

# Masteroppgave

ved Handelshøyskolen BI

## Formuesskatt på fast eiendom

Eksamenskode og navn:

**GRA 1900 Økonomi og ledelse**

Innleveringsdato:

01.09.2011

Stuedsted:

BI Oslo

"Denne oppgaven er gjennomført som en del av studiet ved Handelshøyskolen BI. Dette innebærer ikke at Handelshøyskolen BI går god for de metoder som er anvendt, de resultater som er fremkommet, eller de konklusjoner som er trukket."

## **Førord**

Denne oppgaven er skrevet som en del av masterstudiet i økonomi og ledelse ved Handelshøyskolen BI Våren 2011.

For verdifull bistand og hjelp vil jeg takke følgende personer:

**Stig Erik Holiløkk** Rådgiver i Statistisk sentralbyrå,  
for nyttig informasjon.

**Morten Lindeberg**, for god hjelp og inspirasjon.

**Tor S. Kildal**, Førsteamanuensis ved Handelshøyskolen BI,  
for god veiledning.

Aase Susanne Herø

---

## Sammendrag

Reglene for formueskatt på fast eiendom ble endret i 2009. Motivet for endringene var å oppnå et mer rettferdig skattegrunnlag som bedre gjenspeiler reelle økonomiske verdier. Resultatet er at det for ligningsåret 2010 ble innført økt bunnfradrag i formueskatten og nytt verdsettingssystem for fast eiendom. Det nye verdsettingssystemet fører til økt ligningsverdi for en rekke eiendommer, mens det hevede bunnfradraget sikrer lettelser eller uendret skatt for skattebetalere med små formuer. Skattebetalere med høyere formue betaler i dag mer formueskatt på bakgrunn av endringene. De nye reglene påvirker en stor andel av befolkningen. Denne oppgaven har greier ut om det nye regelverket for henholdsvis boliger, og næringseiendom. Videre analyseres den økonomiske virkningen for skatteyter.

Det nye verdsettelsessystemet for boligformue baserer seg på en gjennomsnittlig kvadratmeterpris av boliger solgt gjennom den nettbaserte markedsplassen finn.no. Boligtype, størrelsen på boligen, alder, beliggenhet og landsdel er faktorer som er med på å estimere verdien av boligen. Modellen utelater boligens standard, størrelse på tomt, og i hvilken etasje den ligger. Dette påvirker treffsikkerheten. Bruken av gjennomsnittlig kvadratmeterpris tilsier at boliger med ekstremverdier vil bli estimert henholdsvis høyere eller lavere enn den reelle verdien. Gjennom analyser av slike boliger, finner jeg at ligningsverdien av boliger med en høy standard får en formuesverdi langt lavere enn reell verdi. Det er ingen insentiver for boligeiere som lignes for lavt til å oppjustere formuesverdien på boliger, og disse vil derfor ha en skattemessig fordel. Boliger med lavere standard enn gjennomsnittet vil få en estimert formuesverdi høyere enn den reelle verdien. I disse tilfeller ønsker vi å greie ut om klagemuligheten.

Også regelverket for formuesberegning av næringseiendom har blitt endret. Utleid næringseiendom formuesverdsettes på bakgrunn av reelle leieinntekter. Ikke utleid næringseiendom beregnes ved en gjennomsnittlig leieinntekt av utleid næringseiendom av samme karakter. Faktorene areal, eiendomstype, beliggenhet og sentralitetsgrad påvirker formuesberegningen. Standard og alder på bygningen er ikke tatt med som prisregulerende faktorer. Som for bolig, vil gjennomsnittsberegningen av ikke-utleid næringseiendom innebære at eiendom med ekstremverdier vil estimert henholdsvis høyere eller lavere enn reel

---

markedsverdi. SSB har selv uttalt at det er mangler ved formuesberegningen av næringseiendom. Ikke-utleid næringseiendom kan ha en lavere gjennomsnittstandard enn utleid næringseiendom, og ikke-utleid næringseiendom vil derfor generelt bli lignet for høyt.

De nye reglene for formuesskatt på fast eiendom har resultert til at det er færre som betaler formuesskatt. De som blir skattlagt får imidlertid en økt skattebyrde. I en beregning av estimert formuesverdien for en gjennomsnittshusholdning fremgår det at det kun er eneboliger i den høyeste prissonen som får en formuesverdi som alene er stor nok til at skatteyter blir ilagt formuesskatt. Rettferdigheten av formuesskattens nye regler avhenger av at skatteytere som ilignes for høy formuesverdi i forhold til virkelig verdi benytter seg av klageretten. Dette utgjør i følge SSB om lag 30 prosent av eiendommene, som er betydelig antall.

