



26.08.2022

Boligskatt på bredt grunnlag

Rapport 19-2022

Rapport nr. 19-2022 fra Samfunnsøkonomisk analyse AS

ISBN-nummer: 978-82-8395-149-3

Oppdragsgiver: Huseiernes Landsforbund

Forsidefoto: [Anastasiya Dalenka](#), hentet fra [Unsplash](#)

Tilgjengelighet: Offentlig

Dato for ferdistilling: 26. august 2022

Forfattere: Andreas Benedictow, Rolf Røtnes, Jonas Måøy, Marte Marie Frisell og Mathias Iversen

Kvalitetssikrer:

Samfunnsøkonomisk analyse AS

Borggata 2B
N-0650 Oslo

Org.nr.: 911 737 752
post@samfunnsokonomisk-analyse.no

Forord

Samfunnsøkonomisk analyse AS (SØA) har laget denne rapporten sammen med EY Norge på oppdrag for Huseierne. En stor takk til EYs ressurser i de aktuelle land, som har bidratt med detaljert kunnskap om de relevante skattereglenes oppbygning i de ulike landene, og EY Norge, som også har fungert som en sarringspartner i prosjektet.

Formålet er å sammenligne den samlede skatten på norske husholdningers skatt på deres primærbolig med tilsvarende skattlegging i seks andre land. I arbeidet har vi mottatt gode merknader fra generalsekretær Morten Andreas Meyer og kommunikasjonssjef Carsten Pihl i Huseierne. Vi takker begge for hjelpsomme kommentarer og et spennende oppdrag.

Oslo, 26. august 2022

Rolf Røtnes
Prosjektleder
Samfunnsøkonomisk analyse AS

Sammendrag

Skattlegging av bolig opptar de fleste. Årsaken er åpenbar. 82 prosent av husholdningene i Norge eier boligen de selv bor i. I løpet av livet bor over 90 prosent av befolkningen på et eller annet tidspunkt i en bolig de selv eier. Investering i bolig står for størsteparten av husholdningenes sparing, enten i form av avdrag på boliglån eller som realinvestering i bolig. 64 prosent av husholdningenes totale bruttoformue er i form av bolig. Skatt på bolig påvirker følgelig både befolkningens disponible inntekt og ønske om å spare.

Bolig er samtidig mer enn en investering. Bolig oppleves av de fleste som et grunnleggende gode og tilgang til en egnet primærbolig betyr mye for husholdningens opplevde velferd. Boligens preg av å være et viktig velferdsgode gjør også at de aller fleste legger stor vekt på å ta vare på og vedlikeholde egen bolig.

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 beskatte 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. Hvilken 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.

Hensikten med denne rapporten er å forstå bedre hvordan ulike land beskatter bolig. Rapporten er utarbeidet for Huseierne og i samarbeid med EY Norge. Vi sammenligner detaljert boligskatter i syv utvalgte land, som alle har en relativt stor skattefinansiert offentlig sektor. Landene vi sammenligner er Norge, Sverige, Danmark, Finland, Storbritannia, Frankrike og Spania.

For å få en god sammenligning, ser vi på hvordan boligskatter virker forskjellig avhengig av om husholdningen tjener lite eller mye, har en rimelig eller dyr bolig og har et stort eller lite lån. Vi sammenligner spesifikt hvordan ulike boligskatter påvirker samlet boligskatt som andel av inntekt for følgende tre husholdningstyper:

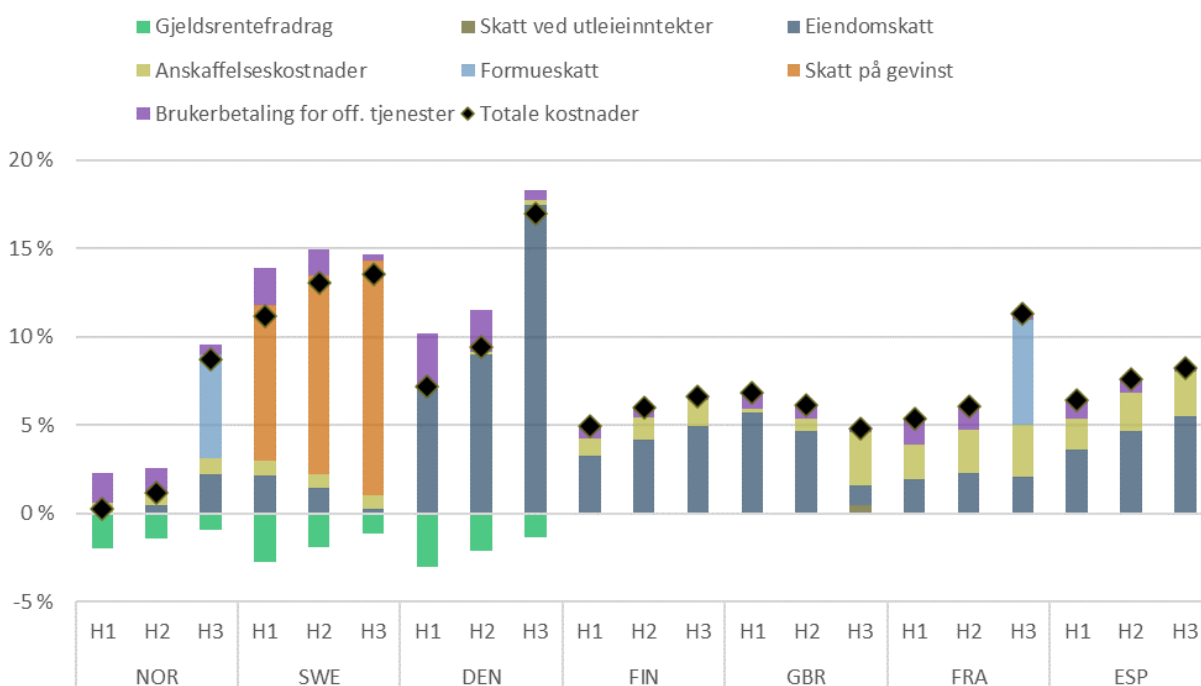
- **Husholdning 1 – Lav inntekt.** Denne husholdningen har en inntekt som tilsvarer 2/3 av median bruttoinntekt til husholdning-ene i hvert land. Husholdningen har en samlet gjeld på 5 ganger inntekt. Boliglånet utgjør 85 prosent av boligens kjøpspris. Denne typen husholdning kan typisk være unge førstegangskjøpere og enslige som må ha en høy belåning for å komme seg inn på boligmarkedet.
- **Husholdning 2 – Medianinntekt og noe annen formue.** Denne husholdningen har en inntekt som tilsvarer median bruttoinntekt til husholdningene i landet. Husholdningen har en samlet gjeld på 3,5 ganger inntekt. Boliglånet utgjør 47 prosent av boligens kjøpspris. Denne typen husholdning kan typisk være mer etablerte par som har vært i boligmarkedet en stund.
- **Husholdning 3 – Høy inntekt, høy formue.** Denne husholdningen har en inntekt som tilsvarer 5 ganger median bruttoinntekt til husholdningene i landet. Husholdningen har en samlet gjeld på 2,22 ganger inntekt, og en nettoformue før verdsettingsrabatt på 20 ganger inntekt. Boliglånet utgjør 25 prosent av boligens kjøpspris. Denne husholdningstypen representerer en særlig velstående del av samfunnet.

For de ulike husholdningstypene får vi følgende forskjeller i boligbeskatning mellom land:

- Alle de syv landene har egne regler for skatt på boliger som innebærer mer gunstig beskatning av kjøp av boliger enn leie og normalt også andre investeringer.
- I våre beregninger framstår boligskattene som samlet progressive, hvor husholdninger med høyere inntekt, og følgelig høyere boligpris, skatter mer i forhold til inntekt. Unntaket er Storbritannia, ettersom eiendomsbeskatningen er basert på type bolig og område, framfor areal og boligpris.
- De skandinaviske landenes skattefradrag for gjeldsrenter drar ned deres effektive boligskatt.
- I Norge og Frankrike bidrar formuesskatt til å øke boligskatten i landene, og er hovedårsaken til at boligskatten blir progressiv i Norge.
- Eiendomsskatt utgjør den største andelen av boligskatten i Storbritannia, Finland, Danmark og Spania.
- Betydningen av skatter ved kjøp av bolig er størst i Storbritannia, Frankrike og Spania. Den påvirkes av forutsetningen om hvor lenge boligeieren eier egen bolig. Forutsetningen endres i siste kapittel.
- Sverige er de eneste landene som har skatt på gevinst ved salg av egen bolig, noe som er utslagsgivende for den samlede boligskatten i disse landene i våre regneeksempler (under forutsetning om en realboligprisvekst på 3 prosent årlig).
- Samlet boligbeskatning er lavest for eksempelhusholdningene med lav og middels inntekt i Norge.
- I Norge er boligbeskatningen for høyinntekts-husholdningen 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.

Boligskattenes andel av husholdningens inntekt i de ulike landene er oppsummert i Figur 1.

Figur 1 Beregnet boligskatt som andel av inntekt, etter land og husholdningstype



Kilde: Offentlige kilder for skatteregler i de ulike landene, samt beregninger utført av SØA og EY.

Innhold

Forord		III
Sammendrag		IV
1 Innledning		7
2 Husholdningenes boligkapital og -sparing		9
2.1	Primærboliger utgjør nærmere 60 prosent av husholdningenes bruttoformue	9
2.2	Høy boliggjeld i Norge	10
2.3	Store forskjeller mellom by og land	10
2.4	Boligeierskap er ujevnt fordelt i befolkningen	11
3 Beskatning av bolig og eiendom består av flere skattearter		15
3.1	Skatt på bolig og eiendom i Norge i dag	15
3.2	Boligbeskatningen over tid	17
4 Boligskatt i ulike land, alle skattearter må sees i sammenheng		21
5 OECD har beregnet effektiv marginal skatt på bolig i 40 land		22
5.1	Forutsetninger for OECDs beregning av boligskatteregler på tvers av land	22
5.2	Hovedresultater av sammenligning av effektive boligskatter i OECD-land	23
6 Sammenligning av syv ulike land		25
6.1	Avgrensninger i sammenligningen	25
6.2	Resultater	29
7 Konsekvenser av å endre forutsetninger og enkelte skatter		31
7.1	Uten realprisøkning på bolig	31
7.2	Konsekvensene av å oppheve rentefradraget	31
7.3	Flere kjøp i perioden	32
7.4	Oppheve verdsettelsesrabatten av bolig i formueskatten	34
7.5	Ingen generelle prisendringer	34
Vedlegg	Forklaring av relevante skatter og avgifter	36
8 Referanser		44

1 Innledning

Norsk boligpolitikk har over lengre tid, på tvers av politiske svingninger og skattereformer, hatt målsetting om et høyt boligeierskap i landet. For å tilrettelegge for at flest mulig skal kunne eie boligen de bor i, har skattleggingen av boliger vært lavere enn skattlegging av andre eiendeler.

Boligpolitikken har samlet bidratt til at om lag 82 prosent av befolkningen eier boligen de bor i.¹ Dette er den høyeste andelen i Vest-Europa.² I løpet av livet bor godt over 90 prosent av befolkningen på et eller annet tidspunkt i en bolig de selv eier.

Investering i bolig står for størsteparten av husholdningenes sparing, enten i form av avdrag på boliglån eller som realinvestering i bolig (SSB, 2019). Med dette utgjør også boliginvestering en viktig del av kapitaldannelsen i norske husholdninger.

Ettersom boligformue utgjør nærmere 64 prosent av husholdningenes totale bruttoformue, har også boligbeskatningens utforming flere makroøkonomiske implikasjoner. Dette inkluderer blant annet omfang av husholdningenes investeringer i egen bolig, hvor mye av husholdningens inntekt som settes av til forbruk, utviklingene i boligpriser og makroøkonomisk stabilitet.

Boligbeskatning har også fordelingseffekter og kan påvirke nivået av økonomisk ulikhet i samfunnet. For eksempel har høyere formueskatt på sekundærboliger de siste årene både økt skattlegging av personer som har investert i sekundærboliger, og redusert insentivene for å investere i sekundærboliger for eget bruk eller utleie.

Boligbeskatning har nå på nytt kommet på dagsordenen, og flere tar til orde for høyere beskatning av bolig. Det er ikke opplagt hvordan økt boligs katt vil virke, da dette avhenger av hvilken skatt som øker, og responsen på den.

Denne rapporten drøfter bare i begrenset grad hvordan boligs katt påvirker investeringer i boliger og makroøkonomisk forhold. Rapporten har to andre formål. Vi ønsker med denne analysen å:

- Redegjøre for hvilke skattearter som inngår i husholdningens samlede skatt på husholdningens primærbolig.
- Sammenligne den samlede norske skatten på primærbolig med samlet boligs katt i andre land. Vi har valgt ut seks andre land for en detaljert sammenligning.

Som det vil framgå er det en rekke skattearter og fradragsordninger som påvirker den samlede skatten på husholdningenes primærbolig. Noen skattearter framstår som lave sammenlignet med generell skatt på investeringer og inntekt, mens andre har preg av en særskatt på bolig. Fordelaktig beskatning av bolig er imidlertid ikke et særnorsk fenomen. De fleste land har gunstigere regler for boligbeskatning enn for andre investeringer og inntekt.

Rapporten utforsker og sammenligner dagens skattesystem i Norge, Sverige Danmark, Finland, Storbritannia, Frankrike og Spania. Sammenligningen utgjør den største delen av rapporten, og viser i hvilken grad den norske boligbeskatningen er i tråd med internasjonalt nivå, og hvor den skiller seg ut.

¹ Barn av foreldre som eier boligen de bor tilfaller også denne gruppen.

² Vi ser et tydelig skille mellom Nord- og Vest-Europa på den ene siden, med en høy andel lånefinansiert eierskap til bolig, og Sør- og Øst-Europa, med en høyere andel eierskap, men en betraktelig lavere andel lånefinansiering av bolig.

Kapittel 2 gjennomgår tallfestede størrelser på boligkapitalen til husholdningene, og viser boligkapitalens viktighet som del av husholdningenes sparing og plassering av formue. Videre ser vi på hvordan boligeierskap og boligformue er fordelt etter blant annet alder, inntektsnivå og geografi.

Kapittel 3 gjennomgår hvordan bolig og eiendom skattlegges i Norge i dag, hvilke elementer beskatningen består av og hvordan boligbeskatningen har endret seg over tid. Videre ser vi på hvordan det er mulig å sammenligne boligbeskatningen på tvers av flere land, samt hvilke forutsetninger som må legges til grunn.

Kapittel 4 drøfter vi kort hensyn vi bør ta når vi sammenligner boligsatt mellom land.

Kapittel 5 gir et innblikk i en modell etablert av OECD Centre for Tax Policy and Administration for sammenligning av effektive marginalsattesatser for boligeiere med finansiering. Vi ser på hvilke forutsetninger som er lagt til grunn for modellen og oppsummerer hovedresultatene av sammenligning av effektive boligsatt i OECD-land.

I kapittel 6 redegjør vi for en oppdatert sammenligning av boligsatt i Norge, Sverige, Danmark, Finland, Storbritannia, Frankrike og Spania. Til dette har vi beregnet boligbeskatningen for tre ulike husholdninger som i ulike grad treffes av de ulike skatteartene. Formålet med denne tredelingen er å belyse hvordan forskjeller i boligbeskatningens oppbygging påvirker ulike typer husholdninger i de utvalgte landene.

I kapittel 7 skapes en bredere forståelse ved å se nærmere på hva som skjer med boligsattene dersom vi endrer på enkelte skatter eller de ulike forutsetningene lagt til grunn i eksempelhusholdningene.

Ved å bruke denne tilnærmingen håper vi at leser får en styrket forståelse av den skattemessige kompleksiteten som investering i bolig presenterer.

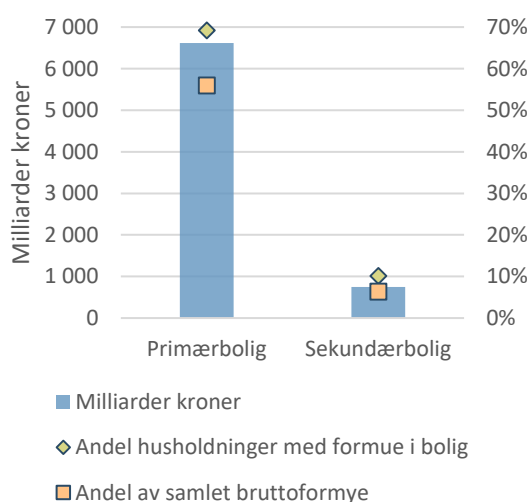
2 Husholdningenes boligkapital og -sparing

Som det vil framgå senere, har de fleste land relativt gunstige skatteregler for investeringer og eierskap av primærbolig. Den viktigste grunnen er at bolig er et grunnleggende gode for alle og at de fleste husholdninger har en svært stor del av sin formue bundet i bolig. Som et bakteppe for diskusjonen om skatt på bolig, går vi i dette kapitlet gjennom i hvor viktig primærbolig er for norske husholdninger.

I en verden hvor få eier egen bolig, vil økt skatt på bolig påvirke insentivene til sparing i bolig og sammensetningen av formue, men neppe sparingen i seg selv. I en slik verden vil husholdningens sparing primært bli påvirket av samlet skatt på kapitalavkastning og formue, omfang av offentlig sparing, og utformingen til de sosiale sikkerhetsnettet.

