

# Hvorfor boligskatt?

Erlend Eide Bø - Statistisk sentralbyrå - *eeb@ssb.no*

Boligmarkedet 2021

26.10.2021

# Bakgrunn

Høye boligpriser mye omtalt i den offentlige debatten

- Vanskelig for “vanlige” unge å komme seg inn på markedet i storbyer

# Bakgrunn

Høye boligpriser mye omtalt i den offentlige debatten

- Vanskelig for “vanlige” unge å komme seg inn på markedet i storbyer

**Boligskatt:** Ikke så ofte omtalt, men burde vurderes!

- Reduserte boligpriser gjør det lettere å komme inn på markedet
- Skattesystemet blir mer omfordelende
- Mer effektiv økonomi pga. skattesymmetri
- Økte skatteinntekter gir fleksibilitet til skattekutt/velferdsøkning

Innlegg om boligskatt i DN (28.6.2019)

DN Nyheter Meny 0 00 04 | Innlegg | 28.6.2019 | 08:40

Innlegg  
**Slik kan boligprisene falle 20 prosent**  
Politikere som vil hjelpe taperne på boligmarkedet, bør vurdere boligskatt.

0 Les 28.6.2019 - 8:41 | Opprettet 2 måneder siden



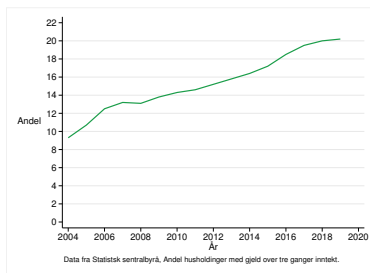
0 Kommentarer

**F**ør tiden debatterer Forskjellige tiltak for å forbedre det norske boligmarkedet. Boligprisene har steget kraftig i de siste årene. I de store byene har prisene nå et nivå som ikke ser ut til å ha noen sannsynlige perspektiver for å senkes. Dette er et problem for mange, spesielt for unge som ønsker å komme inn på boligmarkedet. En måte å løse dette på er å innføre en boligskatt som vil bidra til å senke boligprisene og gjøre det lettere for unge å komme seg inn på boligmarkedet.

# Boligpriser og gjeld

Boligpriser og husholdningers gjeld har steget sterkt i senere tid

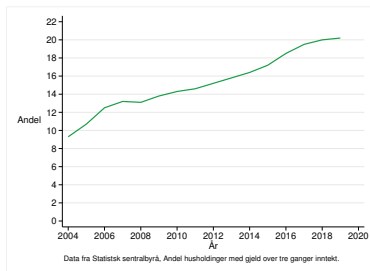
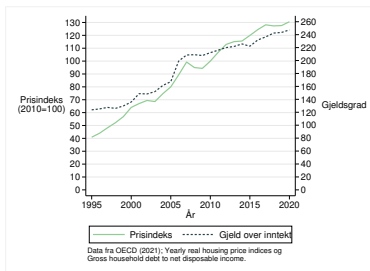
- Boligprisindeks (reell) og Gjeld som andel av inntekt
- Andel husholdninger med gjeld  $>300\%$  av inntekt



# Boligpriser og gjeld

Boligpriser og husholdningers gjeld har steget sterkt i senere tid

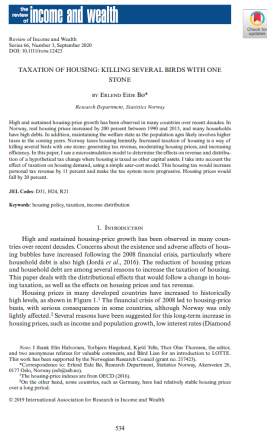
- Boligprisindeks (reell) og Gjeld som andel av inntekt
- Andel husholdninger med gjeld > 300% av inntekt



- Bekymring for finansiell stabilitet ved prisfall
- Restriksjoner på utlån gjør det vanskelig for førstegangskjøpere

## Kilde

- Tall og figurer hentet fra en forskningsartikkel nylig publisert i Review of Income and Wealth
- Beregner endret skattebyrde for alle norske husholdinger for 2013
  - For å finne virkning på omfordeling og skatteinntekter
- Noe endring i priser og skatterater siden 2013
  - Men ingen grunn til at konklusjonene skal være endret



# Utforming av boligskatt

Boligskatten tilsvarer beskatning av andre formueselementer (nøytral beskatning)