## Innholdsfortegnelse

<b>FORORD .....</b>	<b>I</b>
<b>SAMMENDRAG .....</b>	<b>II</b>
<b>INNHOLDSFORTEGNELSE .....</b>	<b>IV</b>
<b>1. INNLEDNING .....</b>	<b>1</b>
1.1 BAKGRUNN OG MOTIVASJON .....	1
1.2 PROBLEMSTILLING .....	2
1.3 AVGRENSING .....	2
1.4 METODE .....	2
1.5 OPPGAVENS STRUKTUR .....	4
<b>2. DEFINISJONER OG SKATTEMESSIGE PRINSIPPER .....</b>	<b>5</b>
2.1 DEFINISJONEN AV SKATTER OG AVGIFTER .....	5
2.2 SKATTEMESSIGE PRINSIPPER .....	5
2.2.1 Globalinntektsprinsippet .....	5
2.2.2 Likhetsprinsippet .....	6
2.2.3 Skatteevneprinsippet .....	6
<b>3. DET NORSKE SKATTESYSTEMET .....</b>	<b>7</b>
3.1 OVERSIKT OVER DE ULIKE SKATTENE .....	7
3.2 DIREKTE SKATTER .....	8
3.2.1 Inntektsskatt for personer .....	8
3.2.2 Inntektsskatt for bedrifter .....	9
3.2.3. Petroleumsskatt .....	9
3.2.4. Formuesskatt .....	9
3.2.5 Arveavgift .....	10
3.2.6 Eiendomsskatt .....	10
3.3 INDIREKTE SKATTER .....	11
3.3.1 Merverdiavgift .....	11
3.3.2 Særavgifter .....	12
3.3.3 Toll .....	12
<b>4. FORMUESSKATT .....</b>	<b>13</b>
4.1. FORMUESSKATTENS RETTSLIGE GRUNNLAG .....	13
4.2. FORMUESSKATTENS POLITISKE GRUNNLAG .....	13
4.3 FORMUESKATTENS GJELDENE REGLER .....	15
4.3.1 Definisjon av formuesskatt .....	15
4.3.2 Beregningsgrunnlag .....	15
4.3.3 Utskriving av formuesskatt .....	16
4.3.4 Definisjon av skattepliktige .....	17

---

<b>5. FORMUESKATT PÅ FAST EIENDOM.....</b>	<b>19</b>
5.1 BAKGRUNN .....	19
5.2 GJELDENE REGLER.....	22
5.2.1 Primærbolig .....	22
5.2.2 Sekundærbolig.....	23
5.2.3 Næringseiendom.....	24
5.2.4 UTLEID NÆRINGSEIENDOM .....	24
5.2.6 Ikke-utleid næringseiendom .....	26
<b>6. BEREGNING AV FORMUESVERDI PÅ BOLIG.....</b>	<b>28</b>
6.1 BAKGRUNN FOR GJELDENE VERDSETTINGSMETODE .....	28
6.2 MODELLEN .....	29
6.3 BOLIGTYPE .....	31
6.4 KONSTANTLEDDET K.....	31
6.4 BYGGEÅR.....	32
6.5 BOLIGENS AREAL.....	33
6.6 TETT ELLER SPREDT BEBYGGELSE .....	34
6.6 SONEINDELING .....	34
<b>7. BEREGNING AV FORMUESVERDI IKKE-UTLEID NÆRINGSEIENDOM.....</b>	<b>35</b>
7.1 BAKGRUNN .....	35
7.2 SJABLONMETODEN.....	36
7.2.1 Geografisk sone.....	37
7.2.2 Bystørrelse.....	38
7.2.3 Eiendomstype .....	38
7.2.4 Areal.....	39
7.3 UTREGNINGEN .....	40
7.4 SVAKHETER VED MODELLEN.....	40
<b>8. EN ANALYSE AV TREFFSIKKERHETEN FOR UTREGNINGENE GJORT AV SSB</b>	<b>41</b>
8.1 BRUKEN AV GJENNOMSNIITT.....	41
8.2 NÆRINGSEIENDOM.....	42
8.2.1 FEILMARGIN I BEREGNINGENE NÆRINGSEIENDOM .....	42
8.4 TREFFSIKKERHETEN I FORMUESBEREGNINGEN AV BOLIG .....	43
OPPSUMMERING AV TREFFSIKKERHETEN.....	45
<b>9. RESULTATET AV LOVENDRINGENE.....</b>	<b>46</b>
9.1 MOTIVET FOR LOVENDRINGENE.....	46
9.2 ET ILLUSTRERENDE EKSEMPEL .....	48
9.2.1 Formuesberegning gjennomsnittshusholdning .....	48
9.2.2 beregning av ligningsverdi primærbolig.....	50
9.3 EKSTREMVERDIER PRIMÆRBOLIG .....	51
9.4 EKSTREMVERDIER SEKUNDÆRBOLIG .....	52

---

---

9.5 NÆRINGSEIENDOM:.....	53
<b>10. FREMTIDSUTSIKTER.....</b>	<b>55</b>
<b>10. KONKLUSJON .....</b>	<b>56</b>
<b>KILDER: .....</b>	<b>57</b>
<b>APPENDIKS: .....</b>	<b>60</b>

## **1. Innledning**

### ***1.1 Bakgrunn og motivasjon***

Formueskatten er en omdiskutert skatt som engasjerer både politikere og privatpersoner. En av grunnene til dette er at formueskatten ikke forutsetter noen inntekt, men beregnes av skatteytters samlede eiendeler. Dette kan medføre at en skatteyter uten inntekt kan bli betydelig skattlagt. Dette blir av mange ansett som urettferdig.

Reglene for formuesskatt på fast eiendom ble endret i 2009. Dette resulterte i at ligningsverdien økte i gjennomsnitt fra 20 til 25 prosent av markedsverdien for boligen en bor i. Bunnfradraget i formuesskatten ble økt til 700 000 kroner for enslige og 1 400 000 for ektepar. Motivet for lovendringene var å oppnå et skattegrunnlag basert på mer reelle økonomiske forhold. Dette medførte at det fra ligningsåret 2010 ble det innført økt bunnfradrag i formueskatten og nytt verdsettingssystem for bolig (Prop 1 LS 2010 – 2011).