Når det aller meste av husholdningenes sparing ligger i bolig, vil økt skatt på bolig påvirke husholdningenes samlede spareinsentiv, og derigjennom også insentivet til forbruk.

Figur 2.1 Beregnet boligformue i primær og sekundærboliger. 2020.



Kilde: SSB tabell 10315

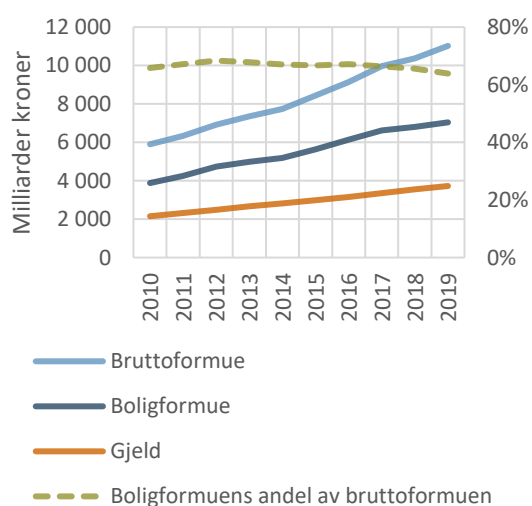
³ Tallene er hentet fra Statistisk sentralbyrås formuesstatistikk
⁴ De 69 største og mest handlede aksjene i ved måling.

2.1 Primærboliger utgjør nærmere 60 prosent av husholdningenes bruttoformue

Beregnet markedsverdi for husholdningenes primærboliger var 6 681 milliarder norske kroner i 2020 (siste tilgjengelige år).³ Tilsvarende for sekundærboliger var 752 milliarder kroner (se Figur 2.1). Til sammen utgjorde dermed husholdningenes boligformue 7 433 milliarder norske kroner. Til sammenligning utgjorde markedsverdien til Hovedindeksen på Oslo Børs (OSEBX) om lag 3 500 milliarder norske kroner ved utgangen av mars 2022.⁴

Husholdningenes bruttoformue er beregnet til 11 800 milliarder kroner. Boligformuene utgjør dermed nærmere 62 prosent av husholdningenes bruttoformue. Av dette er i overkant av 56 prosent den beregnede primærboligformuen. Det meste av husholdningenes formue er med andre ord plassert i bolig.

Figur 2.2 Utvikling i boligformue. 2010-2019.



Kilde: SSB tabell 10315

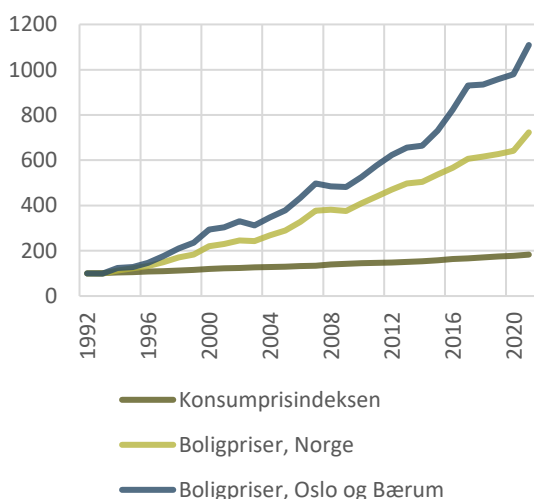
Husholdningenes bruttoformue har økt betydelig siden 2010, jf. Figur 2.2. Boligformuen har også økt i perioden, men ikke i samme takt, slik at boligformuens andel av bruttoformuen har falt de siste ti årene. Finanskapitalens andel av samlet beregnet bruttoformue har derimot økt med tre prosentpoeng i perioden, fra 28 til 31 prosent.

Over tid ser vi at boligprisene har økt betydelig mer enn den generelle prisutviklingen, jf. Figur 2.3. Boligprisveksten har dessuten vært svært forskjellig i forskjellige deler av landet. Høyest har den vært i Oslo-området.

2.2 Høy boliggjeld i Norge

Høy gjeld i husholdningene har lenge vært den viktigste strukturelle sårbarheten i det norske finansielle systemet (Finanstilsynet, 2022). Husholdningenes gjeldsbelastning (gjeld i forhold til disponibel inntekt) er høy, både sammenlignet med tidligere år og andre land. Mange husholdninger har svært høy gjeld sammenlignet med inntekt og boligens verdi

Figur 2.3 Konsum- og boligpriser i Norge og Oslo, 1992-2021. Indeksert, 1992=100.



Kilde: SSB tabell 07221 og 03014

Note: For KPI er det benyttet helårstall, mens for boligpriser er det benyttet 2. kvartal hvert år.

(Finanstilsynet, 2022). Høye boligpriser og høy eierandel pekes på som viktige årsaker til denne utviklingen (Norges Bank, 2021).

Høy gjeldsbelastning er problematisk for finansiell stabilitet av flere årsaker. Husholdningene blir sårbare for økte utlånsrenter, bortfall av inntekter og boligprisfall.

Økte rentenivåer vil spesielt påvirke husholdningens forbruksmønster. Ettersom så mange husholdninger har boliglån, vil en økning i utlånsrenten medføre at svært mange strammer inn eget konsum, noe som vil få økonomiske konsekvenser for spesielt de som selger varer og tjenester til husholdningene. Dette kan typisk innebære kutt i ikke-livsnødvendige varer og tjenester innen varehandel, reiseliv, kultur o.a. Tilsvarende konsekvenser kan tenkes ved vesentlige økninger i boligbeskatning, alt annet likt.

OECD har tidligere pekt på at boligmarkedet i Norge må bli tilgjengelig for flere (Finansdepartementet, 2022). Behovet for å øke tilbudet av nye boliger kan imøtekommes ved å blant annet lette på reguleringer. Videre anbefaler OECD anbefaler gradvise justeringer i skattesystemet som i mindre grad favoriserer etablerte boligeiere.

2.3 Store forskjeller mellom by og land

Den relativt høye boligprisveksten i enkelte byer, og spesielt i Oslo-området, har betydning for hvordan boligeierskap og boligformue fordeler seg i ulike områder, og blant ulike grupper i befolkningen.

Andelen som eier egen bolig er lavest i de mest sentrale områdene, og øker med lavere sentralitet, før den faller igjen blant de som bor minst sentralt, jf. Figur 2.4. Vi ser et tilsvarende mønster når vi deler opp sentralitetsklassene, hvor de mest sentrale kommunene, hvor boligene også er verdt mest, har en lavere eierandel.

Sekundærboligandelen er også særlig høy i de mest attraktive bydelene i de største byene. For eksempel var sekundærboligandelen på Frogner, i Oslo, på 35 prosent ved utgangen av første kvartal i 2022 (SØA, 2022).

Forskjellene i priser og eierandel peker på en skjevfordeling i boligformue mellom by og land, men også mellom husholdninger som eier og leier i sentrale strøk.

2.4 Boligeierskap er ujevnt fordelt i befolkningen

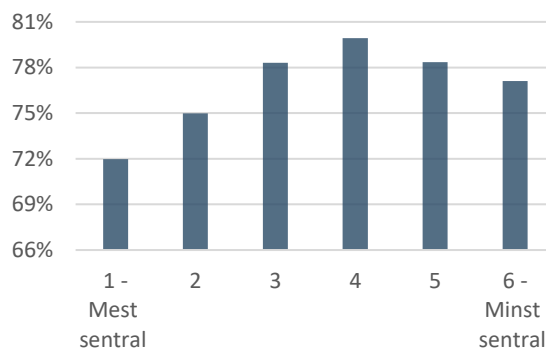
Fordelingen av boligeierskap og -formue har betydning for i hvilken grad beskatning av boligformue påvirker investering, konsum og sparing.

SSBs statistikk for boforhold i 2020 viser at det er litt over 80 prosent av alle innbyggere i Norge som bor i en bolig de selv eier, jf. Figur 2.6. Samtidig har andelen falt noe over tid, og eierandelen i 2020 er ett prosentpoeng lavere enn eierandelen i 2015.

Det er vanligere å eie jo eldre man er. For unge voksne i 20-årene, er det rundt 60 prosent som eier egen bolig, jf. Figur 2.7. Lav eierandel i denne gruppen henger blant annet sammen med at denne gruppen omfatter mange studenter, som har en langt større tilbøyelighet til å leie – både av økonomiske og mobilitetsbaserte årsaker (SØA, 2020).

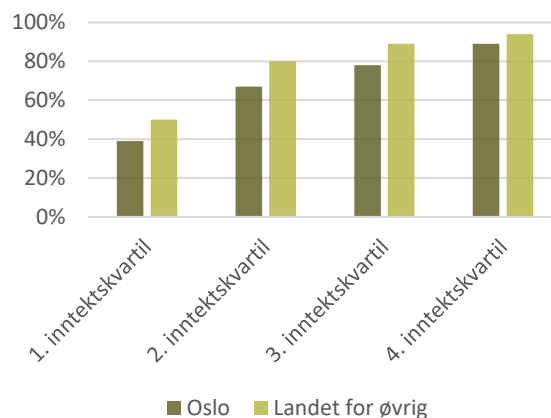
Eierandelen øker for hver aldersgruppe, og toppes på 90 prosent for personer mellom 67 og 79 år, før den faller igjen.

Figur 2.4 Andelen husholdninger som eier boligen de bor i. Etter sentralitetsklasse. 2020.



Kilde: SSB tabell 11038 og SSBs sentralitetsindeks, SØA

Figur 2.5 Eierandeler blant husholdninger, etter inntektsgruppe, 2020.



Kilde: SSB tabell 11346, SØA

Dersom eierandelen på 90 prosent for de i alderen 67 til 79 år er stabil over tid, betyr dette at minst 90 prosent av alle innbyggere vil eie egen bolig minst en gang gjennom livet.

Lav eierandel i de eldste aldersgruppene henger sammen med at en andel eldre bosettes på sykehjem og i omsorgsboliger, men også fordi mange eldre ønsker å bytte ut eneboliger med mindre leiligheter, og at man i flytteprosessen velger å leie framfor å eie i den siste fasen av livet (SØA, 2020).

Eierandelen har blitt redusert mest i de yngste aldersgruppene siden 2015 (ikke vist). For personer i

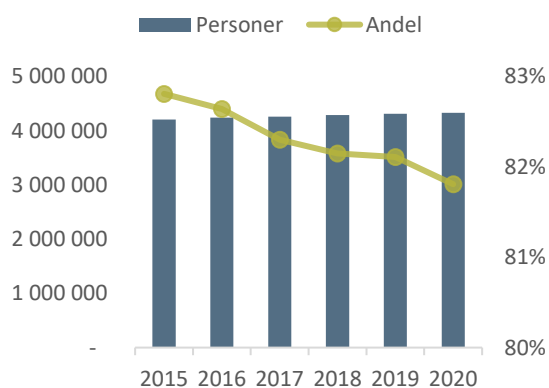
20-årene har andelen falt med to prosentpoeng, og for personer i 30-årene har andelen falt med 1,5 prosentpoeng. For de over 67 år, har andelen økt noe.

Vi ser også at boligformuen (målt som beregnet markedsverdi) er lavest for de yngste aldersgruppene, at den øker med alderen og toppe seg i 50- og 60-årene, før den faller noe igjen (jf. Figur 2.10). Dette gjelder både for primær- og sekundærboligformue.

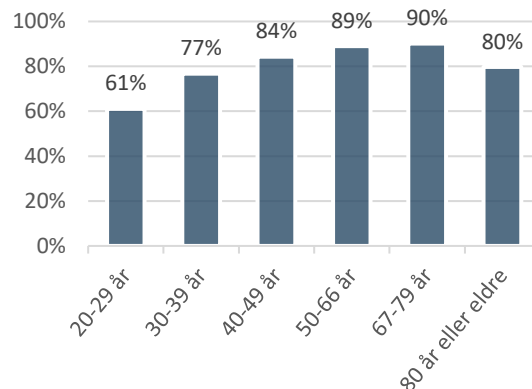
Det er en tendens til økende eierskap av også sekundærboliger med høyere alder, før sekundærboligandelen faller igjen for de eldste. Sekundærboligformuens andel av bruttoformuen *topper* seg for aldersgruppen 55 til 66 år.

For de yngste aldersgruppene, utgjør boligformuen en relativt høy andel av samlet bruttoformue. For de i aldersgruppen 25 til 34 år, utgjør primærboligformuen i underkant av 70 prosent. Dette kan henge sammen med at disse gruppene har hatt mindre muligheter til å opparbeide seg formue, blant annet

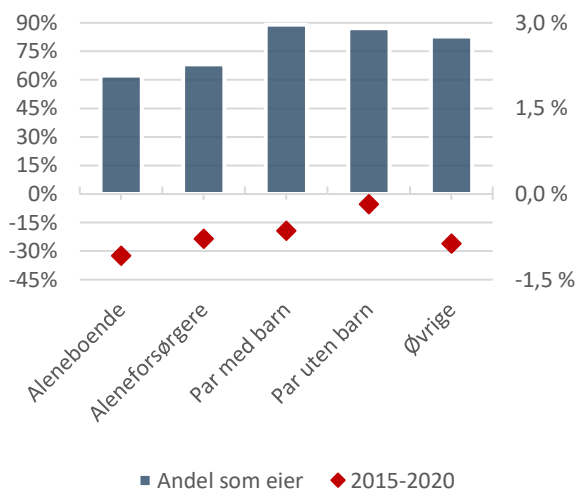
Figur 2.6 Antall og andel innbyggere i Norge som eier egen bolig over tid. 2015-2020.



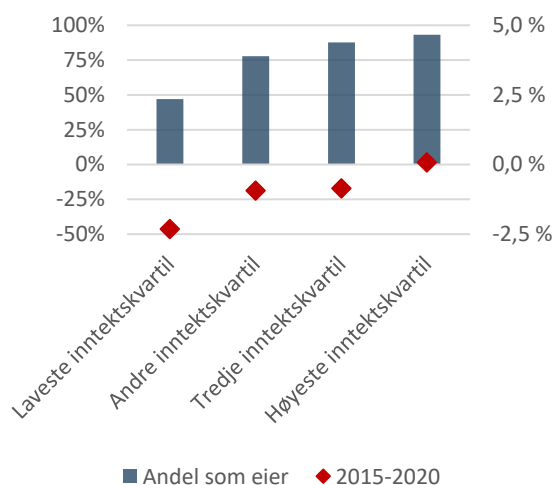
Figur 2.7 Andel innbyggere som eier egen bolig. Etter aldersgrupper. 2020.



Figur 2.8 Andel husholdninger som eier i 2020 (venstre akse), og prosentpoengs endring fra 2015 til 2020 (høyre akse), etter husholdningstype.



Figur 2.9 Andel husholdninger som eier i 2020 (venstre akse), og prosentpoengs endring fra 2015 til 2020 (høyre akse), etter inntektskvartiler.



Kilde: SSBs boforholdsstatistikk (registerbasert)

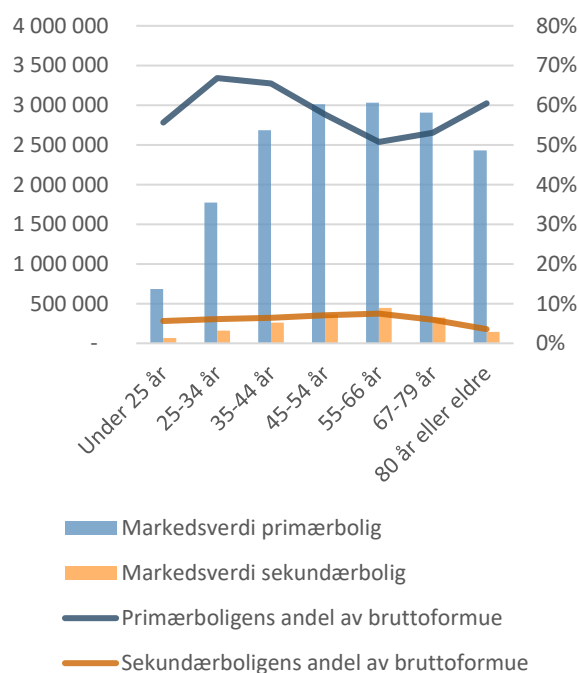
som følge av kort tid i bolig- og arbeidsmarkedet. En del yngre ligger nok også nærmere grensen for egenkapital på boliglån.

Det er også minst vanlig å eie blant aleneboende og aleneforsørgere, jf. Figur 2.8 og Figur 2.11. Par med barn er husholdningstypen som i størst grad eier egen bolig, med en eierandel på nesten 90 prosent. Samtidig har det vært et fall i eierandelen blant alle husholdningstyper siden 2015, men fallet er størst blant de som allerede har lavest eierandel.