- Avkastningen skattes som kapitalinntekt (22%)
  - Hva er avkastning?
  - Inntekt av egen bolig - leien man slipper å betale til seg selv
  - Må beregnes
  - Skattes ikke i dag

# Utforming av boligskatt

Boligskatten tilsvarer beskatning av andre formueselementer (nøytral beskatning)

- Avkastningen skattes som kapitalinntekt (22%)
  - Hva er avkastning?
  - Inntekt av egen bolig - leien man slipper å betale til seg selv
  - Må beregnes
  - Skattes ikke i dag
- Verdien i formuesskatten settes til 90% av markedsverdi (som for aksjer o.l.)
  - I dag brukes 25% av beregnet markedsverdi



# Boligpriser

Boligbeskatning øker kostnaden ved å eie

- Dermed reduseres betalingsvillighet og boligpriser
  - Samme mekanisme som økt rente
- I en enkel modell gir skatten ca 20% lavere boligpris

# Boligpriser

Boligbeskatning øker kostnaden ved å eie

- Dermed reduseres betalingsvillighet og boligpriser
  - Samme mekanisme som økt rente
- I en enkel modell gir skatten ca 20% lavere boligpris

En stor, plutselig reduksjon i pris negativt

- Skadelig for banker, kjøpere med høy gjeld, utbyggere
- Skatten må innføres over tid
  - Kanskje opp mot 20 år

## Eksempel

Inntekten av egen bolig beregnes som 3% av markedsverdi

- Skattetatens boligverdier brukes for å estimere markedsverdi

For bolig verdsatt til 2,4 millioner:

- Prisen faller til 2 millioner
- Inntekt: 60 000 kr
  - Skatt på inntekt 13 200 kr
- formuesverdi fra 500 000 til 1 800 000 kr
  - Økt formuesskatt på 11 050 kr
- Total skatt (årlig): 24 250 kr

# Hvem eier bolig

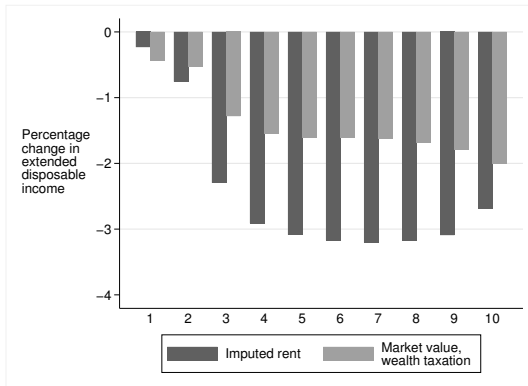
## Husholdninger delt i ti grupper etter inntekt

Desil	Inntekt etter skatt	Boligandel av formue	Andel eiere	Boligverdi, eiere	Belåningsgrad, eiere	Alder
1	93,200	0.57	0.14	2,565,600	0.40	33.6
2	190,600	0.72	0.38	2,115,500	0.24	57.3
3	231,700	0.75	0.51	2,275,000	0.32	54.3
4	270,700	0.76	0.64	2,432,800	0.37	54.0
5	308,000	0.76	0.72	2,591,700	0.42	52.4
6	345,100	0.76	0.78	2,785,400	0.46	51.2
7	385,800	0.76	0.83	2,995,000	0.49	50.9
8	436,000	0.75	0.86	3,268,600	0.50	51.2
9	510,300	0.72	0.89	3,646,600	0.51	51.9
10	784,700	0.55	0.92	4,871,800	0.50	53.6
Total	355,600	0.69	0.67	3,138,400	0.44	51.0

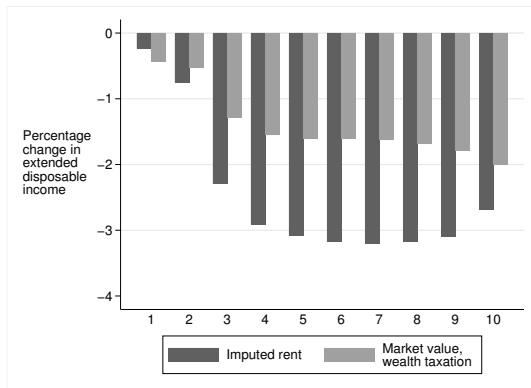
- 67 prosent av husholdninger eier egen bolig
- Boligformue stor del av formue i alle desiler
- Eierskap øker tydelig med inntekt
- Mange studenter i desil 1; pensjonister i desil 2-4