Nye regler danner mye usikkerhet. Media fremstilte endringene som et skattesjokk, noe som vekket bekymring og reaksjoner. Finansminister Sigbjørn Johnsen sendte ut en pressemelding for å avkrefte medias påstander. I denne pressemeldingen beroliget han med at de nye endringene i lovgivningen ville føre til at 615 000 skatteyttere fikk skattelette, mens det kun var 150 000 som fikk økt formuesskatt. Han hevdet at den nye ordningen ville føre til et skattelette på 760 mill. kroner. (Pressemelding nr 49/2010)

Lovendringen berører alle eiere av fast eiendom. Det er viktig for alle de berørte av lovendringene å få en forståelse av hva endringene innebærer, hvem som får økt skatt, hvor grenser og skiller går, for så å vite om man har blitt lignet riktig. Dette er nødvendig for eventuelt å kunne klage ved feilbehandling.

For å danne seg et bilde av resultatet av lovendringene, er det viktig å danne seg i et økonomisk og et juridisk perspektiv av hvordan den enkelte skatteyter påvirkes. Dette må settes opp mot de økte inntektene for stat og kommune for å kunne danne seg et bilde av rettferdigheten rundt skatten.



### **1.2 Problemstilling**

Jeg ønsker i denne oppgaven å:

1. Gjøre rede for de nye reglene rundt formuesverdsetting av på fast eiendom
2. Analysere modellene for estimert formue for ikke utleid næringseiendom og bolig for å finne treffsikkerheten av den nye formuesverdsettingen
3. Belyse klagemulighetene skatteyter har ved høy estimert ligningsverdi
4. Greie ut om den økonomiske virkningen av de nye reglene.

### **1.3 Avgrensning**

Jeg ønsker å belyse de nye reglene for ligningsverdi av fast eiendom. Jeg vil se på metoden for formuesverdsettelse samt bunnfradrag. Hovedfokuset i oppgaven vil være på formuesverdsettingen og ligningsverdien isolert, og avgrense mot de skattemessige følgene av ligningsverdien, da formuesskatt er en subjektskatt og avhenger av alle formuesobjekter skatteyter besitter. Jeg velger å fokusere på primær- og sekundærbolig samt næringseiendom. Jeg ønsker å fokusere på de forhåndsutregnede kvadratmetersatsene i beregningen av ligningsverdien av fast eiendom. Hovedfokuset vil derfor være på ligningsverdiene av bolig og ikke-utleid næringseiendom.

### **1.4 Metode**

Jeg vil i denne oppgaven benytte juridisk metode. Dette vil si at jeg bruker kilder i samsvar med rettskildebildet. Min hovedkilde er *lov av 26.03.1999 nr. 14 Lov om skatt av formue og inntekt (skatteloven.)*

Forskrifter har mye til felles med loven, de vedtas ikke av stortinget, men av regjeringen, et departement eller et annet forvaltningsorgan som har fått myndighet til å vedta forskriftene. Jeg har brukt F19.11.1999 nr. 1158 *Forskrift til utfylling og gjennomføring mv. av skatteloven av 26. mars 1999 nr. 14.*

Stortingets årlige skattevedtak er en bindende rettskilde. Dette vedtaket inneholder regler for toppskatt, skattesatser og andre regler. Det kan ikke skrives ut skatt uten det årlige skattevedtaket.

---

Rundskriv inneholder direktiver fra forvaltningsmyndighetene. Jeg har brukt Stortingsvedtak om skatt av inntekt og formue mv. for inntektsåret 2011 (Stortingets skattevedtak) i min oppgave

Loven er ikke alltid lett å tolke. For å en bedre forståelse av ord og uttrykk samt intensjonen til den aktuelle lovbestemmelsen kan man bruke lovens forarbeider, som er de offisielle utredninger og debatter som ligger til grunn for loven. Forarbeidene gjenspeiler gangen i lovarbeidet. For å utarbeide en ny lov, lovendringer og lignende oppnevner regjeringen et sakkyndig utvalg som fremlegger et utkast til lovforslaget. Disse utvalgene kalles Norges Offentlige utredninger heretter kalt NOU. Jeg har brukt NOU-2009-10. Fordelingsutvalget, NOU-2003-9 Skatteutvalget og NOU-1991-17 Bedrifts- og kapitalbeskatningen - Beskatning av formue i min oppgave. (Ovenfor hadde du kiler i kursiv..?)

Lovutkastet sendes til de organisasjonene og departementene som berøres for å få uttalelser. Dette resulterer i at departementet utarbeider et lovforslag som etter 2009 sendes til et samlet storting. Før dette ble lovforslaget sendt til odelstinget, men dette opphørte 1. oktober 2009. Lovforslaget kalles en proposisjon, (odelstingsproposisjon før 1. Oktober 2009) heretter kalt Prop (Ot.prp). Jeg har i denne oppgaven brukt Ot.prp. nr. 1 (2008-2009) Skatte- og avgiftsopplegget 2009 - lovendringer, Prop. 1 S (2009-2010) Skatte-, avgifts- og tollvedtak, og Prop. 1 LS (2010–2011)

Regjeringen fremmer så en proposisjon. Fagkomiteen på stortinget drøfter så denne proposisjonen, og avgir på bakgrunn av dette en innstilling til Stortinget (Odelstinget før 1. oktober 2009) heretter omtalt som Inst.S. (Inst.O.) I denne oppgaven har jeg brukt Innst.S.nr.232 (2003-2004). *Innstilling fra finanskomiteen om skattereform*. Stortinget (Lagtinget) fatter så et vedtak på bakgrunn av innstillingen. Kongen sanksjonerer loven i statsråd.