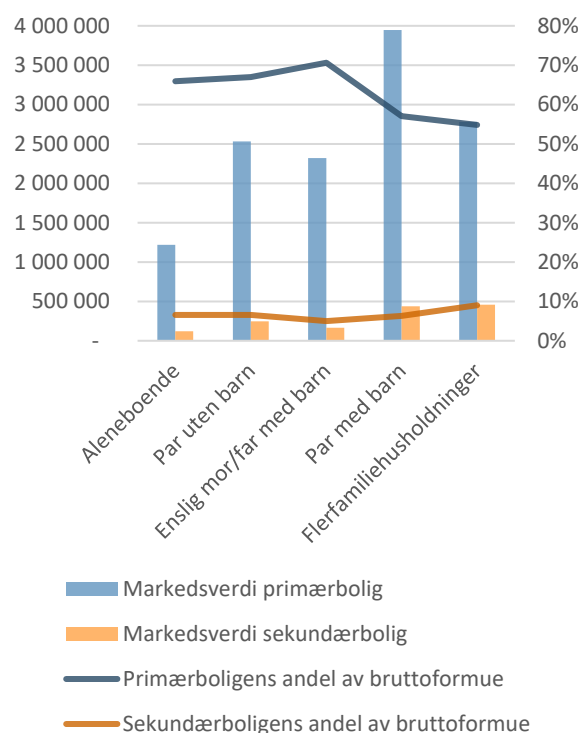
Aleneboende, par uten barn og aleneforeldre er husholdningstypene med lavest primærboligformue, jf. Figur 2.11. Samtidig er det også hos disse gruppene at primærboligformuen utgjør størst andel av samlet bruttoformue. Par med barn har den største primærboligformuen i gjennomsnitt, men for disse utgjør primærboligformuen en lavere andel av samlet bruttoformue.

Gjennomsnittlig beregnet markedsverdi for bolig per husholdning (kroner, venstre akse), og boligformuens andel av gjennomsnittlig bruttoformue (prosent, høyre akse). Fordelt mellom primær- og sekundærbolig, 2019.

Figur 2.10 Etter alder til hovedinntektstaker



Figur 2.11 Etter husholdningstyper



Kilde: SSB tabell 10317

Note: Studenthusholdninger er utelatt

Kilde: SSB tabell 10316

Note: Flere av husholdningstypene er delt etter alder på husstandsmedlemmene. For aleneboende er det valgt alderen 30-44 år, og for par uten barn er det valgt eldste person er 30-44 år. For barnefamilier er det valgt barn i alderen 6-17 år. Par omfatter ektepar, samboere og registrerte partnere.

Sortert etter husholdningenes inntekt ser vi at økt inntekt også innebærer en økt eierandel, jf. Figur 2.9. For hvert inntektskvartil øker eierandelen, og er nesten dobbelt så høy blant husholdningene i det øverste inntektskvartilet som i den laveste. De med lavest inntekt har også hatt det høyeste fallet i eierandeler, mens eierandelen for den øverste inntektskvartilen har økt marginalt siden 2015.

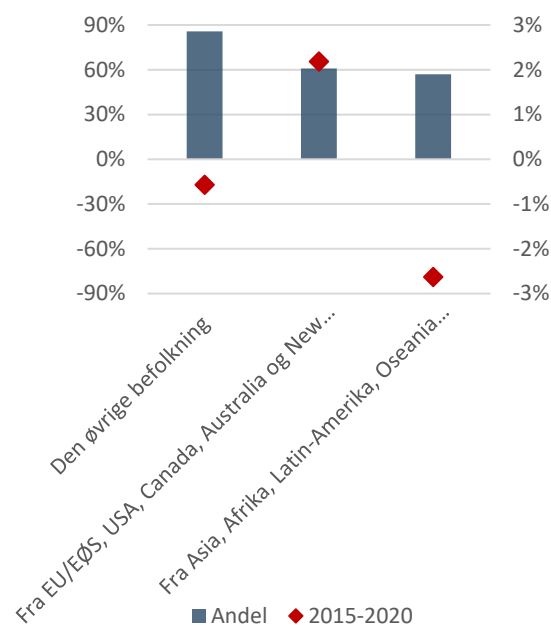
Også når vi studerer ulike grupper av befolkningen etter innvandringskategorier er det skjevheter, jf. Figur 2.12. Blant innvandrere fra Asia, Afrika, Latin-Amerika, Oseania unntatt Australia og New Zealand, og Europa utenom EU/EØS er det kun 57 prosent som eier egen bolig. Andelen har også falt relativt mye siden 2015 – med 2,6 prosentpoeng.

Innvandrere fra EU/EØS, USA, Canada, Australia og New Zealand har også relativt lav eierandel på 61 prosent, men blant denne gruppen har andelen økt med 2 prosentpoeng siden 2015.

For den øvrige befolkningen i Norge er eierandelen på 86 prosent, men dette er 0,6 prosentpoeng lavere enn den var i 2015.

Lavere eierandel blant innvandrere henger blant annet sammen med at mange innvandrere har bodd kortere tid i landet, og at en del oppholder seg i Norge midlertidig, for eksempel fordi de er arbeidsinnvandrere. Innvandrere har også i gjennomsnitt lavere inntekt enn befolkningen for øvrig, noe som kan forsinke inntreden i boligmarkedet (SØA, 2020).

Figur 2.12 Andel personer som eier i 2020 (venstre akse), og prosentpoengs endring fra 2015 til 2020 (høyre akse), etter innvandringskategori.



Kilde: SSBs boforholdsstatistikk (registerbasert)

3 Beskatning av bolig og eiendom består av flere skattearter

I dette kapitlet går vi gjennom hvilke skatter som har bolig som skattegrunnlag, og hvordan boligbeskatningen inngår som en del av det norske skattesystemet. Vi begrenser oss til å omtale skatt på primærbolig, og gjør leser oppmerksom på at ytterlige regler og andre beregninger kan ligge til grunn for sekundærboliger og fritidsboliger.

3.1 Skatt på bolig og eiendom i Norge i dag

Flere skattearter har bolig som skattegrunnlag. Skatt på bolig kan inntreffe enten ved

- kjøp eller eierskap til en eiendom uavhengig av ved personens inntekt eller formue (objektsskatter), eller
- som en del av skatt på personers samlede inntekter og formue,

Skatteartene vi ser på er oppsummert i Tabell 3.1.

Objektsskattene blir ilagt kjøper eller eier av eiendom, uavhengig om personen bor i Norge, og hensyntar ikke gjeld. Det er altså selve eiendommen som beskattes. De øvrige skatteartene ilegges kun personer som er folkeregistrert bosatt i Norge og inngår i landets system for skattlegging av personer.

Ved kjøp og salg av en bolig påløper noen anskaffelses- og avhendingsavgifter, som er skatter på transaksjonsstrømmer. Det er dokumentavgiften og tinglysningsgebyret ved kjøp av bolig, og gevinstskatten ved salg av bolig.

Dokumentavgiften utgjør 2,5 prosent av kjøpesummen.⁵ Det er imidlertid ikke dokumentavgift ved arv, overføring mellom ektefeller, bygg under oppføring og for borettslagsandeler. Dokumentavgiften omtales ofte som en flytteskatt.

Gevinstskatten er skatt på nettogevinsten ved salg av bolig. Skattegrunnlaget er salgssum fratrukket kjøpesum og fradragberettigede kostnader, som kostnader fra salget og påkostninger på boligen. Også gevinstskatten blir i praksis en skatt på flytting i perioder med prisstigning, noe som har vist seg viktig i land som ikke begrenser gevinstskatten som i Norge.

I Norge skal gevinsten på salg av kapitalobjekter i utgangspunktet skattlegges med samme skatteprosent som skatt på kapitalinntekt (som er en del av alminnelig inntekt). Skatteprosent er i 2022 på 22 prosent.

Tabell 3.1 Skattearter som utgjør samlet boligskatt i Norge

	Skatteart	Type skatt
Engangsavgifter/-skatter	Dokumentavgift	Objektsskatt
	Tinglysningsgebyr	Objektsskatt
	Gevinst på salg av egen bolig	Personlig inntektsskatt
Årlige skatter og avgifter	Rentefradrag	Inntektsskatt
	Skatt på fordel av egen bolig (fordelsskatt)	Inntektsskatt (opphevet i 2005)
	Skatt på utleie	Inntektsskatt
	Skattelette ved boligsparing for unge (BSU)	Inntektsskatt
	Formuesskatt	Beholdningsskatt
	Eiendomsskatt	Objektsskatt
	Kommunale gebyrer	Brukerbetaling for offentlig tjenester

⁵ Med mindre kjøpesummen er satt kunstig lavt.

Det er imidlertid bare gevinst ved salg av primærboliger hvor eieren har bodd meget kort tid som beskattes. Dersom boligeieren har botid på minst ett år, skattlegges ikke salgsgvinster ved boligsalg.

Det er samme regler for fradragsrett for tap ved salg. Tap kan kun fradras om botiden er kortere enn et år. Likebehandlingen av regler for gvinster og tap følger av det så kalte symmetriprinsippet, som sier at skattlegging av gvinster og tap generelt skal behandles likt.

Rentefradraget gir fradrag i alminnelig inntekt for rentekostnader for alle typer gjeld, uavhengig av årsaken til gjeldsoptaket. Fradraget i alminnelig inntekt reduserer dermed skattegrunnlaget for alminnelig inntekt. Skatten på alminnelig inntekt er som nevnt på 22 prosent, slik at verdien av rentefradraget blir 22 prosent av rentekostnadene. For mange husholdninger utgjør boliggjeld den største andelen av gjelden. Fradraget gjør boliggjeld lettere å bære.

Historisk sett var rentefradraget sett i sammenheng med skatt på beregnet fordel av å bo i egen bolig (fordelsbeskatningen), ut fra en symmetritankegang. Fordelsbeskatningen ble avvirket i 2005, men rentefradraget ble ikke avvirket.

Formuesskatt er en personskatt på nettoformue, det vil si samlede verdier en person eier, fratrukket gjeld. For ektepar er innslagspunktene for de ulike trinnene doblet.⁶

Formuesskatten har et bunnfradrag på 1,7 millioner kroner, slik at det kun er verdier over dette som beskattes. Skattesatsen er 0,95 prosent dersom nettoformuen er under 20 millioner kroner. For

nettoformue over 20 millioner kroner er formuesskattesatsen 1,1 prosent (Finansdepartementet, 2021).

For bolig er formuesverdien som legges til grunn i beregningen av skatt en beregnet markedsverdi. Dette skyldes at faktisk markedsverdi for enhver bolig er et øyeblikksbilde som kun avsløres idet boligen omsettes i markedet. Det meste av tiden er reell markedspris på en bolig en ukjent størrelse. Beregningene gjøres ved hjelp av SSBs modell for boligverdi, med utgangspunkt i gjennomsnittspriser justert for kjennetegn ved boligen, som beliggenhet, størrelse o.a.

Formuesverdien av en bolig (de skattemessige verdiene) skal som hovedregel være lik beregnet markedsverdi, men verdsettes lavere i skatteberegningen. Primærbolig verdsettes til 25 prosent av beregnet markedsverdi, altså med 75 prosent rabatt. Verdsettelsen øker for dyre primærboliger, slik at verdsettelsen blir 50 prosent for den delen av boligens verdi som overstiger 10 millioner kroner (Finansdepartementet, 2021).

Når skattemessige verdier rabatteres, tilsier symmetriprinsippet at gjeld skal rabatteres tilsvarende, men gjeld for primærbolig er unntatt og verdsettes til 100 prosent.

Eiendomsskatt er en kommunal skatt som kommunene selv bestemmer (i kommunestyret) om de skal innføre med hjemmel i eiendomsskattelova. Det er derfor ikke alle kommuner som har eiendomsskatt.

Kommunene som velger å ha eiendomsskatt, kan sette skattesatsen selv innenfor bestemte grenser. Grensene for eiendomsskatt er satt til mellom 1 og

⁶ Bunnfradraget blir dermed 3,4 framfor 1,7 millioner kroner.

4 promille av eiendomsskattegrunnlaget for boliger. Kommunene har også anledning til å sette et bunnfradrag, slik at boligene med en estimert markedsverdi under et eventuelt bunnfradrag er unntatt eiendomsskatten (jf. eieendomsskattelova §11).

Kommunene kan velge om de skal skrive eiendomsskatt i hele kommunen eller på bare «verker og bruk», bare i strøk «utbygd på byvis» eller i strøk «utbygd på byvis».

Skattemessig verdi for eiendomsskatten kan fastsettes på flere måter. Når kommunen estimerer markedsverdien, gjøres det enten ved at kommunen benytter takstmann, eller sjablongmessig, ofte med utgangspunkt i areal. Alternativt kan markedsverdi beregnes på samme måte som for formuesskatten (ved hjelp av SSB-modellen) eller basere seg på dokumentert markedsverdi i de tilfeller der eier av eiendommen har krevd formuesverdien nedsett (Skatteetaten, 2022).

Kommunen har anledning til å frita spesifiserte eiendommer fra eiendomsskatten, inkludert bygninger som har historisk verdi (jf. eieendomsskattelova §7).

For boligeiere som leier ut en del av egen bolig, er **leieinntektene unntatt skatt**, dersom utleiearealet ikke er for stort. Dersom mer enn halvparten av boligen leies ut, og samlet utleieinntekt er over 20 000 kroner, er inntekten skattepliktig fra første krone.⁷ Overskuddet fra utleie beskattes med 22 prosent. For utleieforhold som varer under 30 dager, såkalt korttidsutleie, er det egne regler.

Boligsparing for ungdom (BSU) er en ordning som skal stimulere til boligeierskap ved å styrke

unge voksnes (her; under 34 år) mulighet til å kjøpe egen bolig tidligere enn de ellers ville gjort. En BSU-konto, som kun får benyttes til boligformål, gir skattefradrag for 20 prosent av innskudd. En kan maksimalt sette inn 27 500 kroner i året, og 300 000 kroner totalt, inntil man er 34 år. Skattefradraget er således maksimalt 5 500 og 60 000 kroner henholdsvis per år og totalt. Kun de som ikke allerede eier bolig kan få skattefradrag ved å spare i BSU.

3.2 Boligbeskatningen over tid

Boliger har vært skattefavorisert i lang tid, og skjøt fart fra 1950-tallet. Utover 1980-tallet ble det et tydelig behov for å reformere skattesystemet, som også berørte skattesystemet. Nedenfor kommenterer vi de viktigste endringene, som ledet fram til dagens system.

Skattereformen i 1992

På 1970-tallet ble det åpenbart for de fleste at beskatningen av boliger var gunstig, selv om spesielt fordelsbeskatningen av boliger var upopulær (SØA, 2020). I 1992 fikk Norge en omfattende skattereform, som i all hovedsak fremdeles gjelder. Etter skattereformen ligger seks hovedprinsipper til grunn for skattesystemet:

- Nøytralitet (lik effektiv skattesats for alle inntekter, slik at skatten i størst mulig grad er den samme uavhengig av skattyternes disposisjoner)
- Symmetri (inntekter og tilhørende utgifter skal behandles likt)
- Kontinuitet (næringsvirksomhetens, eller kapitalens skattemessige stilling bør ikke endres ved arvefall, gaveoverføring, fusjon, fisjon eller ved andre omdannelser)

⁷ Det vil si at inntekt på 20 001 kroner ett år medfører at 20 001 kroner er skattepliktige dette året.

- Samordning (underskudd skal kunne føres til fradrag mot overskudd)
- Lave skattesatser
- Brede skattegrunnlag

I tillegg er det spesielt to hensyn som tas i utforming av skattesystemet. Det er hensynet til hva den enkelte skatteytters skatteevne er, slik at enkeltpersoner ikke opplever uforholdsmessige skattekostnader (skatteevneprinsippet). I tillegg er det hensynet til at skattesystemet skal redusere inntektsforskjeller etter skatt (fordelingshensyn).

Reformen førte til kutt i skattesatser og fjerning eller begrensning av en lang rekke fradrag, samt reduksjon av rentefradraget (Viken, 2018). Et område som ble lite berørt av reformen var boligbeskatningen – utenom kuttet i rentefradraget ble favoriseringen av bolig videreført (Viken, 2018).

Favoriseringen av bolig består

Da Skauge-utvalget i 2003 evaluerte skattereformen fra 1992, ble det nye systemet i hovedsak anbefalt videreført, men utvalget hadde flere forslag som samlet sett skulle bidra til å redusere den skattemessige favoriseringen av boligeiendom og «reducere incentivene til å overinvestere i bolig på bekostning av andre, samfunnsøkonomisk mer lønnsomme investeringer» (NOU 2003:9).

Forslagene var; å følge nøytralitetsprinsippet i større grad, at fordelsbeskatning av egen bolig og fritidsbolig økes, at bunnfradraget økes og verdsettingen økes slik at den er nærmere markedsverdi. De viste også til Eiendomsskatteutvalgets forslag om at eiendomsskatt bør gjelde alle eiendommer, og at dette bør følges opp. Videre pekte de på at fordelsbeskatningen av egen bolig bør sees i sammenheng med rentefradraget, og at rentefradraget bør avvikles dersom den ikke kombineres med fordelsbeskatning, på samme måte som i mange OECD-land.

I forbindelse med den påfølgende justeringen av skattereformen i 2004, vedtok derimot stortingsflertallet å oppheve tidligere fordelsbeskatning av beregnet inntekt av egen bolig, jf. Innst. O. nr. 10 (2004-2005). Argumentasjonen ble knyttet til at fordelene ved å bo i egen bolig var et lite egnet skattegrunnlag.