# Hvordan treffer skatten

- Her vises hvordan forskjellige inntektsdesiler treffes av de to elementene av boligskatten
  - Skatt på beregnet inntekt av egen bolig
  - Økt formuesskatt



# Hvordan treffer skatten



- De fattigste 20% lite påvirket
- Eier i liten grad egen bolig
- Formuesskatten progressiv over hele fordelingen
- Inntektsdelen treffer relativt hardest i midt-desilene

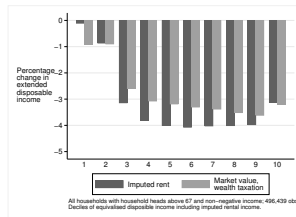
# Bolig og alder

Boligskatt en større byrde for eldre, med høy boligformue og lav inntekt

- For pensjonister i desilene 3-5, vil boligskatten utgjøre 7% av inntekt etter skatt

Vanskelig for denne gruppen å betale

- Ordning hvor boligskatt for noen grupper (f.eks. minstepensjonister) utsatt inntil salg eller arv av bolig?
  - Finnes i Danmark



# Effektivitet

Investeringer i primærbolig fordelaktig behandlet sammenlignet med andre investeringer

- Generelt en fordel at skatter er nøytrale (skatt skal ikke påvirke beslutninger)
  - Investeringer bør foretas hvor avkastningen er høyest, ikke hvor skattebelastningen er lavest
  - Lav boligslett fører til overinvestering i bolig
- Boligslett øker effektiviteten i økonomien fordi kapital i større grad investeres med høyere reel avkastning



# Skatteinntekter

I 2013 ville skatten tatt inn nesten 40 milliarder kroner

- Pengene kan brukes:
  - Til å redusere skatter med høyt dødvectstap (dokumentavgift, inntektsskatt)
  - Eller på helse, utdanning eller andre statlige behov
- På sikt, når eldrebølgen treffer, øker behovet for skatteinntekter
  - Inntektskilder med lave skadevirkninger på økonomien desto viktigere.

# Kritikk

Noen vanlige motargumenter mot boligskatt

- Hovedpunkter:

## Negative effekter av brått prisfall

- Umiddelbart fall på 20% negativt for eiere med høy gjeldsgrad, banker, osv
- Innføring må skje over lengre tid
  - Dermed er ikke de negative aspektene ved kraftig prisfall relevante
  - Men riktig tidshorisont, og tiltak for best mulig innføring bør studeres nøyer

## Kritikk II

### Det blir ikke billigere for førstegangskjøpere

- Vil ikke kostnad bare overføres fra gjeldsrenter til skatt?
- I gjennomsnitt for alle eiere stemmer dette
  - Men husk at skatten er kombinasjon av inntekts- og formuesskatt
  - Formuessdelen betales sjelden av førstegangskjøpere
- I tillegg er egenandel problem for mange førstegangskjøpere
  - Mindre viktig når prisene synker

# Kritikk III

## Boligskatt reduserer boligbygging

- Fordi prisene faller vil det bli bygget færre boliger
  - Derfor vil ikke prisene falle så mye, og det blir boligmangel
- Reduksjon i boligbygging ønsket (overinvestering)
  - Etterspørsel vil også falle, ettersom det blir dyrere å eie
  - Deler av prisfallet kommer av lavere tomtepriser, noe som reduserer fall i tilbud

## Kritikk IV

### Boligskatt gir økte forskjeller

- De rikeste har formue i aksjer o.l.
  - Bare middelklassen blir truffet
- Det stemmer ikke
  - Husk resultatene jeg viste tidligere
  - I bunnen av inntektsfordelingen eier få bolig
  - Boliger er ikke like, de rikeste eier dyre boliger
  - Formuesskattøkningen viktig her

# Oppsummering

Norge har skattesystem som favoriserer primærbolig over andre formuesobjekter

- Det bidrar til høye boligpriser og gjeld, og ineffektive investeringer

# Oppsummering

Norge har skattesystem som favoriserer primærbolig over andre formuesobjekter

- Det bidrar til høye boligpriser og gjeld, og ineffektive investeringer

En boligskatt som behandler bolig som annen formue gir:

- Et boligprisfall på 20% → Lettere for førstegangskjøpere
- Øker progressiviteten i skattesystemet → De med høyest inntekt betaler mest
- Nøytral beskatning → Mer effektive investeringer
- 40 milliarder i skatteinntekter → Redusere mer skadelige skatter/øke velferd

Takk for oppmerksomheten!

[eeb@ssb.no](mailto:eeb@ssb.no)