Mange rettsspørsmål blir behandlet i domstolene. Tidligere rettsavgjørelser er retningsgivende for nye rettsspørsmål. Høyesterettsavgjørelser er de avgjørelsene som veier tyngst. Rettsavgjørelser tatt i Lagmannsretten og Tingsretten veier ikke like tungt, men vil også kunne være aktuelle.

Jeg har også benyttet meg av faglitteratur og tidsskrifter på området. Dette kan være en nyttig kilde til informasjon dersom den er utfyllende og godt veid opp mot loven.

Jeg ønsker i denne oppgaven å se på den anvendte jussen, og vil derfor delvis ta i bruk samfunnsvitenskapelig metode. Samfunnsvitenskapelig metode består i korte trekk av å (1) samle inn, (2) systematisere, og (3) tolke informasjon. Jeg ønsker å studere den økonomiske virkningen av formuesskatt på fast eiendom. Jeg vil ta utgangspunkt i sekundærdata samlet inn fra Statistisk sentralbyrå, heretter kalt SSB. Jeg vil bruke denne dataen til å beregne egne eksempler og analyser. Det er viktig å presisere at dette er en forenklet metode, og ikke en fullverdig samfunnsvitenskapelig undersøkelse.

### ***1.5 Oppgavens struktur***

I Kapittel 2 gir jeg en innføring i skattemessige prinsipper og definisjoner. Jeg gir en oversikt over det norske skattesystemet i Kapittel 3. En gjennomgang av formuesskattens rettslige og politiske grunnlag. En innføring i formuesskattens gjeldene regler er gitt i Kapittel 4. I Kapittel 5 gis en innføring i de gjeldene reglene for formuesskatt på fast eiendom. Kapittel 6 og 7 forklarer modellene for formuesberegning av bolig og ikke-utleid næringseiendom. Treffsikkerheten til modellene er analysert i Kapittel 8. Videre gis en oversikt over virkningene av lovendringene i Kapittel 9. Gir jeg en kort innføring i fremtidsutsiktene i Kapittel 10. Jeg konkluderer på bakgrunn av funnene i oppgaven, og besvarer problemstillingen i Kapittel 11.

## **2. Definisjoner og skattemessige prinsipper**

For å få en forståelse av hva formuesskatt er og hvilken betydning den har i det norske samfunn gir jeg i dette kapitlet en innføring i definisjonen av skatt, og en generell oversikt over de ulike skattene i Norge, samt en belysing av de skattemessige prinsippene skattelovgivningen er basert på.

### ***2.1 Definisjonen av Skatter og avgifter***

Skatt er en betegnelse for alle skattemessige pengekrav til det offentlige. Dette kan deles inn i *indirekte* og *direkte* skatter. Indirekte skatter omtales ofte som avgifter. Direkte skatter betales direkte av en fysisk eller juridisk person (virksomhet). Som direkte skatter anses bl.a. inntekts- og formuesskatt for personlige og etterskuddspliktige skattytere, folketrygdavgifter og eiendomsskatt.

I NOU 1996: 20, er skatt definert som følgende:

*”skatt brukes om lovbestemte ytelser til det offentlige som det ikke er knyttet noen bestemt og individuell motytelse til”*

Skatter og avgifter er en forutsetning for å kunne tilby offentlige tjenester som helse- og undervisningstjenester. Regjeringen har som mål at skatter og avgifter i Norge skal bidra til en rettferdig fordeling og et bedre miljø. De ønsker å bedre sysselsettingen, samt bedre økonomiens virkeområde. Jf. Prop 1 LS (2010-2011). Skatter og avgifter finansierer pensjon, trygd og sosialstønad, samt bidrar til en direkte omfordeling gjennom progressiv skatt på personinntekt og gjennom skattlegging av formue og arv.

### ***2.2 Skattemessige prinsipper***

Det norske skattesystemet er basert på en rekke prinsipper, dette fordi de ulike skattene skal oppfattes som forutsigbare og rettferdige.

#### ***2.2.1 Globalinntektsprinsippet***

Skatteleggingen i Norge er basert på Globalitetsinntektsprinsippet, som sier at skatteyter er skattepliktig for hele sin inntekt og formue uansett hvor den har sin kilde. Finanskapitalen, som er grunnlaget for formuesskatten, kan lett flyttes over landegrensene. Dette gjør det viktig å ta hensyn til internasjonalisering og skattekonkurranse i bruken av skatter.

### *2.2.2 Likhetsprinsippet*

Likhetsprinsippet er en ulovfestet forvaltningsrettslig rettsregel som stiller krav til at forvaltningsorganer ikke skal utøve sin skjønsmessige avgjørelsesmyndighet på en måte som innebærer usaklig forskjellsbehandling av borgerne.

Forskjellsbehandling vil være usaklig dersom den strider mot alminnelige rettferdighets- og likhetsidealer, eller hvis den er basert på hensyn som fremtrer som irrelevante i forhold til den lov som regulerer vedkommende saksområde.