Rentefradrag og formuesskatt

Rentefradraget har bestått fram til i dag, men med trinnvise nedtrappinger i besparelleseffekten. Skattereduksjon har blitt mindre, som følge av at selve skattesatsen for alminnelig inntekt ble redusert fra 28 prosent i 2013 til 22 prosent fra og med 2019.

Boligformue i primærbolig er skattemessig favorisert sammenlignet med andre eiendeler på grunn av verdsettelsesrabatten. Bunnfradraget har også økt over flere år til nå 1,7 millioner kroner.

Favoriseringen av boligformue innenfor formueskatten er likevel noe redusert det siste året. Verdsettelsesrabatten for dyre boliger er redusert til 50 prosent for den delen av boligens verdi som overstiger 10 millioner kroner. Videre økte formueskattesatsen fra 0,85 prosent til 0,95 prosent fra 2021 til 2022. Ved årsskiftet ble det også innført en generell formueskattesats på 1,1 prosent for formue som overstiger 20 millioner kroner.

Eiendomsskatt

Eiendomsskatten er blant de eldste skatteformene i Norge, og har eksistert siden rundt 1660 i forskjellige varianter. Fram til 2007 var det eiendomsskatt på eiendommer i områder med bymessig bebygelse, mens fra da ble det innført en generell anledning til å kreve inn eiendomsskatt for kommunene. Fra 2006 til 2007 økte kommunenes inntekt fra eiendomsskatt med 14 prosent (SSB, 2008).

Ettersom det er opp til kommunene å bestemme om de skal ha eiendomsskatt, hva satsen skal være

innen rammen og om det skal være et bunnfradrag (se kapittel 3.1), vil nødvendigvis eiendomsskatten variere mellom kommuner. Det var lenge en jevn økning i antall kommuner som har eiendomsskatt (på alle typer eiendommer), mens antallet falt naturlig nok fra og med 2020 da mange kommunesammenslåinger trådte i kraft (se figur 3.1). De siste tre årene har antallet vært stabilt, mens gjennomsnittlig sats falt fra 2020 til 2021.

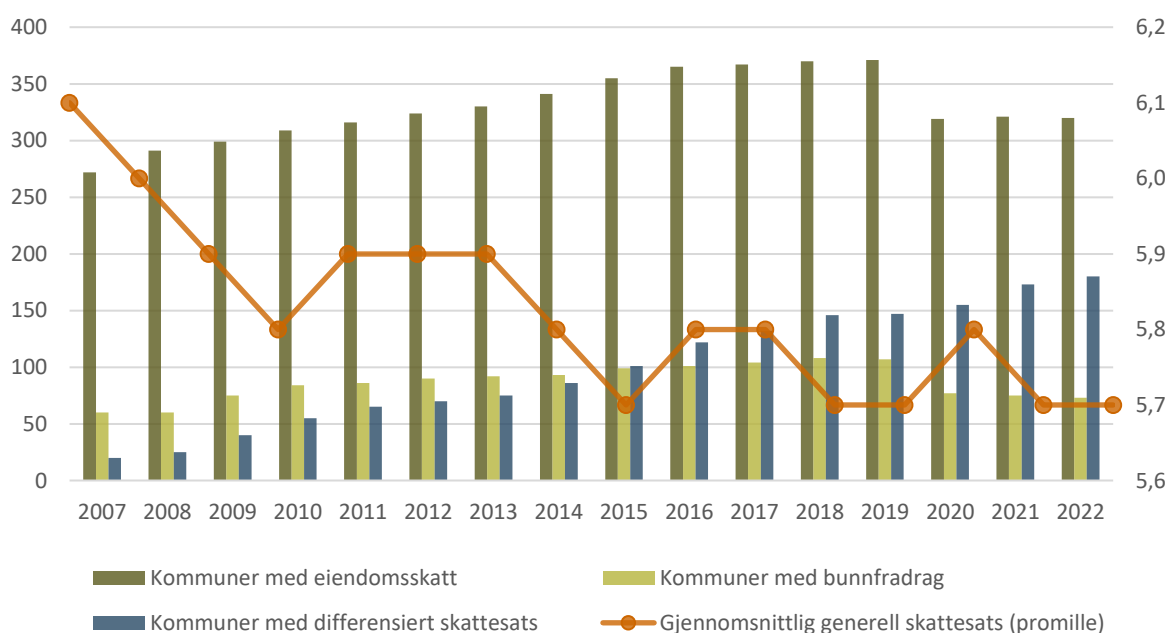
Gjennomsnittlig skattesats avhenger av rammene for hvordan kommunene kan sette eiendomsskattesatsen. I dag kan eiendomsskatten være mellom en og fire promille av skattegrunnlaget for boliger. Dette er etter flere runder med reduksjoner i høyeste tillatte skattesats: Høyeste tillatte sats på eiendomsskatt på bolig ble redusert fra syv til fem promille fra 2019 til 2020, og fra fem til fire promille fra 2020 til 2021.

Det har også vært en jevn økning i antall kommuner som innfører et bunnfradrag før beregning av eiendomsskatt for boliger og fritidseiendommer, fram til kommunesammenslåingene fra og med 2020 (se figur 3.1).

Kommunene har videre anledning til å differensiere skattesatsen. Over tid har det også vært en utvikling mot at stadig flere kommuner innfører lavere differensiert sats for boliger og fritidseiendommer. I dag har 180 kommuner differensiert sammenlignet med 70 i 2012 og kun 20 i 2007 (se Figur 3.1).

Et annet forhold som letter byrden for boligeiere, er at stadig flere kommuner gir fritak for eiendomsskatt et gitt antall år for nye boliger, noe som nå gjelder i 99 kommuner (102 før kommunesammenslåingen fra 2020, ifølge SSB).

Figur 3.1 Antall kommuner med eiendomsskatt, med bunnfradrag og differensiert skattesats for bolig og fritidseiendommer (søyler, venstre akse) og gjennomsnittlig generell eiendomsskattesats i promille (indikator, høyre akse). 2007-2022.



Kilde: SSB tabell 06980

Fordelsbeskatning

Tidligere har det også vært beskatning på fordelene ved å bo i egen (eid) bolig. Når man bor i egen bolig, kan sparte utgifter til leie av bolig regnes som avkastning. Fram til og med 2004 var denne avkastningen skattepliktig. Skattegrunnlaget i 2004 var på maksimalt 30 prosent av markedsverdien, men kunne være lavere for boliger hvor verditaksten ikke var justert i takt med prisstigningen. Den øvre grensen på 30 prosent ble innført i 2001.

Siden 2005 er fordelene ved å bo i egen bolig helt skattefrie. Skattleggingen ble opphevet først og fremst på grunn av manglende legitimitet i befolkningen. Boligkonsum er en beregnet og ikke observerbar inntektsstrøm, som mange opplevde som en fiktiv inntekt. Det var også et problem at eldre boliger ikke fikk oppjustert sine takster i tråd med prisveksten, slik at det ble store forskjeller i takstene (Innst. O. nr 10 (2004-2005)).

Arveavgiften

I Norge var det tidligere en arveavgift, men denne ble avviklet fra og med 2014.

Da avgiften ble avviklet, var de første 470 000 kronene man fikk i arv, gave eller forskudd på arv fra samme person skattefrie, mens de neste 330 000 kronene ble beskattet 6 prosent for barn, fosterbarn og foreldre, og 8 prosent for andre. Overskytende ble skattlagt med en sats på henholdsvis 10 og 15 prosent. Samtidig kunne man få fradrag for begravesomkostninger og liknende (personer under 21 år fikk ytterlige fradrag for hvert år yngre enn 21 år). Fradragene økte noe de siste årene før arveavgiften

ble avviklet, mens fribeløpet, de øvrige trinnene og satsene lå fast.⁸

Flere andre land har arve- eller gaveavgift i en eller annen form i dag, blant annet har Danmark, Finland, Storbritannia, Frankrike og Spania. I analysen som presenteres videre i denne rapporten, sammenligner vi boligbeskatningen i Norge med blant annet disse landene. I analysen inkluderes ikke arveavgift, da eksemplene er lagt opp til å omhandle skatter, avgifter og fradrag som med høy sannsynlighet vil treffe i hver eie-periode.⁹

Boligsparing for ungdom (BSU)

BSU gir skattefradrag tilsvarende 20 prosent av boligsparingen (se kapittel 3.1).

Før 2021 kunne man spare inntil 25 000 kroner per år, mens grensen fra og med 2021 er økt til 27 500 kroner. Samlet innskudd på BSU har en grense på 300 000 kroner, og denne maksgrensen har stått siden 2016. Før dette var taket 200 000 kroner (SØA, 2021). Det har også vært en innstramming i reglene. Tidligere kunne man fortsette å spare i BSU og få fradrag på skatten, selv om man allerede eide en bolig. Fra og med 2021 ble dette endret slik at BSU-sparere som eier bolig ikke får skattefradrag.

⁸ Se mer om dette på skatteetatens nettsider [her](#).

⁹ Les mer om arveavgift i OECD-land [her](#).

4 Boligskatt i ulike land, alle skattearter må sees i sammenheng

Når man snakker om beskatning av bolig og eiendom, er eiendomsskatten typisk det første som kommer opp. Ved å eie bolig står man samtidig overfor flere andre skatter og avgifter, samt skattefradrag. En beregning av det totale skattetrykket på en husholdning eller person, som følge av å eie en bolig eller eiendom, bør derfor inkludere mer enn bare eiendomsskatten.

Et eksempel på andre avgifter, er de kommunale vann- og avløpsgebyrene. I noen land er disse kostnadene inkludert i eiendomsskatten, mens vi i Norge har dette som en separat post med egne beregninger basert på bruksareal.

Et annet eksempel er formueskatten, som beregnes som en andel av beregnet netto formuesverdi over et bunnfradrag. I Norge er formuesverdien av primærbolig i skattesammenheng satt lavere enn markedsverdien (25 prosent av markedsverdi). Samtidig er Norge et av få land som har denne skattetypen, og øker det samlede skattetrykket for nordmenn, sammenlignet med andre land.

Skatt ved salg av egen bolig og dokumentavgift er andre former for beskatning som under ulike forhold inntreffer ved kjøp eller salg. Disse skattenes andel av de samlede skattene vil altså påvirkes av hvor ofte man flytter.

I tillegg har vi fradrag, som fradrag på gjeldsrenter. For mange er bolig den aller største investeringen de gjør i sitt liv. Gjelden er dermed også dominert av boliglånet. Gjeldsrentefradraget vil altså påvirke det samlede skatteregnskapet for en husholdnings eierskap av bolig. Dette vil også gjelde førstegangs-kjøpere som kan benytte seg av boligsparing for ungdom (BSU). Mens fradraget for gjeldsrenter i praksis reduserer den effektive renten på et boliglån, gir skattefradraget gjennom BSU en økt egenkapital, som kan resultere i en høyere egenkapitalfinansiering av bolig, en tidligere oppfyllelse av

egenkapitalkravet for å få boliglån, eller tilrettelegge for å kjøpe en dyrere bolig.

Når vi sammenligner faktorer som påvirker boligkjøp, -eierskap, og -salg i Norge med andre land, vil andre land kunne ha andre skattetyper som treffer eiere av bolig og eiendom ulikt. For eksempel får man en rabattert merverdiavgift ved renovering av bolig i Storbritannia.

Hvordan vi skal sammenligne

Formålet med denne rapporten er å gi et mer helhetlig bilde av beskatning av bolig i Norge og andre sammenlignbare land.

For å kunne si noe om hvordan boligskatten påvirker ulike typer husholdninger, mener vi at det er hensiktsmessig å se på noen eksempel-husholdninger som best representerer ulike grupperinger i samfunnet:

- Husholdninger med lav inntekt
- Et helt vanlig par på trikken
- De mer bemidlede

Ved å se på 3 ulike inntekts- og husholdningsprofiler under ulike forutsetninger for inntekt, botid, belåning o.a., vil vi kunne tydeliggjøre hvordan den samlede beskatningen av eiendom og bolig er bygd opp, samt hvordan den er forskjellig i ulike land.

5 OECD har beregnet effektiv marginal skatt på bolig i 40 land

De fleste land behandler skatt på boliger annerledes enn skatt på inntekt og kapital generelt. Skattereglene for boliger er normalt omfattet av spesielle regler som gjør at boliger generelt og primærboliger spesielt unntas fra en del inntekts- og formuesskatter, samtidig som boligeierskap og boliginvesteringer også er underlagt særskilte skatter. Reglene er et resultat av lange tradisjoner i ulike land og varierer langt mer på tvers av land enn andre skatteregler. Det er derfor krevende å få et overblikk over, og sammenligne lands ulike boligskatteregler.

I et arbeidsdokument fra OECD (Millar-Powell, Brys, O'Reilly, Rehm, & Thomas, 2022) har OECD Centre for Tax Policy and Administration etablert en modell for å sammenligne effektive marginalsattesatser for boligeiere med finansiering og for ulike typer bolig (primærbolig og sekundærbolig som leies ut).

Modellen som brukes inneholder data for skattlegging i 40 OECD-land i 2016 og er testet mot hvert lands myndighet. Nedenfor gjengir vi hovedresultater fra dette arbeidet. Vi presenterer først forutsetningene som er benyttet, før hovedresultatene beskrives.

5.1 Forutsetninger for OECDs beregning av boligskatteregler på tvers av land

Beregningen gjøres for tre typer boligeiere:

- **Lavinntektsskattyter:** en enkeltperson med årlig samlet inntekt (arbeid pluss kapital) tilsvarende 67 % av gjennomsnittslønnen i landet. Det antas at personen har ingen eller minimal nettoformue, slik at skattyterens marginale sparing i bolig alltid nyter godt av et skattefradrag, hvis det gis
- **Gjennomsnittlig inntektsskattyter:** en enkeltperson med årlig samlet inntekt (arbeid pluss kapital) tilsvarende 100 % av gjennomsnittslønnen. Det forutsettes at personen har en nettoformue lik seks ganger gjennomsnittslønnen, hvorav tre fjerdedeler holdes i boligformuen som vurderes.

- **Høyinntektsskattyter:** en enkeltperson med årlig samlet inntekt (arbeid pluss kapital) tilsvarende 500 % av gjennomsnittslønnen. Det antas at denne personen har en nettoformue lik tjue ganger gjennomsnittslønnen, hvorav halvparten holdes i boligformuen som vurderes.

For hver inntektstype forutsettes at:

- Boligeiere er en enkeltperson uten barn som investerer i en bolig
- Boligen er finansiert med egen sparing eller gjeld. Boligen forutsettes å være skattyters hovedbolig.
- Personen forutsettes å eie samme bolig i 20 år.
- Inflasjonen i eierperioden er satt lik gjennomsnittet i OECD i perioden 3. kvartal 2011- 2. kvartal 2016 (1,6 %).
- Før skatt forutsettes boligen å gi en realavkastning på 3 %, utover inflasjonen på 1,6 %.
- Avkastningen tilfaller eieren enten gjennom kapitalgevinster realisert på tidspunktet for salget av eiendommen (dvs. etter 20 år), beregnet leie over den tidsperioden eiendommen holdes. Grunnforutsetningen er at 50 % av avkastningen tilfaller i form av kapitalgevinster og 50 % i form av beregnet leie.

OECD benytter to beregningsmetoder for å angi effektive boligskatter:

- **Marginale effektive skattesatser (METR)** måler skatteinsentiver til å investere i ulike aktivaklasser. METR måler forskjellen mellom avkastningen av en boliginvestering før skatt og etter skatt, som en andel av avkastningen før skatt.
- **Gjennomsnittlig effektive skattesatser (AETR)** måler betalt skatt (det vil si forskjellen mellom en ikke-beskattet og en beskattet avkastning) som en andel av nåverdien av førskatteangivelsen.

5.2 Hovedresultater av sammenligning av effektive boligskatter i OECD-land

OECDs sammenligning av effektive skattesatser (per 2016) viser at det særlig er land med fradrag for gjeldsrenter og lave eiendomsskatter som også har lave effektive marginalsatser på bolig (se figur 5.1).

Videre viser resultatene at perioder med generell høy realprisøkning isolert sett reduserer den effektive skatten på bolig, som følge av at de fleste land ikke skattlegger prisendringer fullt ut.¹⁰ I land (som Norge) hvor det gis fradrag for rentebetalinger blir resultatet omvendt fordi den relative verdien av rentefradragene reduseres.

