnr. 9700 158 68 MVA

Høring – NOU 2022:20 Et helhetlig skattesystem

Vi viser til høringsbrev fra Finansdepartementet og benytter anledningen til å komme med høringssvar da NOU 2022:20 også berører leieboere. Høringssvaret fokuserer på kapittel 11, i tillegg reiser vi spørsmål om fradrag for leie for leieboere, øremerking av dokumentavgiften til boligformål og avskrivning av boligbygg som driftsmiddel.

Generelt

Leieboerforeningen (LbF) viser til at utvalget påpeker at gunstige skatteregler for bolig bidrar til at staten taper skatteinntekter. Tapet er for 2022 anslått til 49,8 mrd. kroner ved lavere inntektsbeskatning av bolig og fritidseiendom, og ytterligere 32,9 mrd. kroner ved lavere verdsettelse i formuesskatt for bolig og fritidseiendom. I tillegg kommer skattetapet ved fradrag for renteutgifter for boliglånsrenter som for 2022 av anslås utvalget å utgjøre om lag 41 mrd. kroner. Når vi også tar hensyn til skattesanksjonene for bolig, er de estimerte skattesubsidiene (skatteutgifter) til boligeiere på 105 mrd. i 2022.

Dette er skattesubsidier som bidrar til:

- Økte boligpriser ved at skattesubsidier kapitaliseres inn i boligen
- Økt risiko for volatilitet
- Størst skattefordeler til som har store boliger og store økonomiske ressurser (omvendt Robin Hood-prinsipp)
- Skattesubsidier bidrar til økt ulikhet og skjevfordeling av økonomiske ressurser og goder
- Uheldig vridning av investeringer inn i lite produktive markeder

LbFs innspill til skattelovutvalgets forslag

1. Redusere skattesubsidier for faktiske og beregnede leieinntekter av egen bolig

LbF er enig i at det er riktig og hensiktsmessige å innskjerpe skattesubsidiene til boligeiere. LbF støtter forslaget om skattlegging av faktiske og beregnede leieinntekter av egen bolig, og at rentefradraget kan opprettholdes med en slik skattlegging. Vi støtter også lovutvalgets subsidiære forslag om at det er riktig å fjerne rentefradraget dersom ikke leieinntektene av egen bolig skattlegges.

2. Redusere skattesubsidier ved salg av bolig og fritidsbolig

LbF er mer usikker på botidsmodellen for beskatning av salg av egen bolig. Veksling mellom utleie og selv å bebo boligen uten å kreve mange års botid for skattefritak, kan gi et insentiv til utleie fremfor salg og gir et positivt tilskudd til leiemarkedet. Tilpasningsmulighetene og derved spekulasjonsmomentet bør imidlertid reduseres i tråd med begrunnelsen for forslaget.

3. Formues- og eiendomsskatt

Med hensyn til endringer ved formueskatt og eiendomsskatt for bolig, så ser LbF en risiko for at økninger blir veltet over på leieboeren. Utvalget legger til grunn at i de fleste leieforhold er utleier alt belastet med inntekts- og eiendomsskatt og at leienivået derfor ikke i vesentlig grad blir påvirket av innskjerpingene. Vi støtter derfor forslaget om å redusere skatterabatten på formuesskatt for bolig.

4. Fradrag for leie for leieboere

LbF viser til at leieboere i realiteten, helt eller delvis, dekker renteutgifter på utleiers boliglån gjennom husleien og andre skattesanksjoner knyttet til eiers eiendom. Vi mener derfor det er nødvendig og riktig å innføre skattefradrag for leieboerens husleiekostnader. Dette vil også være et utjevneende tiltak. Urimelig utslag kan dempes gjennom å sette tak på hvor mye som kan trekkes fra.

En rapport fra Samfunnsøkonomisk analyse¹ AS i 2021 anslår at et skattefradrag i alminnelige inntekter vil gi en negativ provenyeffekt på 1,1 mrd.

5. Dokumentavgift

Utvalget foreslår å fjerne dokumentavgiften på 2,5 % på kjøp av bolig. Subsidiært foreslår utvalget å beholde dokumentavgiften dersom det ikke innføres skattlegging av faktiske og beregnede leieinntekter av bolig samtidig med at fradrag for renteutgifter beholdes (dagens situasjon).

LbF mener det er uheldig å fjerne dokumentavgiften. Etter vår oppfatning vil dette føre til at boligene blir 2,5 % dyrere. Vi er mener det ikke foreligger fakta som underbygger at fjerning av dokumentavgiften vil gjøre det lettere for førstegangsetablerere og anskaffe egen eid bolig, eller at dokumentavgiften skaper innelåsingseffekter som forhindrer innbyggernes mobilitet.

LbF viser til at utvalgets skatteskjerpene tiltak for bolig og eiendom er estimert til 10,9 mrd inkl. fjerning av dokumentavgiften. De samlede skattesubsidiene som gjenstår om utvalgets forslag blir gjennomført vil fremdeles være svært omfattende, og de negative følgende av skattefavoriseringen av boligeiere vil bare i begrenset grad bli påvirket.

LbF foreslår at dokumentavgiften ikke fjernes, men at den øremerkes tiltak i boligsektoren generelt og leiesektoren spesielt. Midlene kan administreres av Husbanken og kan initiere tiltak for en oppgradering og moderniseringen av leiesektoren, utprøving av ikke-kommersielle utleieboliger, tilskudd til bygging av leieboliger for eldre og tilskudd til anskaffelse av flere kommunale boliger, tilskudd til kommunale boliger med store vedlikeholdsetterslep. Midlene kan også bidra til å stimulere tiltak for å oppnå EUs nye klimakrav for boliger som nylig er vedtatt, de kan benyttes tilskudd til etterinnstalling av heis i eldre bebyggelse mv.

6. Avskrivingsrett for boligbygg

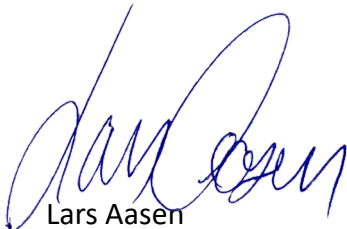
Næringsdrivende utleiere har i strid med det skatterettslige nøytralitetshensyn vært unntatt fra å avskrive sine driftsmidler i form av boligbygg, slik andre næringsdrivende har anledning til med sine driftsmidler. Ved å innføre en lik sats for saldoavskrivning på utleieboliger og forretnings- og næringsbygg, vil man både rette opp i forskjellsbehandlingen av likeartede investeringer i

¹ Samfunnsøkonomisk analyse AS (2021). Provenyeffekter av økt skatt på sekundær- og fritidsbolig. *Rapport nr. 8-2021*

driftsmidler, og legge til rette for flere langsiktige profesjonelle aktører på det private leiemarkedet.

Konklusjon

- LbF deler skatteutvalgets syn på behovet for å redusere skattesubsidiene til boligeiere. LbF ber om at reduksjonen av skattesubsidier skjer slik at det ikke reduserer antall boliger til leie.
- Leieboere bør ha fradrag for husleie for å utjevne forskjellen i behandling av skattefradrag for eiere og leiere av bolig.
- Dokumentavgiften bør beholdes og øremerkes tiltak i boligsektoren generelt og leiesektoren spesielt.
- Næringsdrivende utleiere bør ikke lenger unntas fra avskrivningsrett for sine driftsmidler i form av boligbygg.



Lars Aasen
daglig leder

Oslo, 30. mars 2023
LEIEBOERFORENINGEN



Tom Olav Risa
fast advokat