Likhetsprinsippet innebærer at den som mener seg usaklig forskjellsbehandlet, i tilknytning til et forvaltningsvedtak, ikke behøver å dokumentere at det er tatt usaklige hensyn. Det er tilstrekkelig at det kan påvises en ulikebehandling som forvaltningen ikke kan gi noen holdbar begrunnelse for. Forvaltningen må kunne sannsynliggjøre at forskjellsbehandlingen skyldes en bevisst omlegging av praksis. I norsk skatterett står likhetsprinsippet sentralt. Likhetsprinsippet innebærer at alle skattesubjekter skal behandles likt.

### *2.2.3 Skatteevneprinsippet*

Ved utforming av skattesystemet bør det tas hensyn til den enkelte skattyters skatteevne. Det kreves en viss minsteinntekt for å ha økonomisk evne til å betale skatt. Når det gjelder personlige skattytere, er det naturlig ikke bare å se på den enkelte isolert, men også å ta hensyn til vedkommendes forsørgelsesbyrde. Det har i mange år vært et politisk mål at skattesystemet skal bidra til å redusere inntektsforskjeller etter skatt. Dette kan dels oppnås ved progressive skattesatser og dels ved ulike fradrag. I tillegg er målet at skattegrunnlagene skal være mest mulig i samsvar med de faktiske inntektene.

### **3. Det Norske skattesystemet**

Regjeringen uttaler i Prop 1 S (2009-2010) *skatte, avgift og tollvedtak*, at deres mål for skatte- og avgiftspolitikken er å sikre inntekter til fellesskapet, bidra til rettferdig fordeling, et bedre miljø, fremme sysselsettingen i hele landet og bedre økonomiens virkemåte.

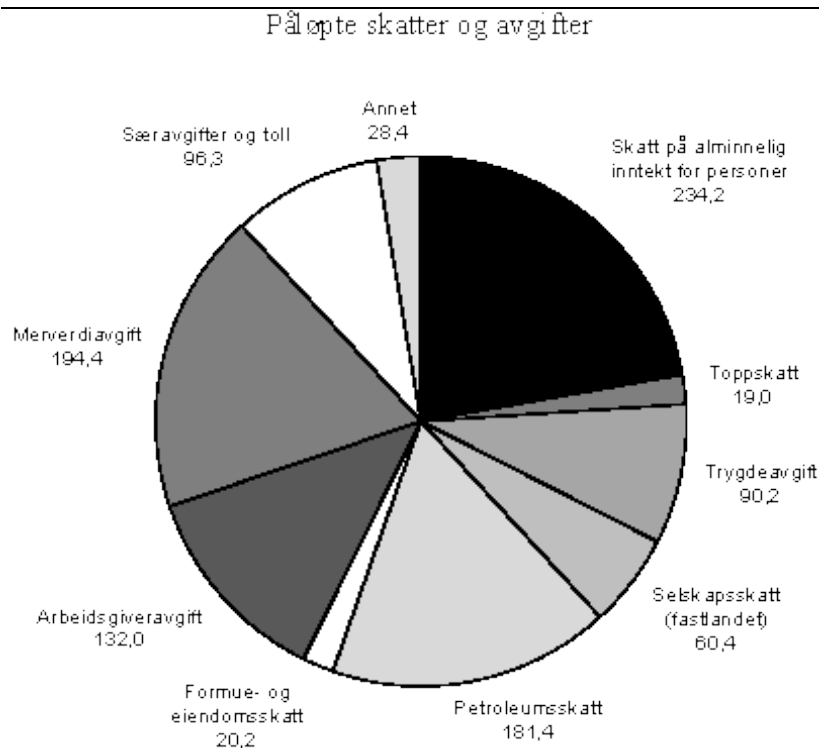
Det norske skattesystemet bidrar til en betydelig omfordeling av ressurser i samfunnet. For høye skattesatser vil kunne ha uheldige virkninger på både effektivitet i bruk av ressurser og skatteunndragelser. Det er derfor viktig at skattesystemet bidrar til å stimulere arbeid og effektiv ressursallokering, samt oppfattes rettferdig og er basert på reelle økonomiske forhold.

Skatte- og avgiftssystemet har siden skattereformen i 1992 bygget på prinsipper om brede skattegrunnlag, lave satser, samt symmetrisk behandling av inntekter og utgifter. Brede skatter er en forutsetning for at personer som tjener likt skal skattlegges likt. Jf. Prop 1 LS(2010-2011) Kap. 2.1. Disse endringene i skattesystemet fikk en fornyet oppslutning i skattereformen 2006. Det er prinsippene om bred beskatning som ligger til grunn for regjeringens endringer av formuesskatten de siste årene.

#### **3.1 Oversikt over de ulike skattene**

Skatter og avgifter er en viktig inntektskilde for staten. I statsbudsjettet for inntektsåret 2010 ble det budsjettert med skatteinntekter på samlede 699 mrd. kr.

Et anslag for skatter og avgifter i Norge 2010, er beskrevet i Figur 1. Vi ser her at det er *skatt på alminnelig inntekt for personer* som gir størst inntekt, deretter følger *merverdiavgift* og *petroleumsskatt*. *Formue og eiendomsskatt* står for 20,2 milliarder kr. Jf. Prop. 1 LS (2010–2011). De overnevnte anslagene er isolert sett større, omtrent med en faktor på ti.