Øvrige resultater fra studien kan oppsummeres som følger:

- Boligformue er den viktigste spareformen for flertallet av husholdninger i de fleste land.
- Mange land tilbyr ordninger for å oppmuntre til private investeringer i bolig, både i form av gunstige regler ved boligeierskap og skattefaviserte sparekontoer for første huseier
- Få land har gjennomført betydelige reformer i boligbeskatningen de siste årene
- Skattlegging av boligkjøp (**transaksjonsskatter**) benyttes i 30 av 40 land. Det vanligste er faste beløp, men flere land benytter også andel av boligens verdi (som dokumentavgiften i Norge). Noen land unntar nye boliger fra kjøpsskatter
- **Eiendomsskatt** forekommer i alle OECD-land, men benyttes i de fleste land av lokale myndigheter for å finansiere lokale tjenester. Eiendomsskatter varierer derfor generelt innad i land. Skattegrunnlag er knyttet til verdien av eiendommen, men OECD påpeker at

verdivurderingene i mange tilfeller oppdateres sakte, slik at verdiene ligger betydelig lavere enn eiendommens reelle verdi

- OECD antar at boliger produserer tjenester som kan sammenlignes med renteinntekter. Når slike renteinntekter ikke beskattes, bidrar det til negativ boligskatt.
- Bare tre land (Hellas, Nederland og Sveits) skatter **beregnet inntekt av å eie egen bolig**, men satsene er generelt lave.¹¹
- **Rentefradrag på boliglån** benyttes i 20 av 40 land, men enkelte land begrenser størrelsen på fradragmulighetene
- Få land har **formuesskatt**. I de seks landene med formuesskatt i 2016 (Argentina, Colombia, Frankrike, Norge, Spania og Sveits) er boligverdien normalt nedjustert eller det er betydelig terskelverdier før formuesskatten inntreffer
- Skatt på **kapitalgevinst** ved salg av bolig varierer mye mellom land og kun 14 land skattlegger kapitalgevinster på bolig. I mange tilfeller bortfaller gevinstbeskatning hvis boligeieren eide boligen over en lengre periode.
- Ingen andre land enn Colombia har tilnærmet nøytralitet i skattlegging av investeringer i boligkapital og annen kapital.
- For boliger som er gjeldsfinansierte, beregner OECD at den beregnede marginale effektive skattesatsen er negativ for en person med gjennomsnittsinntekt i 14 land (fra - 5,2 % i Japan til -46,1 % i Nederland)
- Når OECD-rapporten fjerner verdien av rentefradrag for boligeiere med boliglån, blir den beregnede marginale effektive boligskatten høyere i land med fradrag enn i land uten rett til rentefradrag.

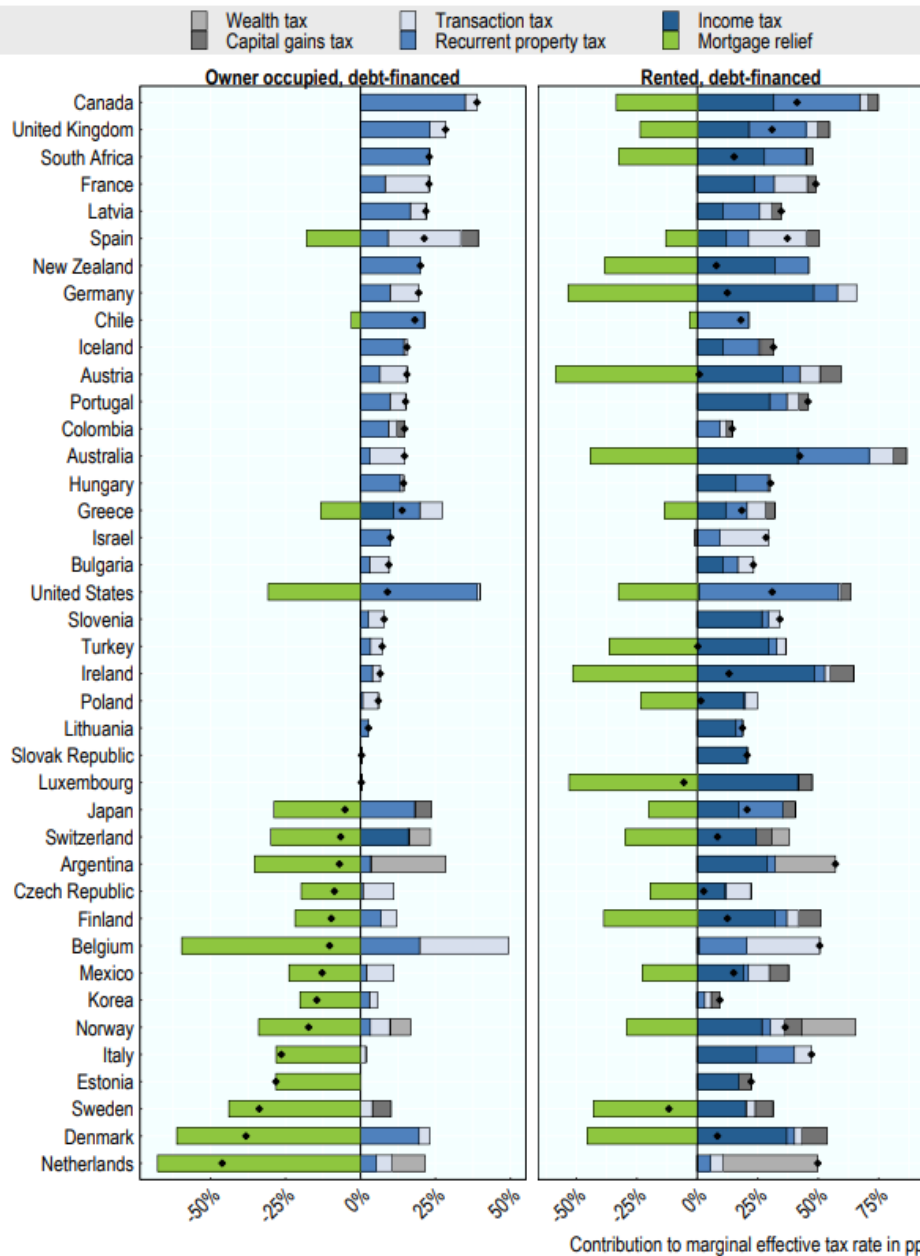
Nedenfor gjengir vi OECDs oversikt over marginal effektiv boligskatt i 2016, beregnet med forutsetningen over. («Rented debt-financed housing» viser marginal effektiv beskatning av boliger som leies ut).

¹⁰ Skattegrunnlaget er lavere enn faktisk markedspris på grunn av fradrag o.l., og gapet mellom skattegrunnlaget og faktisk markedspris gjerne øker i perioder med høy prisvekst

¹¹ OECD oppgir også at Danmark skattlegger beregnet inntekt av å eie egen bolig. Det viser seg å ikke være tilfelle.

Figur 5.1 Sammensetning av effektive marginale boligskatte beregnet av OECD. 2016.

Figure 6. The composition of marginal effective tax rates, debt-financed housing, by country, 2016



Note: Results are presented for a taxpayer earning 100% of average wage case; assuming inflation at the OECD average level; with a 20-year holding period; and the returns stemming 50% from capital gains and 50% from rent or imputed rent. In Japan, taxpayers can benefit from a tax credit for 1% of the remaining mortgage balance at the end of each year, but cannot deduct the mortgage interest payment.

Kilde: Millar-Powell, Brys, O'Reilly, Rehm og Thomas (2022)

6 Sammenligning av syv ulike land

I dette kapitlet redegjør vi for en oppdatert sammenligning av boligskatte i seks land i tillegg til Norge. Oppdateringen er ikke en ren oppdatering av sammenligningen fra OECD presentert i kapittel 5. Enkelte forutsetninger er justert noe og tallene er oppdatert for å ta hensyn til endringer i satser og regler i enkelte land de siste årene.

Vi mener det primært er tre grunner som gjør det nyttig å hente inn nye data for boligs katt i ulike land:

For det første, OECDs gjennomgang er basert på data fra 2016. Det har vært nødvendig for å sammenligne regler i 40 land. Med færre land, er det ressursmessig mulig å oppdatere regelendringer og satser.

For det andre, det er også behov for å forstå bedre konsekvensen av å endre enkelte av forutsetningen i OECD-rapporten. Det blir bare mulig om datasettet bygges opp med nøyaktige regler og forutsetninger som kan endres uten tilgang til den bakenforliggende modellen.

Til slutt er det i tillegg nødvendig å gå gjennom forutsetningen på nytt, for å se om det er behov for å gjøre enkelte forutsetninger mer realistiske i en norsk kontekst.

Vi har også endret indikatorene for hvordan vi sammenligner boligs katt på tvers av land. Vi benytter ikke begrepet «marginale effektive skattesatser», men sammenligner direkte boligs katt som andel av inntekt. Dette for å understreke at det er en sammenheng mellom skatt på boliger og husholdningens konsumevne. Vi vurderer det som vel så interessant som sammenligning av marginal avkastning

av investering i bolig. Når vi måler forskjeller i lands boligs katt som andel husholdningsinntekt, kan vi få en annen rangering av forskjeller mellom land enn når vi måler forskjeller i hvordan skatt påvirker avkastningen av en boliginvestering. De underliggende forskjellene mellom land i boligbeskatning vil imidlertid være de samme.

Kapitlet begynner med en gjennomgang av vår framgangsmåte, før vi presenterer en sammenligning mellom utvalgte land. Landenes detaljerte skatteregler er plassert i vedlegg. Konsekvenser av å endre enkelte forutsetninger er beskrevet i neste kapittel.

6.1 Avgrensninger i sammenligningen

Relativt like land

Når vi sammenligner enkelte faktorer i ulike land, er det alltid utfordrende å isolere effekten av andre påvirkninger, som f.eks. helt ulike statsfinansielle utfordringer. For å redusere den forskjeller i skatt som skyldes større statsfinansielle forskjeller, har vi valgt å sammenligne land som i stor grad ligner på Norge i hensyn som skattepolitikken skal ivareta.

I denne rapporten sammenligner vi skattetrykket som kommer fra eierskap til bolig i Norge, Sverige, Danmark, Finland, Storbritannia, Frankrike og Spania.¹² Samtlige land er nord- og vest-europeiske land med en betydelig offentlig sektor og velferdsstat. Slik sammenligner vi land som i stor grad bruker skattepolitikken til å finansiere aktiviteter tilsvarende som i Norge, som helse- og skolesystemet, samt benytter skattesystemet for å omfordele

¹² Tyskland var en annen sterk kandidat, men grunnet sitt føderale styresett med en stor grad av regional differensiering, har vi av ressursmessige grunner ikke hentet data fra Tyskland.

inntekter. Landene har også et høyt inntektsnivå blant innbyggerne, sett i en global kontekst.

Selveid primærbolig

Eierskapet til bolig er avgrenset til å gjelde selveide primærboliger, da dette er den eierformen som gjelder flest av innbyggerne.

Enkelte land har også særskilte og gunstige regler for sekundærboliger og fritidseiendom (som Norge). Begrunnelsen for slike regler er imidlertid en helt annen enn for primærbolig. For alle landene vi ser på, og de fleste land som OECD så på, er det en uttalt politikk å behandle bolig skattemessig gunstig. Vi tolker begrunnelsene gjennomgående som at primærboligen i de fleste land anses som et viktig konsumgode for alle innbyggere, og ikke primært et investeringsobjekt.

Vi tar utgangspunkt i medianinntekt

I Norges tilfelle er skattlegging av primærbolig i stor grad avhengig av husholdningenes inntekt. Inntekt påvirker evne til å investere i bolig, verdien på boligene som kjøpes, hvor mye lån det er mulig å få (belåning), samt oppbygging av annen formue.

For å få fram hvordan skatt virker for ulike husholdningstyper, har vi definert tre sammenlignbare husholdningstyper med ulike inntektsnivå. Nivået definerer belåning og egenkapital, som igjen definerer boligens kjøpspris og formuessituasjon.

Det beregnede skatte- og avgiftstrykket ser vi der nest på som en andel av husholdningens inntekt.

Husholdning 1 – Lav inntekt

Den første husholdningen har en inntekt som tilsvarer 2/3 av median bruttoinntekt til husholdningene i hvert land.¹³

Husholdningen har en samlet gjeld på 5 ganger inntekt, i tråd med den øvre grensen for gjeldsgrad i den norske utlånsforskriften. Hele denne gjelden er tilknyttet kjøpet av boligen.

Boliglånet utgjør 85 prosent av boligens kjøpspris, i tråd med den øvre grensen for belåningsgrad i utlånsforskriften.

Dermed har husholdningen en nettoformue før verdsettingsrabatt tilsvarende egenkapitalen på 15 prosent av boligens kjøpspris.

Denne typen husholdning kan typisk være unge førstegangskjøpere og enslige som må ha en høy belåning for å komme seg inn på boligmarkedet.

Husholdning 2 – Medianinntekt og noe annen formue

Den andre husholdningen har en inntekt som tilsvarer median bruttoinntekt til husholdningene i landet.

Husholdningen har en samlet gjeld på 3,5 ganger inntekt. Hele denne gjelden er tilknyttet kjøpet av boligen.

Boliglånet utgjør 47 prosent av boligens kjøpspris. Boliglånets størrelse er beregnet ved at nettoformue før verdsettingsrabatt er på 6 ganger inntekt, og 2/3 av denne er i boligen (altså 4 ganger inntekt).¹⁴

¹³ Vi benytter median i stedet for gjennomsnitt for å forenkle sammenligninger mellom land med mer eller mindre skjev inntektsfordeling.

¹⁴

$$\text{Belåningsgrad} = \frac{\text{Boliglån}}{\text{Kjøpspris}} = \frac{\text{Boliglån}}{\text{Boliglån} + NF_{\text{Bolig}}} = \frac{3,5I}{3,5I + 4I} = \frac{3,5I}{7,5I} = 0.4667$$

Denne typen husholdning kan typisk være mer etablerte par som har vært i boligmarkedet en stund, hvor prisvekst og sparing gjennom bolig og annen kapital ikke fordrer det samme behovet for belåning som i Husholdning 1, samt at de har oppsamlet formue i andre eiendeler enn bolig.

Husholdning 3 – Høy inntekt, høy formue

Den tredje husholdningen har en inntekt som tilsvarer 5 ganger median bruttoinntekt til husholdningene i landet.

Husholdningen har en samlet gjeld på 2,22 ganger inntekt, og en nettoformue før verdsettingsrabatt på 20 ganger inntekt.

Hele gjelden er tilknyttet kjøpet av boligen, og er beregnet ved 25 prosent av boligens kjøpspris. Videre utgjør nettoformuen før verdsettingsrabatt i bolig 1/3 av samlet formue (6,67 ganger inntekt), hvor 2/3 av formuen (13,33 ganger inntekt) er plassert i andre eiendeler.

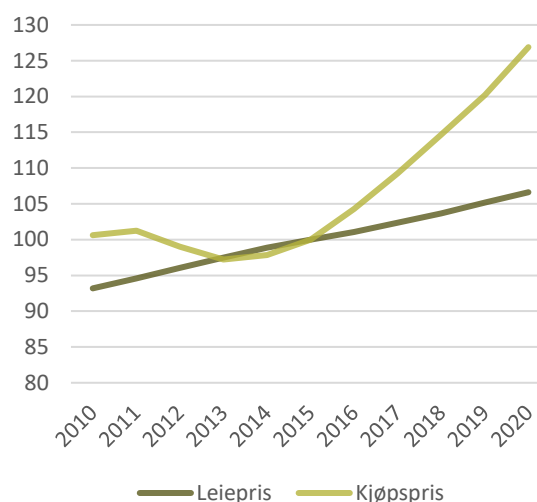
Denne husholdningstypen representerer en særlig velstående del av samfunnet, som er inkludert for å belyse eventuelle progressive eller regressive effekter i skattetrykket.

Ikke alternative kostnader

Vi sammenligner ikke skatte- og avgiftstrykket med alternative kostnader i leieforhold i samme land. For det første er ikke formålet med denne rapporten å beregne insentivene til å eie framfor å leie. For det andre vil analyser av forholdet mellom å eie og leie kreve helt andre utfordringer i internasjonal sammenligning, som hvilke rettigheter og begrensninger man har som leietaker og eier.

De siste årene har før øvrig leieprisene i de fleste land utviklet seg saktere og jevnere enn boligprisene, jf. figur 5.1.

Figur 6.1 Leiekostnader som andel av Kvm-pris i EU. Indeksert 2015=100



Kilde: Eurostat

Datainnsamling

Informasjonen om de ulike skattereglene tar utgangspunkt i informasjon fra EYs kontorer i de ulike landene. Disse kontorene har fått i oppgave å fylle ut et skjema for informasjon om skatter, avgifter og skattefradrag som gjelder for de ulike husholdningene, samt beregne deres utslag for de tre husholdningstypene.¹⁵

Eierperiode

De ulike skattene, avgiftene og skattefradragene inntreffer ulikt i forskjellige land. Vi har derfor delt dem inn i tre typer: ved anskaffelse (kjøp), årlige og ved avhending (salg).

¹⁵ Vi har ekskludert kostnader ved salg av bolig til megler.

For å sammenligne betydningen av skatter som enten blir ilagt på kjøps- eller salgstidspunktet med skatter som kommer hvert år, er det nødvendig å definere en eierperiode. Vi benytter en eierperiode på 20 år, som er den samme som i OECD-rapporten omtalt i kapittel 4. Vi kommer tilbake til konsekvensene av en kortere periode i neste kapittel.

Årlige endringer

Både priser og rentenivå betyr mye for størrelsen på reelle skatt på bolig. I sammenligningene mellom landenes boligskatter har vi forutsatt:

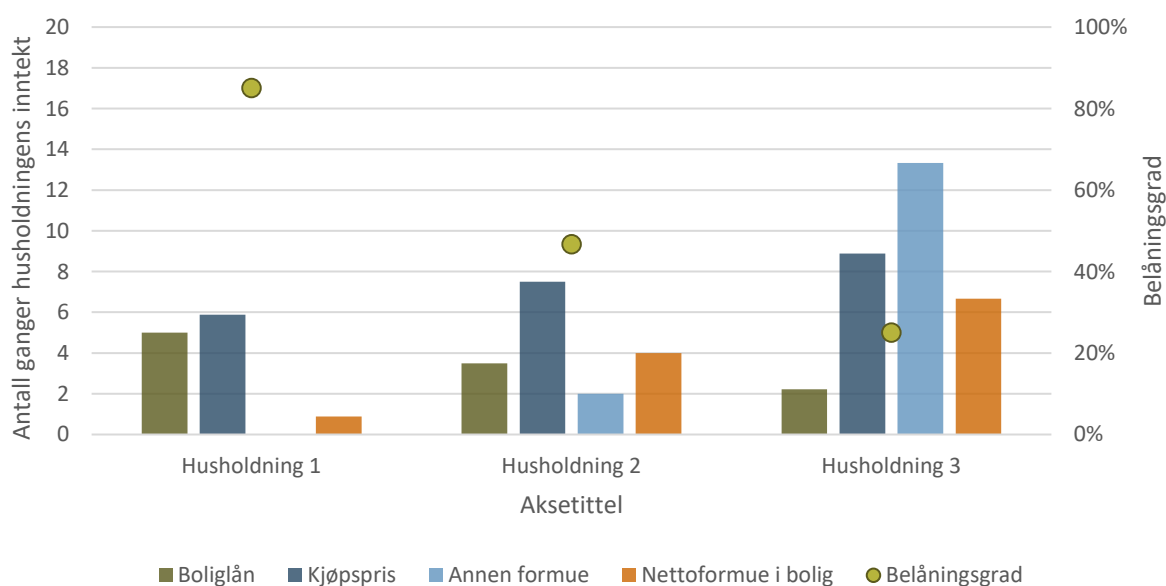
- Skatter og avgifter som er politisk satt, som innslagspunktet for formueskatten i Norge, er endret i takt med den generelle prisutviklingen (inflasjonen)
- Vi legger til grunn en årlig inflasjon og inntektsøkning i alle land på 2 prosent. Vi ser på konsekvensen av andre forutsetninger i neste kapittel.
- Vi legger til grunn at boliglånsrenten er 3 prosent årlig, altså at realrenten er 1 prosent.
- Boligprisene antas å øke med 5 prosent i året, altså har de en realprisøkning på 3 prosent hvert år. Vi ser på konsekvensen av andre forutsetninger i neste kapittel.

Tabell 6.1 Definisjoner av forutsetninger for husholdningsscenarioene

	Husholdning 1	Husholdning 2	Husholdning 3
Inntekt	2/3 median	Median	5 × median
Boliglån	5 × Inntekt	3,5 × Inntekt	1/3 × Nettoformue i bolig
Belåningsgrad	0,85 × Inntekt	Boliglån/Kjøpspris	Boliglån/Kjøpspris
Kjøpspris	Boliglån/Belåningsgrad	Nettoformue i bolig + Boliglån	Nettoformue i bolig + Boliglån
Nettoformue*	Kjøpspris-Boliglån	6 × Inntekt	20 × Inntekt
Nettoformue i bolig*		2/3 × Nettoformue = 4 × Inntekt	1/3 × Nettoformue = 6,67 × Inntekt

* før verdsettingsrabatt

Figur 6.2 Forutsetninger, definert etter husholdningenes inntekt (I_1 , I_2 , og I_3)
Forutsetninger knyttet til inntekt (venstre akse) og belåningsgrad (høyre akse)



Andre forutsetninger

Vi forutsetter også at husholdningene:

- Ikke investerer i boligen ut over kjøpet, for eksempel oppussingskostnader for å øke eller bevare verdien av boligen
- Tar opp et annuitetslån med en tidshorisont på 30 år
- Kjøper boligen brukt, og at den er over 5 år gammel¹⁶
- Bor i landets hovedstad
- Har samme boligareal i alle land for samme type husholdning, med utgangspunkt i beregnede arealer for de norske husholdningene,
- Leier ut under halvparten av boligen (husholdning 3)
- Bor i boligen i hele perioden

Sammenfattet kan forutsetningene presenteres som vist i tabellen på neste side.

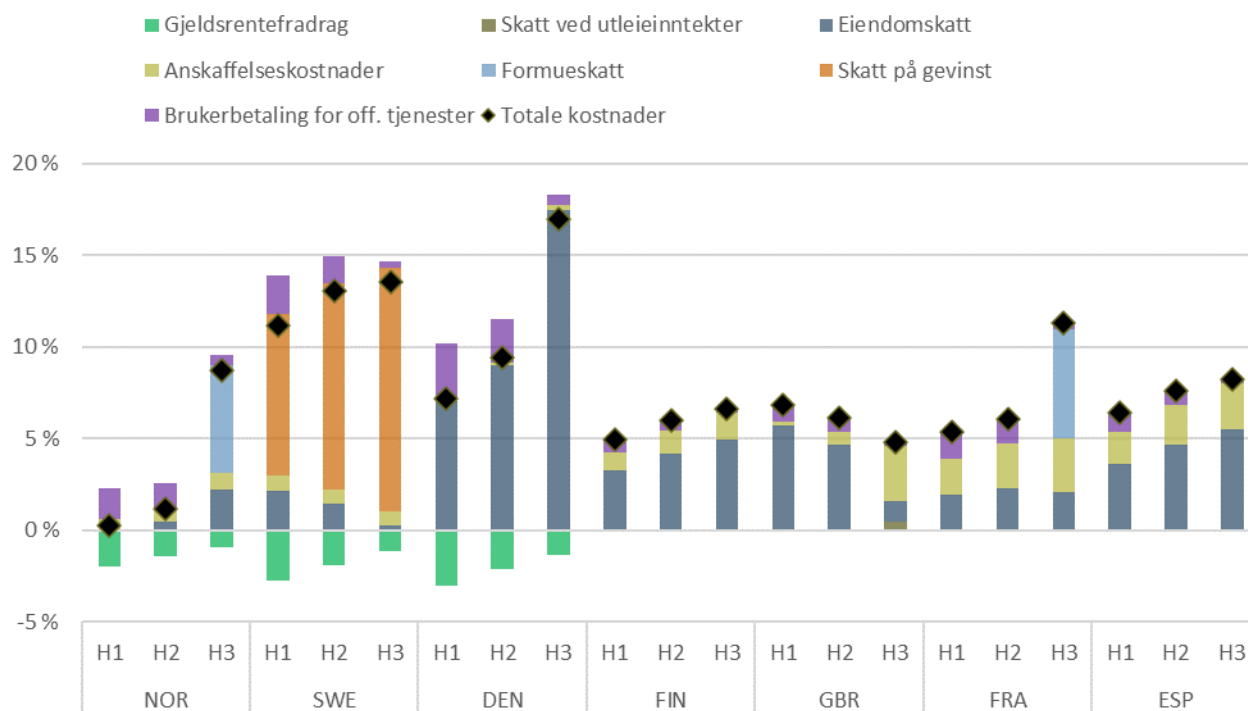
6.2 Resultater

Når vi legger de overstående forutsetningene til grunn, får vi et beregnet skattetrykk for de tre ulike husholdningene i de ulike landene. Resultatet er vist i Figur 6.3. For detaljert informasjon om de ulike skattereglene som ligger til grunn for beregningene, se vedlegg i slutten av rapporten.

Når vi ser alle relevante boligskatter i sammenheng kan sammenligningen mellom land oppsummeres som følger:

- Boligskattene er samlet progressive i forhold til inntekt for 6 av de 7 landene. Unntaket er Storbritannia, ettersom eiendomsbeskatningen er basert på type bolig og område, framfor areal og boligpris. Boligskattene er samtidig mindre progressive eller regressive i forhold til kjøpspris på boligen, jf. Figur 6.3 og Figur 6.4.

Figur 6.3 Beregnet boligskatt som andel av inntekt, etter land og husholdningstype

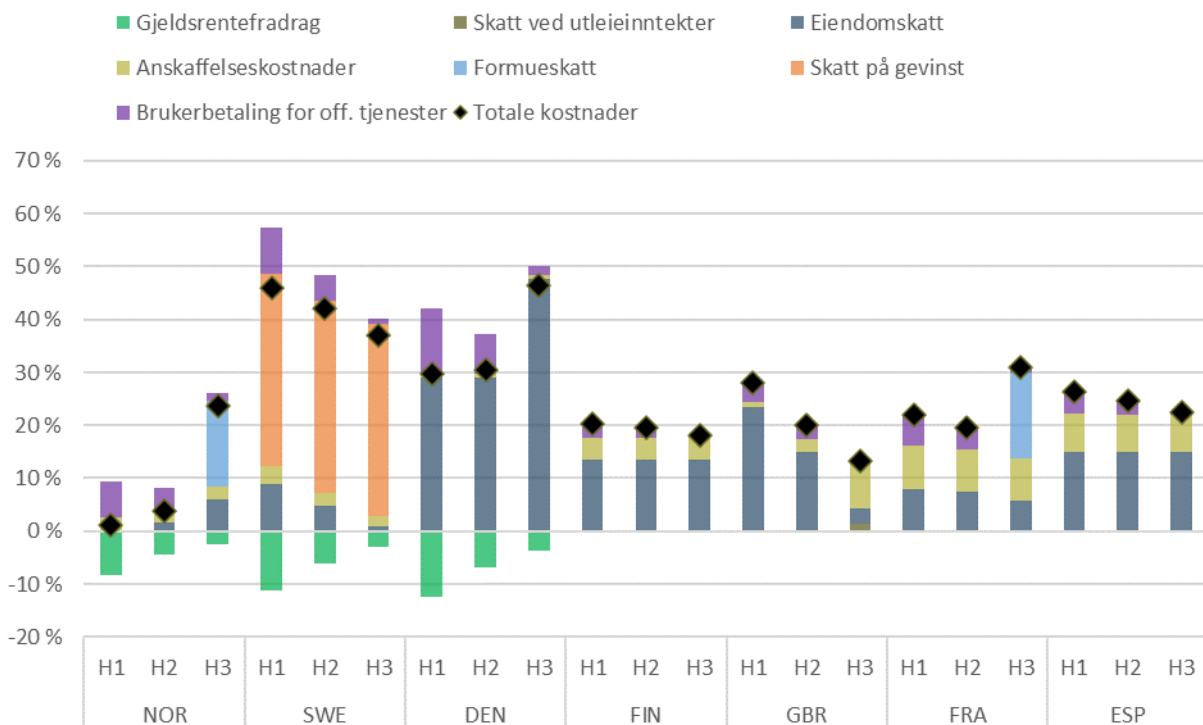


Kilde: Offentlige kilder for skatteregler i de ulike landene, samt beregninger utført av SØA og EY.

¹⁶ Ulike land har ulik beskatning ved kjøp av ny og gammel bolig, samt alderen på brukte. Vi har derfor valgt den typen bolig som vi mener de fleste forholder seg til.

- De skandinaviske landenes skattefradrag for gjeldsrenter drar ned deres effektive boligskatt. I neste kapittel ser vi på konsekvensene av å ta bort rentefradraget
- Norge og Frankrike har betydelig innslag av formuesskatt, som også er hovedgrunnen til at boligskatten blir progressiv i Norge.
- Eiendomsskatt utgjør størst andel av boligskatten i Storbritannia, Finland, Danmark og Spania, men i ulik grad. Forskjellen til de andre landene når vi inkluderer alle landenes bruk av kommunale avgifter, som til dels er inntatt i den britiske eiendomsskatten, vises øverst i søylene (lilla).
- Betydningen av skatt ved kjøp av bolig er størst i Storbritannia, Frankrike og Spania. Betydningen er påvirket av forutsetningen om hvor lenge boligeieren eier egen bolig. Vi endrer den forutsetningen i neste kapittel.
- Sverige og Frankrike er de eneste landene som har skatt på gevinst ved salg av egen bolig. Det er utslagsgivende for den beregnede boligskatten i disse landene. I figuren forutsettes en boligprisvekst på 3 prosentpoeng over inflasjonen på 2 prosent. Vi ser på konsekvensen av andre forutsetninger i neste kapittel.
- I Norge er boligbeskatningen lavest for eksempelhusholdningene med lav og middels inntekt
- I Norge er boligbeskatningen for høyinntekts-husholdningen 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.

Figur 6.4 Beregnet boligskatt som andel av kjøpspris, etter land og husholdningstype



Kilde: Offentlige kilder for skatteregler i de ulike landene, samt beregninger utført av SØA og EY.

7 Konsekvenser av å endre forutsetninger og enkelte skatter

I dette kapitlet ser vi nærmere på hva som skjer med boligskattene dersom vi endrer på de ulike forutsetningene.

Eksempelvis vil forutsetninger om prisstigning påvirke hvordan landenes boligskatt slår ut for husholdningene. For de landene som skattlegger salgsgvinster vil forutsetningen om både generell prisstigning og boligprisstigning påvirke samlet boligskatt. Gevinstskatt kommer selv om prisstigningen bare er et resultat av generell pris og lønnsvekst (inflasjon).

7.1 Uten realprisøkning på bolig

En lavere boligprisvekst senker boligskattene for spesielt Sverige og Frankrike, som beskatter gevinst ved salg av bolig. Årsaken er at lavere prisvekst gir mindre gevinst og dermed et mindre skattegrunnlag.

Uten prisvekst på bolig vil de fleste land få lavere beregnet boligskatt. Dette skyldes at

eiendomsskattene i ulik grad baserer seg på boligens verdi. I tillegg kommer formueskattene i Norge og Frankrike.

I Storbritannia endres imidlertid ikke boligskatten om boligprisen følger den generelle prisutviklingen (dvs. ingen realprisøkning). Årsaken er at den årlige council tax er antatt å følge inflasjonen, ikke boligprisveksten.

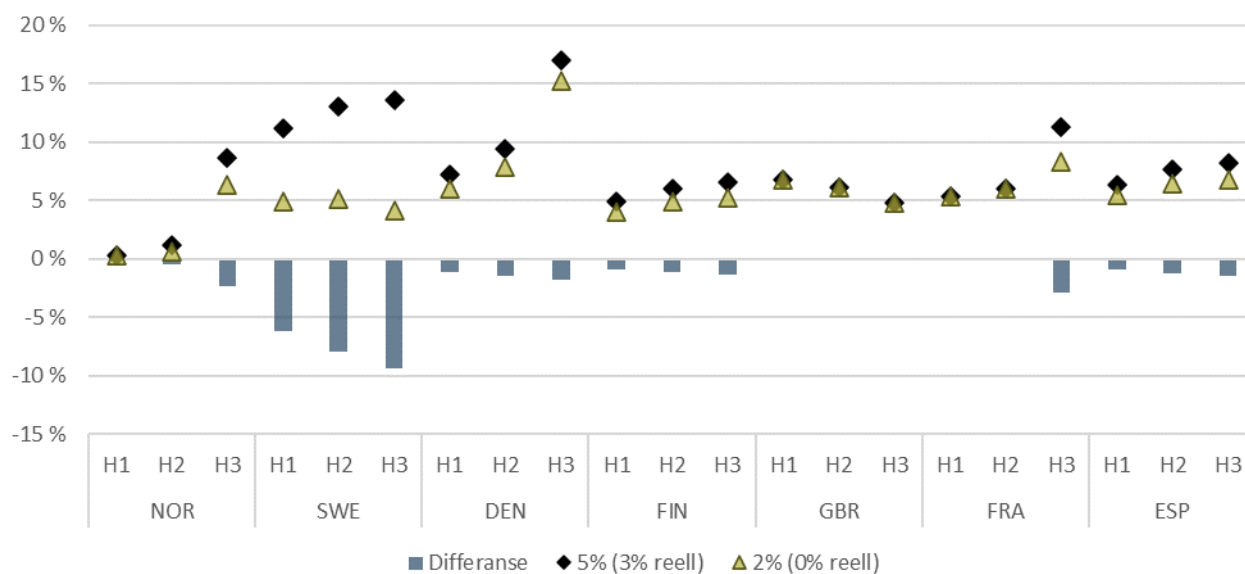
Når vi sammenligner samlede boligskatter i en verden uten realprisøkning på bolig, blir det generelt mindre forskjell på boligskatten i Norge og i de fleste andre land.

7.2 Konsekvensene av å oppheve rentefradraget

De nordiske landene har ulike fradrag i gjeldsrenter. Et fradrag har en øvre grense basert på hvor mye skatt som kan fratrekkes.