Figur: 1 Fordeling av skatteinntekter i milliarder fra Prop. 1 LS (2010–2011)

Det samlede skattebildet kan deles inn i indirekte og direkte skatter. Jeg vil gi en forklaring av de ulike skattene, samt størrelsen på inntekten de ulike skattene gir.

### 3.2 Direkte skatter

Som definert i kapittel 2.1 er direkte skatter de skatter som betales direkte til stat eller kommune. Blant de direkte skattene finner man (1) skatt på inntekt, (2) formuesskatt, (3) eiendomsskatt, og (4) folketrygdeavgifter. Beregnet ut av tallene i Figur 1, utgjør de direkte skattene om lag 72 prosent av de samlede skatte- og avgiftsinntektene.

#### 3.2.1 Inntektsskatt for personer

Som det fremkommer av Figur 1, utgjør inntektsskatt for personer om lag 45 prosent av de samlede skatteinntektene. Inntektsskatt for personer beregnes på to ulike grunnlag:

*Grunnlag 1:* En flat skatt på 28 prosent av alminnelig inntekt. Skattegrunnlaget beregnes av alle skattepliktige inntekter, med et fradrag for bunnfradrag – minstefradrag samt personfradrag og fradragsberettiget tap. Denne flate skatten sikrer lik skatteverdi av alle fradrag og symmetri i kapitalbeskatningen jf Prop 1 LS (2010-2011)

*Grunnlag 2:* Trygdeavgift og toppskatt av personinntekt. Målet for skattleggingen av personinntekt er å utjevne forskjellene i inntekt. Dette innebærer at personer med høy inntekt betaler mer skatt enn personer med lav inntekt. Høyeste marginalsatt på lønn i dag er 47,8 prosent, ekskludert arbeidsgiveravgift. Skatt på pensjonsinntekt er lavere enn for lønn. Det gis fradrag for alder og uførhet.

Videre skattlegges aksjeutbytte etter skjermingsmetoden. Dette innebærer at aksjeinntekter som overskrider skjermingsfradraget skattlegges som alminnelig inntekt. Skjermingsfradraget skal tilsvare risikofri avkastning, og beregnes med utgangspunkt i skjermingsrenten multiplisert med kostpris. Benyttes ikke fradraget kan det legges til et senere utbytte. Jf Prop 1 LS (2010-2011) Kap. 2.2.2.

### *3.2.2 Inntektsskatt for bedrifter*

Om lag 32 prosent av skatteinntektene kommer fra inntektsskatt for bedrifter. Overskuddet i selskaper skattlegges som alminnelig inntekt med flat skatt på 28 prosent. Underskudd kan fremføres og trekkes fra mot senere overskudd. I bedriftsbeskatning er det særlig lagt vekt på likebehandling og symmetrisk behandling av inntekter og utgifter.

Bedrifter faller inn under fritaksmetoden. Dette innebærer at de er fritatt fra å betale skatt på utbytte og gevinster på aksjer. De har derfor ikke rett til fradrag for tilsvarende tap. Selskapsskatten har blitt redusert de siste årene. Dette skyldes hensynet til skattekonkurransen med andre land.

### *3.2.3 Petroleumsatt*

Utvinning av olje og gass gir en betydelig meravkastning. Det er i Norge 50 prosent særskatt for inntekter fra petroleumsutvinning. Dette kommer i tillegg til den ordinære overskuddsskatten på 28 prosent. Skattesatsen for meravkastningen er derfor på 78 prosent. Det gis fradrag for drift og letekostnader. Petroleumsatt står for 181 mrd. kr i inntekter til staten i 2010.

### *3.2.4 Formuessatt*

Skatt på kapitalbeholdning kan deles inn i formuessatt, arveavgift og eiendomssatt. Denne typen skatt gjenspeiler kun 1,9 prosent av det samlede skattebilde.



Formuesskatt betales av personlig skatteyttere . De betaler 1,1 prosent av sin skattepliktige nettoformue. Nettoformuen er bruttoformue fratrukket gjeld og et bunnfradrag på 700. 000 kr. Formålet for formuesskatten er utjevning den samlede skattleggingen av arbeid og kapital.

### *3.2.5 Arveavgift*

Arveavgift ilegges all arv, og gaver til enkelte mottagere som nærmeste arvinger etter loven eller betenkt i testamente. I dag er arv og gaver inntil 470.000 kr fritatt for arveavgift. For ”rett ned” eller ”oppadgående arvinger” (barn foreldre etc. ) er arveavgiften på 6 prosent for gaver fra 470.000 til 800.000 og 10 prosent for det overskytende. For andre arvinger er satsene 8 og 15 prosent. Arv og gave til ektefelle er ikke avgiftspliktig. Det er markedsverdi som er beregningsgrunnlaget for arveavgift. Formålet med arveavgift er fordelingshensyn og skatteevneprinsippet. Det er de med høyest inntekt og formue som mottar mest arv og gaver, og dermed betaler mest arveavgift. Jf. Prop 1 LS (2010-2011) Kap. 2.2.4.