I Norge og Danmark er fradraget kun tilknyttet gjeldsrentekostnader. I Finland er det bundet til

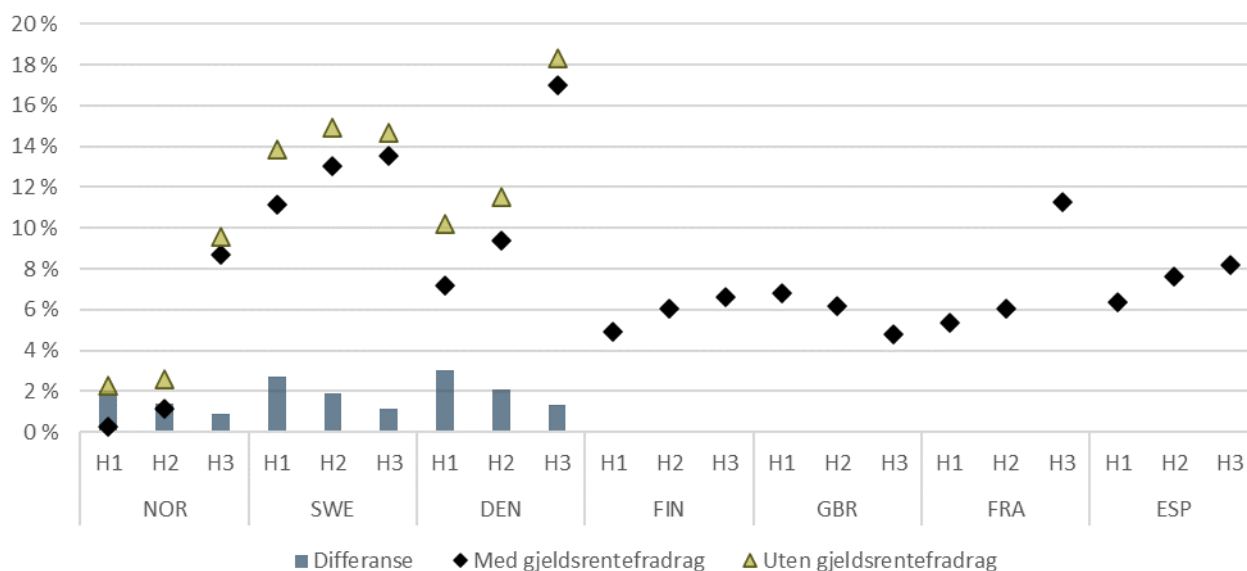
Figur 7.1 Beregnet boligskatt som andel av inntekt, etter land og husholdningstype
Ingen reell boligprisvekst over inflasjon på 2 prosent



Note: Figuren viser vi total boligskatt fra forrige figur (dvs. Figur 6.3 sort diamant), hvordan denne hadde sett ut dersom boligprisveksten var lik de generelle prisstigningene på 2 prosent i året (lys firkant), samt differansen i prosentpoeng av inntekt (blå søyler).

Kilde: Offentlige kilder for skatteregler i de ulike landene, samt beregninger utført av SØA og EY.

Figur 7.2 Beregnet boligskatt som andel av inntekt, etter land og husholdningstype
Oppheving av gjeldsrentefradraget



Kilde: Offentlige kilder for skatteregler i de ulike landene, samt beregninger utført av SØA og EY.

inntekter fra utleie i egen bolig, mens Sverige har en kombinasjon av disse.

Rentefradraget har tidvis vært oppe til debatt. Her ser vi på hvilket utslag en fjerning av dette fradraget ville gitt på boligskatten i landene med denne fordel.

I Finland sitt tilfelle ville denne endringen kun påvirket Husholdning 3, som kun har fradragsberettigede utleieinntekter.

I de skandinaviske landene øker boligskatten som andel av samlet inntekt for samtlige husholdninger, men mindre for de med høyere inntekt.

Forskjellen mellom Husholdning 1 og 2 skyldes at Husholdning 2 har et mindre lån, relativt til inntekt. Forskjellen mellom Husholdning 2 og 3 i Sverige skyldes også et ytterlig fradrag grunnet utleieinntekter.

Fordi fradragsretten for gjeldsrenter betyr så mye for samlet boligskatt, har den gradvise

nedbyggingen av skatt på alminnelig inntekt i Norge, fra 28 prosent i 2013 til 22 prosent i 2022, i stor grad bidratt til økt effektiv boligskatt i Norge.

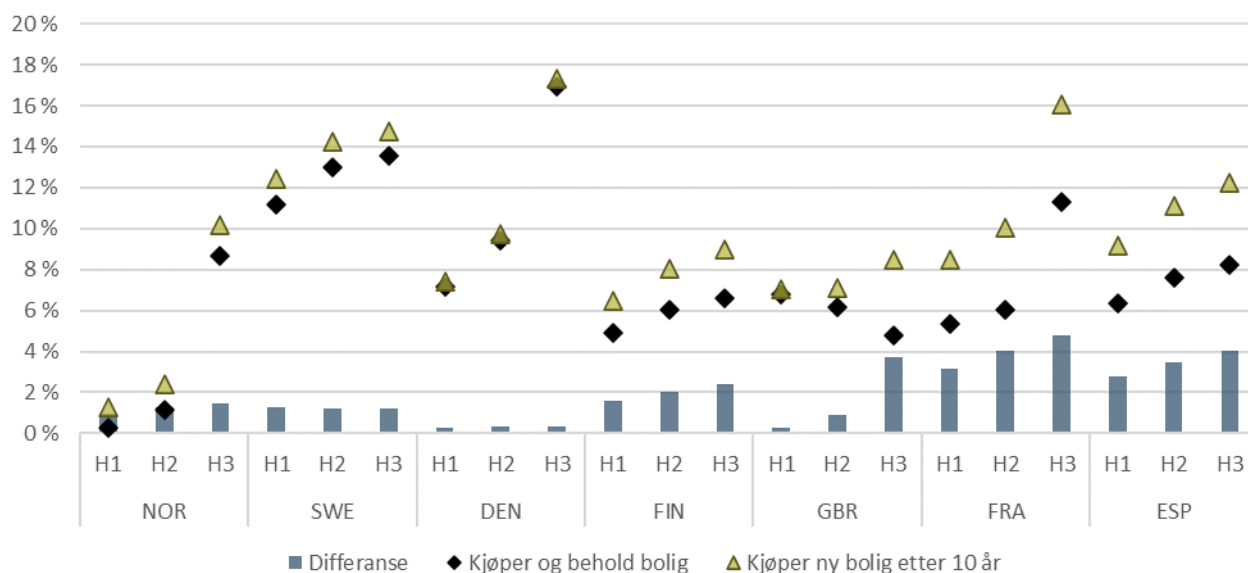
7.3 Flere kjøp i perioden

Mange husholdninger, særlig de i etableringsfasen, kjøper og selger bolig oftere enn hvert 20. år. Trolig vil en ung familie kjøpe og selge flere boliger i en 20-årsperiode, da sparing i bolig og økt egenkapital tilrettelegger for å kjøpe seg en bedre egnet bolig over tid.

I Figur 7.3 illustreres effekten av at husholdningene selger sin bolig etter 10 år, og deretter kjøper seg en likt priset bolig (justert for boligprisvekst). Trolig vil flere «kjøpe seg opp» i markedet, altså ved å ta et større lån enn hva som tidligere har vært mulig.

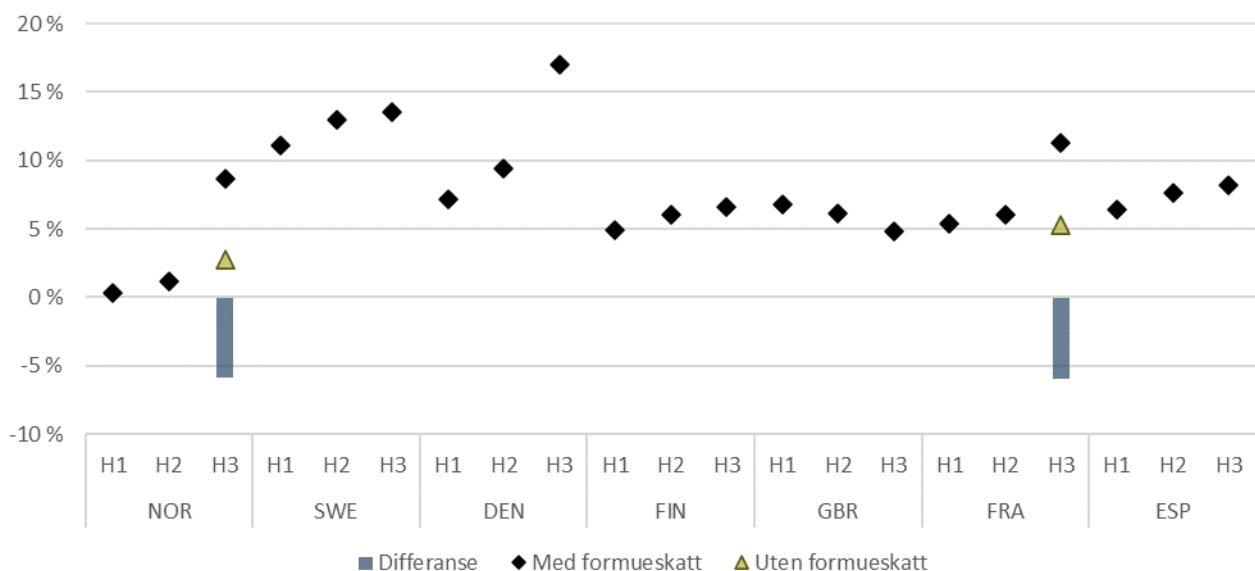
Viktigste endring er at flytting utløser en ekstra runde med skatt ved kjøp av bolig (som dokumentavgift i Norge).

Figur 7.3 Beregnet boligsjatt som andel av inntekt, etter land og husholdningstype
Et nytt kjøp av tilsvarende bolig i år 10



Kilde: Offentlige kilder for skatteregler i de ulike landene, samt beregninger utført av SØA og EY.

Figur 7.4 Beregnet boligsjatt som andel av inntekt, etter land og husholdningstype
Oppheving av formueskatten



Kilde: Offentlige kilder for skatteregler i de ulike landene, samt beregninger utført av SØA og EY.

Ettersom Frankrike, Spania og Finland har de høyeste avgiftssatsene for tinglysning og dokumentasjon, øker også deres husholdningers samlede boligskatt mest.

En effekt som ikke framkommer i figuren er at en andel av salgsgevinsten realiseres på et tidligere tidspunkt, hvor summen har en høyere realverdi enn ved et senere tidspunkt. Som andel av inntekt over hele perioden samlet er dette dog ikke endret. Samtidig reiser det en utfordring for husholdningene, hvor gevinstskatten i år 10 må dekkes inn fra andre kilder enn boligsalget, slik at de skal kunne kjøpe en tilsvarende bolig.

Norge og Sverige er påvirket relativt likt, med relativt like beregninger av anskaffelseskostnader, mens Danmark er lite påvirket.

7.4 Oppheve verdsettelsesrabatten av bolig i formueskatten

Et annet tidvis diskutert tema er formueskatten, og hva som ville skjedd hvis den ble opphevet. Få land har formueskatt. I Norge er denne sterkt rabattert på primærbolig. I Frankrike er det formueskatt kun tilknyttet eiendommer.

I begge tilfeller fungerer skatten progressivt, grunnet bunnfradrag og trinnvise progressive skatterater.

I figuren under ser vi at en oppheving av formueskatten kun rammer Husholdning 3 i Norge og Frankrike.

7.5 Ingen generelle prisendringer

Som tidligere omtalt vil den nominelle boligprisveksten påvirke boligskatten. For husholdningene vi ser på, vil dette også gjelde for den generelle prisstigningen som påvirker deres inntekter og de årlig justerte avgiftene og gebyrene.

Alt annet lik så vil en realvekst i boligprisene (det vil si en prisvekst over den generelle prisstigningen i samfunnet) føre til økt skattegrunnlag for skatter og avgifter som baseres på boligens verdi eller endring i verdi.

Figur 7.5 viser hvordan ulike prisstigninger påvirker boligskatten.

Figuren viser tydelig at høy boligprisvekst, som også er høyere enn inflasjon, gir den høyeste relative boligskatten. Skattene som knytter seg til boligens verdi øker i en høyere takt enn inntektene.

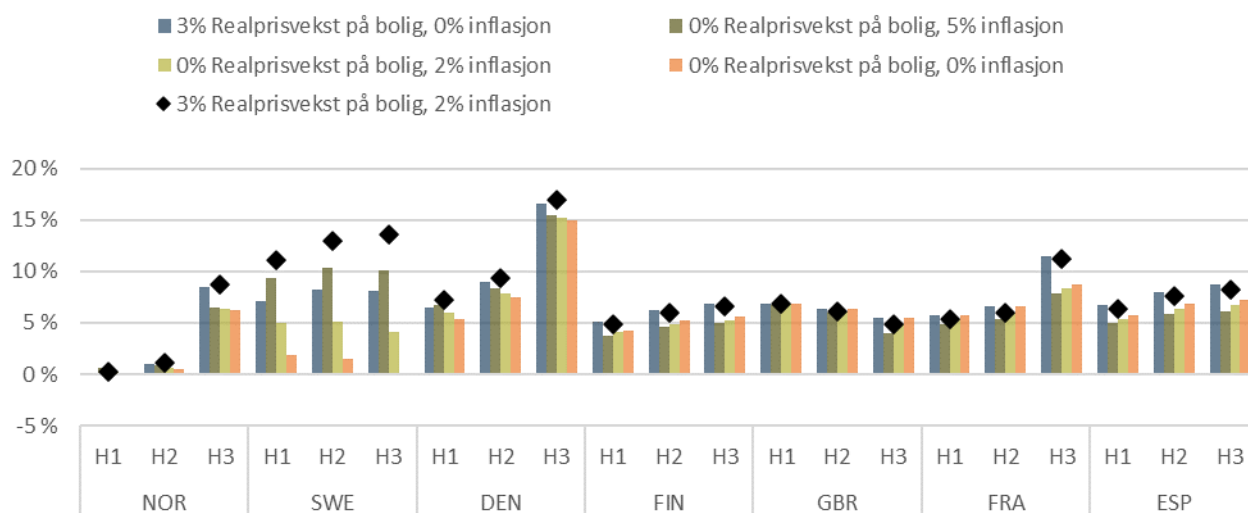
Når vi nedjusterer inflasjonen, med en fortsatt boligprisvekst på 3 prosentpoeng mer enn inflasjonen, ser vi at skattetrykket reduseres, men marginalt i de fleste tilfeller. For Sverige og Frankrike betyr imidlertid lavere prisstigning mindre skatt på salgsgvinster og endringen i beregnet boligskatt blir vesentlig lavere når prisstigningen faller.

Dersom boligenes reelle priser ikke øker, altså følger inflasjonen, vil det være ulike utfall basert på ulike inflasjonsrater.

Lavere nominell prisvekst fører til en lavere beskatning. I Sverige og Frankrike sitt tilfelle skatter, hvor man skatter på nominell gevinst, vil gevinstskatten gjøre et større utslag – ingen inflasjon betyr ingen gevinst, 5 prosent nominell prisvekst i året, betyr høy nominell gevinst, som beskattes.

For de øvrige landene er det en tilsvarende effekt som inntreffer i mindre grad hvert år som følge av eiendomsskatter tilknyttet den nominelle boligprisveksten.

Figur 7.5 Beregnet boligsjatt som andel av inntekt, etter land og husholdningstype
Ulike kombinasjoner av realprisvekst i bolig (over inflasjon), samt inflasjon



Kilde: Offentlige kilder for skatteregler i de ulike landene, samt beregninger utført av SØA og EY.

Vedlegg Forklaring av relevante skatter og avgifter

Faktorer som påvirker alle land

- Innslagspunkt for trinn i trinnskatter, bunnfradrag, kronefestede gebyrer og avgifter, annen formue, samt inntekt justeres i takt med inflasjon. I hovedscenarioet er inflasjonen satt til 2 prosent.
- Boligens verdi i det enkelte år justeres i takt med boligprisveksten. I hovedscenarioet er denne satt til 3 prosent over inflasjon (nominelt 5 prosent)
- Alle husholdninger har annuitetslån med faste månedlige avdrag på lån. Dette betyr at gjeldsrentene er høyere i de første enn i de siste årene av nedbetalingsperioden. Følgelig er gjeldsrentefradragene også høyere i starten.

Norge – Oslo

	Skatteart	Beregning												
Anskaffelseskostnader	Dokumentavgift	2,5 % · boligverdi ved kjøp												
	Tinglysningsgebyr	585 NOK												
Årlige kostnader/fradrag	Eiendomsskatt	0,3 % av eiendomsskattegrunnlaget (70 % av boligverdi) som er over 4 mill. NOK												
	Vann- og avløpsgebyr	528,75 NOK + 41,92 NOK per kvm												
	Renovasjonsgebyr	5 886 – 6 632 NOK i året første år, basert på skjønnsmessige vurderinger av husholdningenes behov for søppelkasse m.m.												
	Gjeldsrentefradrag	22 % av betalte gjeldsrenter i det enkelte år												
	Formueskatt	Formueskattegrunnlag: Annen formue rabatteres med 25 prosent. Formue i bolig under og over 10 millioner NOK rabatteres med henholdsvis 75 prosent. Formueskattegrunnlaget beregnes summen av justert brutto formue fratrukket (justert) gjeld.												
		Formueskatt: Formueskattegrunnlaget skattes trinnvis, som vist i tabell under.												
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>Fra (NOK)</th> <th>Til (NOK)</th> <th>Skatterate</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>0</td> <td>1 700 000</td> <td>0,00 %</td> </tr> <tr> <td>1 700 001</td> <td>20 000 000</td> <td>0,95 %</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Over 20 000 000</td> <td>1,10 %</td> </tr> </tbody> </table>	Fra (NOK)	Til (NOK)	Skatterate	0	1 700 000	0,00 %	1 700 001	20 000 000	0,95 %		Over 20 000 000	1,10 %
Fra (NOK)	Til (NOK)	Skatterate												
0	1 700 000	0,00 %												
1 700 001	20 000 000	0,95 %												
	Over 20 000 000	1,10 %												
		Vi har lagt til grunn at formuen fordeles mellom 2 voksne med én samlet formue hvor bunnfradraget og trinnene effektivt doubles.												

Merknader

- Gevinstskatt er ikke beregnet, da denne bortfaller under forutsetning om at husholdningene bor i boligen i over 2 år.
- Skatt på utleieinntekt er ikke beregnet, ettersom under halvparten av boligen til Husholdning 3 leies ut, og da er fritatt.

Sverige – Stockholm

	Skatteart	Beregning
Anskaffelseskostnader	Dokumentavgift	1,5 % av boligverdi ved kjøp ¹⁷
	Tinglysningsgebyr	825 SEK
	Dokumentavgift, pantebrev	2 % av lånebeløp
	Administrasjonsgebyr, pantebrev	375 SEK
Årlige kostnader/fradrag	Eiendomsavgift	Det minste av 0,75 % ´ boligverdi og 8 874 SEK
	Gjeldsrentefradrag	30 % × betalte gjeldsrenter i det enkelte år, inntil 100 000 SEK
		21 % × betalte gjeldsrenter i det enkelte år, over 100 000 SEK
	Vann- og avløpsgebyr	4 532 – 4932 SEK i året første år, basert på skjønnsmessige vurderinger av husholdningenes behov for søppelkasse m.m.
Renovasjonsgebyr	4 049 – 4 939 SEK i året første år, basert på skjønnsmessige vurderinger av husholdningenes behov for søppelkasse m.m.	
Avhendingskostnader	Gevinstskatt ¹⁸	22% av (Salgspris – kjøpspris)

Merknader

- Sverige har skatt på utleieinntekter over et bunnfradrag på 40 000 SEK pluss 20 % av utleieinntektene. I tillegg kommer fradrag i gjeldsrenter imot utleieinntekter. Ingen av husholdningene betaler denne skatten.
- I alle eksempler nås taket på eiendomsavgiften på 8 874 SEK.
- Ved tap ved salg kan 50 % av tapet føres som fradrag mot annen kapitalinntekt.
- Forutsatt at 1 SEK=1 NOK vil rentefradraget være høyere i Sverige for gjeldsrenter under 900 000 kroner, et beløp som også forutsetter at man har betalt en inntektskatt man kan trekke dette fra.

¹⁷ Høyeste av eiendommens kjøpesum og takserte verdi fra foregående år, [Stämpelskatt och avgifter | Lantmäteriet \(lantmateriet.se\)](#)

¹⁸ Utgifter i sammenheng med salg og investering i forbedringer i boligen vil kunne være fradragsberettiget, men er her utelatt fra scenarioene. [Försäljning av småhus | Skatteverket](#)

Danmark – København

	Skatteart	Beregning
Anskaffelseskostnader	Tinglysningsavgift ¹⁹	0,6 % av boligverdi
	Administrasjonsgebyr, pantebrev	1 750 DKK
Årlige kostnader/fradrag	Eiendomsskatt	3,4 % av grunnverdien
	Eiendomsverdiskatt	0,92 % av eiendomsverdi opp til 3 040 000 DKK 3,00 % av eiendomsverdi over 3 040 000 DKK
	Gjeldsrentefradrag	33 % av betalte gjeldsrenter i det enkelte år
	Vann- og avløpsgebyr	4 774 – 5 951 DKK i året første år, basert på skjønsmessige vurderinger av husholdningenes behov for søppelkasse m.m.
	Renovasjonsgebyr	11 050 – 16 761 DKK i året første år, basert på skjønsmessige vurderinger av husholdningenes behov for søppelkasse m.m.

Merknader

- Skatt på inntekt fra utleie av egen bolig inntreffer først når utleieinntektene er over 1,33 prosent av eiendommens verdi og minimum 24 000 DKK. Dette er ikke tilfellet i noen av eksemplene. I Danmark har man skatt på gevinst ved salg, under flere forbehold som i effekt gjør at de fleste ikke betaler skatt på gevinst. Skatten inntreffer ikke i noen av regneksemplene.
- Danmark har skatt på gevinst ved salg av bolig, men fritak for boliger som er brukt som primærboliger.
- Eiendomsverdiskatt (beskatning av fordel av å eie egen bolig) er forventet å endres i 2024, men endringen er i skrivende stund ikke lovfestet, og derfor benytter vi gamle regler. De nye ratene er forventet å ligge på 0,55 % inntil 7 500 000 DKK i rabattert boligverdi, og 1,4 % for overskytende beløp. Rabatten er forventet å ligge på 20 %.
- Eiendomsskatten (grundskyld) er forventet å endres i 2024, men endringen er i skrivende stund ikke lovfestet, og derfor benytter vi gamle regler. De nye ratene er forventet å ligge på 1,3-3.0 %, avhengig av kommune. Grunnverdien er en kompleks beregning basert på årlig endrede tall, hvor vi har inflasjonsjustert en beregning fra 20 år tilbake i tid, for å gjøre den fremover.

¹⁹ Omkostninger ved at købe bolig (bolius.dk)

Finland – Helsinki

	Skatteart	Beregning
Anskaffelseskostnader	Tinglysningsavgift ²⁰	4 % av boligverdi
	Eiendomsskatt	0,41% av Boligverdi
	Gjeldsrentefradrag	30 % av betalte gjeldsrenter i løpet av året av utleieandel
Årlige kostnader/fradrag	Skatt ved utleieinntekter	30% av overskudd fra utleie etter fradrag for gjeldsrenter knyttet til utleiedelen
	Vann- og avløpsgebyr	267-512 EUR i året første år, basert på skjønsmessige vurderinger av husholdningenes behov for vann- og avløpstjenester.

Merknad

- Finland har ingen formueskatt eller skatt på gevinst.
- Til og med 2022 har Finland også et 5 prosents skattefradrag på gjeldsrenter. Ettersom denne skatten er fastsatt at utgår i årene som kommer har vi ekskludert denne fra sammenligningen.
- Utleieinntekter over 30 000 EUR skal skattes med 34 %. Dette gjelder ikke for noen av husholdningene vi ser på, og er utelatt.

²⁰ [Omkostninger ved at købe bolig \(bolius.dk\)](https://www.bolius.dk)

Storbritannia – London

	Skatteart	Beregning	
		Trinn (i GBP)	Skattesats
Anskaffelseskostnader	Dokumentavgift ²¹	0 – 125 000	0 %
		125 001 – 250 000	2 %
		250 001 – 925 000	5 %
		925 001 – 1 500 000	10 %
		Over 1 500 000	12 %
	Registreringsavgift ²²	Trinn (i GBP)	Avgift (i GBP)
		0 – 80 000	20
		80 001 – 100 000	40
		100 001 – 200 000	100
200 001 – 500 000		150	
500 001 – 1 000 000		295	
Over – 1 000 000	500		
	Note: Beløpene er ikke kumulative.		
Årlige kostnader/fradrag	Eiendomsskatt ²³	Trinn	Avgift (GBP)
		D	1 970,97
		E	2 408,96
	F	2 846,96	
	Skatt ved utleieinntekter ²⁴	45% av Overskudd fra utleie	
	Vann- og avløpsgebyr	316-470 GBP i året første år, basert på skjønnsmessige vurderinger av husholdningenes behov for vann- og avløpstjenester.	

Note: Storbritannia har ingen beskatning av gevinst ved salg av bolig eller gjeldsrentefradrag. Council tax dekker også flere kostnader som typisk forekommer som egne brukerbetaling for offentlige tjenester i flere andre land, som renovasjonsgebyr.

²¹ For England og Nord-Irland. Siden 2017 har førstegangskjøpere som kjøper eiendom for under 500 000 GBP, alene eller med andre førstegangskjøpere, blitt fritatt denne avgiften. I våre beregninger har vi lagt til grunn at samtlige husholdninger har minst én kjøper som ikke er førstegangskjøper. En begrunnelse for denne avgjørelsen er at slike forbehold også åpner for å inkludere skattefradraget for boligsparing for ungdom i Norge (BSU), samt eventuelle andre særordninger rettet mot unge kjøpere.

²² Vi forutsetter at søknaden gjøres elektronisk for «Scale 1 registration fee». [HM Land Registry: Registration Services fees - GOV.UK \(www.gov.uk\)](https://www.gov.uk/government/organisations/hm-land-registry/about/registration-services-fees)

²³ I Storbritannia har man en kommunal avgift, differensiert i ulike trinn etter hvilken salgspris boligen hadde hatt på det åpne markedet i 1991. I regneeksemplene har vi lagt til grunn at Husholdning 1-3 har en avgift som svarer til trinn D-F. For hvert år øker denne med inflasjonen.

²⁴ Kostnader i sammenheng med utleie kan trekkes fra skattegrunnlaget. I regneeksemplene har vi satt dette likt inntektene fra utleie.

Frankrike – Paris

	Skatteart	Beregning																					
Anskaffelseskostnader	Dokument- og registreringsavgifter ²⁵	8,00% av Kjøpspris																					
	Eiendomsskatt og renovasjonsgebyr ²⁶	475 EUR av (kvm/25)																					
Årlige kostnader/fradrag	Formueskatt ²⁷	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">Trinn (i EUR)</th> <th>Skattesats</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>0</td> <td>– 800 000</td> <td>0,00 %</td> </tr> <tr> <td>800 000</td> <td>– 1 300 000</td> <td>0,50 %</td> </tr> <tr> <td>1 300 000</td> <td>– 2 570 000</td> <td>0,70 %</td> </tr> <tr> <td>2 570 000</td> <td>– 5 000 000</td> <td>1,00 %</td> </tr> <tr> <td>5 000 000</td> <td>– 10 000 000</td> <td>1,25 %</td> </tr> <tr> <td>Over</td> <td>10 000 000</td> <td>1,50 %</td> </tr> </tbody> </table>	Trinn (i EUR)		Skattesats	0	– 800 000	0,00 %	800 000	– 1 300 000	0,50 %	1 300 000	– 2 570 000	0,70 %	2 570 000	– 5 000 000	1,00 %	5 000 000	– 10 000 000	1,25 %	Over	10 000 000	1,50 %
		Trinn (i EUR)		Skattesats																			
		0	– 800 000	0,00 %																			
		800 000	– 1 300 000	0,50 %																			
		1 300 000	– 2 570 000	0,70 %																			
		2 570 000	– 5 000 000	1,00 %																			
		5 000 000	– 10 000 000	1,25 %																			
Over	10 000 000	1,50 %																					
Vann- og avløpsgebyr	567-945 EUR i året første år, basert på skjønnsmessige vurderinger av husholdningenes behov for vann- og avløpstjenester.																						

Note: Frankrike har ingen gjeldsrentefradrag. For primærboliger er det ingen beskatning av gevinst ved salg. Avfallshåndtering er dekket i eiendomsskatten. Inntekt fra utleie av egen bolig skattes etter beregnet overskudd fra utleie. Det beregnede overskuddet tar utgangspunkt i leieinntektene, og trekker fra kostnader, som andelen av rentekostnadene på lån som går til utleie og andelen av eiendomsskatt som går til utleie. Ettersom ingen av husholdningene vi ser på har leieinntekter over 10 225 EUR per år, er denne i effekt ikke inkludert i beregningene.

²⁵ Avgiftene i Frankrike og innad i Paris varierer. I de fleste tilfeller forekommer en dokument- og registreringsavgift på mellom 7 og 8 prosent av kjøpspris for brukte boliger, mens satsen er på mellom 2 og 3 prosent for nye (yngre enn fem år). I eksemplene har vi, basert på EY Frankrikes skjønn, en dokumentavgift på 6 prosent og en registreringsavgift på 2 prosent, til sammen 8 prosent.

²⁶ Eiendomsskatten tar utgangspunkt i lokale leieinntekter i området, innhentet fra matrikkelen, areal og 13 andre parameter, som byggkvalitet, antall bad, og ulike vektninger. Med eiendomsskatten betales også en vedlikeholdsavgift samtidig (TEOM) som tar utgangspunkt i flere av de samme parameterne. I våre beregninger har vi ekstrapolert eiendomsskatten for en 25 kvadratmeters leilighet i Paris (6. arrondissement) på 475 EUR. Beløpet inflasjonsjusteres hvert år i regneeksemplene.

²⁷ Formueskatten i Frankrike gjelder kun formue i eiendom, og har ulike regler etter flere ulike skjønn, som type lån kjøpet er finansiert med. Skatten er bygd opp trinnvis og progressivt, hvor høyere formuer skattes høyere

Spania – Madrid

	Skatteart	Beregninger
Anskaffelseskostnader	Overdragelseskatt ²⁸	6% av Kjøpspris
	Tinglysningsgebyr	0,75% av Kjøpspris
	Energisertifikat	63 EUR
	Notaravgift (30 sider)	1 025,7 EUR
	Registreringsavgift	24,04 EUR inntil eiendomsverdier på 6 010,12 EUR. Overskytende summer ilegges en avgift på mellom 1,75 og 0,2 prosent.
Årlige kostnader/fradrag	Eiendomsskatt ²⁹	0,456% av Boligverdi × 60%
	Vann- og avløpsgebyr	328-474 EUR i året første år, basert på skjønsmessige vurderinger av husholdningenes behov for vann- og avløpstjenester.

Note: Mens formueskatt eksisterer i Spania, er det et 100 prosent skattefradrag på formueskatten i Madrid, og er derfor ikke inkludert i eksemplene. Madrid har heller ingen skatter ved salg av bolig, eller skatt ved utleie eller gjeldsrentefradrag. Renovasjonsgebyr tilfaller ikke primærboliger.

²⁸ Ved første salg av ny eiendom kommer en merverdiavgift på 10 prosent av eiendommens salgspris. For etterfølgende salg har man isteden en overdragelseskatt på 6 prosent av kjøpspris (i Madrid).

²⁹ Med utgangspunkt i eiendommens verdi i matrikkelen. Denne justeres ikke årlig, og er antatt å tilsvare 60 prosent av boligverdien, justert for boligprisvekst, i det enkelte år.

8 Referanser

Finansdepartementet. (2021, 12 22). *Endringer i lover og forskrifter fra 1. januar 2022 fra Finansdepartementet*. Hentet fra Regjeringen: <https://www.regjeringen.no/no/aktuelt/endringer-som-trer-i-kraft-over-nyttar/id2892980/>

Finansdepartementet. (2022, 2 22). *OECD om Norge: Høy økonomisk aktivitet og utfordringer i finanspolitikken*. Hentet fra Regjeringen.no: https://www.regjeringen.no/no/aktuelt/oecd-om-norge-hoy-okonomisk-aktivitet-og-utfordringer-i-finanspolitikken/id2901644/?utm_source=regjeringen.no&utm_medium=email&utm_campaign=nyhetsvarsel20220222

Finanstilsynet. (2022). *Finansielt utsyn juni 2022*. Finanstilsynet.

Harding, T., Solheim, H., & Benedictow, A. (2004). *House ownership and taxes*. Hentet fra <https://www.ssb.no/a/publikasjoner/pdf/DP/dp395.pdf>

Millar-Powell, B., Brys, B., O'Reilly, P., Rehm, Y., & Thomas, A. (2022). *Measuring Effective Taxation of Housing*. OECD.

Norges Bank. (2021). *Finansiell stabilitet 2021*.

NOU 2018:5. (2018). *Kapital i omstillingens tid*. Nærings- og fiskeridepartementet.

Skatteetaten. (2022). *Hvor mye eiendomsskatt må jeg betale?* Hentet fra Skatteetaten: <https://www.skatteetaten.no/person/skatt/hjelp-til-riktig-skatt/bolig-og-eiendeler/bolig-eiendom-tomt/eiendomsskatt/hvor-mye-skatt-ma-jeg-betale/>

SSB. (2008, august 1.). *Eiendomsskatt, 2007*. Hentet fra SSB.no: <https://www.ssb.no/offentlig-sektor/statistikker/eiendomsskatt/aar/2008-08-01>

SSB. (2017). *Svært få kommuner med fritak for eiendomsskatt på hytter*. Hentet 22. mars, 2018 fra Statistisk Sentralbyrå: <https://www.ssb.no/offentlig-sektor/artikler-og-publikasjoner/svaert-fa-kommuner-med-fritak-for-eiendomsskatt-pa-hytter>. SSB.

SSB. (2019). *Vi bruker boligen som sparegris*.

SSB. (2021). *Store ulikheter i formue*. Hentet fra <https://www.ssb.no/inntekt-og-forbruk/artikler-og-publikasjoner/store-ulikheter-i-formue>

SØA. (2020). *Skatt i den norske boligmodellen*.

SØA. (2021). *Provenyeffekter av økt skatt på sekundær- og fritidsboliger*.

SØA. (2022). *Sekundærboliger - Kvartalsvis rapportering*. Norges Eiendomsmeglerforbund.

Viken, Ø. L. (2018). *Skattereformene i 1987 og 1992*. Hentet fra Store norske leksikon.

Aaberge, R., & Modalsli, J. (2014). *Fordelingen av inntekter i Norge fra 1875 til i dag*. Hentet fra https://www.sv.uio.no/econ/english/research/publications/files/2014/fordelingen_av_intekter_i_norge_fra_1875_til_i_dag.pdf



SAMFUNNSØKONOMISK ANALYSE