### *3.2.6 Eiendomsskatt*

*Eiendomsskatt* er en skatt kommunen selv kan velge om de vil skrive ut. I 2009 hadde 299 av landets 430 kommuner innført eiendomsskatt. Dette ga samlede inntekter for kommunene på 6,5 milliarder kroner. Kommunene kan selv velge om de vil skrive ut eiendomsskatt på fast eiendom i hele kommunen, bare i utbygde strøk eller verk og bruk. I 2011 ble det også mulig for kommunen å skattlegge næringseiendom utover verk og bruk uten å måtte innføre eiendomsskatt i hele kommunen. Eiendomsskattesatsen kan være på en sats mellom 2 og 7 promille av taksert verdi. Det er mulig for kommunen å innføre bunnfradrag for enkelte eller alle eiendomstyper.

Eiendomsskatteloven § 8 sier at eiendomsskatten skal beregnes på grunnlag av den verdien eiendommen var oppført med ved ligningen i året før skatteåret. Eiendomsskatteloven § 8 er ikke vedtatt av Stortinget. Bestemmelsen vil bli satt i kraft fra det tidspunktet Kongen setter. Det var ikke flertall i Stortinget for forslaget i proposisjonen og heller ikke for noe annet nytt takseringssystem, jf. Innst.O.nr.115 (2000-2001). Inntil et nytt felles takseringssystem for

---

ligningsformål og eiendomsskatt foreligger, gjelder de tidligere reglene om taksering i *lov 18. august 1911 nr. 9 om skattelov for byene*, heretter kalt byskatteloven § 4. Enhver eiendoms skatteverdi fastsettes ved taksering. Alminnelig taksering foregår hvert tiende år, med mindre bystyret under særegne forhold beslutter at ny taksering tidligere skal finne sted. Kommunen bekoster utgiftene forbundet ved taksering, som skjer gjennom særskilt oppnevnte takstmenn.

Det har vært flere kommuner som har etterlyst en felles verdsettingssystem for eiendomsskatt og formuesskatt. Deriblant Hemnes kommune som ved innføring av eiendomsskatten ønsket å bruke formuesverdsettingen av boligene som grunnlag. Finansdepartementet skrev i et brev til Hemnes kommune, datert 29. januar 2010, følgende om et felles takseringssystem:

*”Et eventuelt større fellesskap mellom statlige og kommunale verdsettingsregler i beskatningen, må i tilfelle først utredes nærmere før en endelig vurdering kan gjøres. En del av reguleringsbehovet vil avhenge av om en tenker seg en obligatorisk takseringsregel for kommunene, eller om formuesskattegrunnlaget bare skal være til opplysning og veiledning i den kommunale takseringsprosess, uten å binde den.”*

Noe felles takseringssystem ligger altså ikke på trappene med det første.

### **3.3 Indirekte skatter**

Indirekte skatter er skatter som betales indirekte til staten ved eksempelvis kjøp av varer og tjenester i form av merverdiavgift, særavgifter og toll. Samlet utgjør indirekte skatter i dag i underkant av 30 prosent av de samlede skatter og avgifter. Jf. Figur 1.

#### **3.3.1 Merverdiavgift**

Merverdiavgiften er en av skattene i det Norske skattesystemet som er mest inntektsbringende. Den står for om lag 20 prosent av skatteinntektene.

Merverdiavgift er en avgift på innenlands forbruk av varer og tjenester. Formålet med denne avgiften er å skaffe inntekter til staten. Merverdiavgiften oppkreves og innbetales av avgiftspliktige næringsdrivende. Den generelle merverdiavgiften er på 25 prosent. Det finnes en rekke fritak til den generelle satsen. Eksempler på

dette er; finansielle tjeneste, helseforetak, og undervisning, som står utenfor merverdiavgiftssystemet. Dette innebærer at det ikke er merverdiavgift på varer og tjenester innenfor disse sektorene, men de får heller ikke fradrag for varer de kjøper i bruk til virksomheten.

### *3.3.2. Særavgifter*

Særavgifter har som formål å finansiere offentlige utgifter, og som et virkemiddel for å prise samfunnsøkonomiske kostnader knyttet til bruk av helse og miljøskadelige produkter. Enkelte særavgifter, som dokumentavgift på fast eiendom, er begrunnet i å finansiere de offentlige kostnader.

### *3.3.3. Toll*

Toll har liten betydning for statens inntekter. Formålet med toll er å beskytte innenlandske produsenter fra konkurranse fra utlandet, jf. Prop 1 LS (2010-2011)  
Kap. 2.3.3.

## **4. Formuesskatt**

### ***4.1. Formuesskattens rettslige grunnlag***

Formuesskatten har sitt rettslige grunnlag *lov av 26.03.1999 nr. 14 Lov om skatt av formue og inntekt. (skatteloven.)* I henhold til grunnlovens § 75 a er formueskatteplikten til stat og kommune hjemlet i det årlige skattevedtaket. Dette vedtaket fastsettes av stortinget, og inneholder i hovedsak de årlige skattesatsene. Det er stortinget som i det årlige skattevedtaket fastsetter maksimumssatser for den maksimale formuesskattesatsen i kommunene. Ønsker kommunene å benytte seg av en lavere sats, kan de selv vedta dette i forbindelse med budsjettet. Det er ingen kommuner per dags dato som har lavere formuesskattesats enn den maksimale satsen.

Lovligheten av formuesskatt ble prøvet i høyesterett da åtte skattepliktige gikk til sak og mente at skatten var ”for grov”, og i virkeligheten var konfiskasjon, og i strid med *Grl § 105. Jf. RT. 1955 s. 937*. Søksmålet gjaldt inntektsåret 1950/51 da staten vedtok en tilleggs skatt på formue. Dette medførte at deres skatt ble firedoblet av den ordinære formuesskatten. Påstanden var at skatten krenket likhets og rettferdighetsprinsippet som skatten var basert på. De mente også at skatten ikke kun hadde til formål å dekke statens nødvendige utgifter, men også å foreta en økonomisk utjevning. Påstanden ble ikke tatt til følge. Høyesterett viste til at skattepliktige hadde rett til å få skatten nedsatt hvis den oversteg 95% av inntekten deres. De fant ikke grunnlag for å sette skattevedtaket til side som grunnlovsstridig. På påstanden om at skatten krenket prinsippet for rettferd og likhet uttalte høyesterett at det ikke vil være til å unngå at skatter kan ramme enkelte hardere enn andre. Det viktige er at skatter og avgifter utskrives etter faste og generelle normer.

### ***4.2. Formuesskattens politiske grunnlag***

Formuesskatten har flere begrunnelser. Først og fremst har formuesskatten en fiskal og finanspolitisk begrunnelse. Den skal bidra til finansieringen av den statlige og den kommunale virksomheten, samt begrense privat etterspørsel.

---

Formuesskatt har et fordelingspolitisk grunnlag, og er et virkemiddel for å jevne ut forskjellene i landet, og en måte å få de som har mest, til å bidra mest. Det er en omgående politisk diskusjon om formue er et egnet skatteobjekt. Enkelte argumenterer for at formue er uegnet, da det ikke gir en sikker avkastning. Det skattepolitiske grunnlaget i dag gir ikke dette argumentet noe hold. Formues blir sett på som et skattefundament uavhengig av tilknytningen til avkastningen som skattepliktig inntekt. Dette er etter NOU:1991:17. uavhengig av avkastning gir formue en økonomisk stilling som personer uten formue ikke har. Isolert sett blir derfor formue betraktet på samme måte som inntekt, og sies å gi uttrykk for skatteevne. Dette synet har fått større vekt i dag enn tidligere. Noe av grunnen for dette kan være at formuesverdier er bedre sikret gjennom trygdesystemer enn før.

Et annen politisk grunnlag for formuesskatten er ønsket om å stimulere formues eiere til å investere sine midler på en måte som er ønskelig fra samfunnets side. Forskjellige formuesobjekter har derfor ulik skattlegging. Ved verdsettelsesmetoder av formue kan enkelte objekter settes til en lavere verdi enn den reelle markedsverdien, og dermed skattemessig være et gunstig objekt å plassere formuen sin i. Eiendom er et eksempel på et objekt som skattemessig har vært lønnsomt, noe som har stimulert til plassering av formue i fast eiendom fremfor å plassere formuen sin i eksempelvis næringsvirksomhet. Disse skattereglene bidrar til økt etterspørsel og høyt prisnivå i boligmarkedet. Det er da en avveining hvorvidt dette er samfunnsøkonomisk gunstig. Som et resultat har det kommet skattemessige endringer som har bidratt til at skattepliktig formue i større grad skal gjenspeile reelle verdier (Prop 1 LS (2010-2011)).

Verdsettingen av formuesobjekter har ført til enkelte politisk og administrative problemer som skaper debatt. Verdsettelsen har prinsipielle og praktisk betydning. Et viktig spørsmål er hvilken verdinorm som skal brukes; *omsetningsverdi* eller *bruksverdi*. Tar man hensyn til skattesubjektets skatteevne, vil bruksverdien egne seg som verdsettelsesmetode. Praktiske og administrative årsaker taler imidlertid for å bruke omsetningsverdien.

Trenden internasjonalt er at man har gått bort fra formuesbeskatning. I 2009 var det bare tre av OECD landene (Canada, Frankrike og Sveits.), utenom Norge, som hadde formuesskatt. Det er bare Norge som har formuesskatt i Norden. Sverige

---

avskaffet formuesskatt i 2007, med begrunnelsen at de ønsket økt tilgang på risikovillig kapital til næringslivet, samt hindre flukt av kapital til utlandet. Mange av landene som ikke har formuesskatt, har på den annen side økt eiendomsskatt.

### **4.3 Formuesskattens gjeldene regler**

Reglene om formuesskatt er regulert av *lov av 26.03.1999 nr. 14 Lov om skatt av formue og inntekt*, heretter omtalt som sktl.

#### *4.3.1. Definisjon av formuesskatt*

Formuesskatt er en skatt på skatteyters samlede nettoformue. Dette innebærer at den skattemessige formue beregnes av alle skatteyters samlede eiendeler med økonomisk verdi, med fradrag for gjeld som skatteyter hefter for,. Jf. Sktl § 4-1 (1). Eksempler på eiendeler kan være; fast eiendom, kontanter, verdipapirer, maskiner, varelager, løsøre, finansobjekter, immaterielle objekter og begrensede rettigheter skattyteren har pr. 1. jan. i ligningsåret. Det er uten betydning når eller hvordan skattyteren er blitt eier av formuesobjekt. Følgelig skal den delen av årets inntekt som er i behold ved inntektsårets utgang, formuesbeskattes. Et eksempel er årets renter av bankinnskudd. Beløp mottatt som forskuddsbetaling tas med i formuen i den utstrekning midlene er i behold ved inntektsårets utgang. Dette gjelder selv om forskuddsbetalingen ikke er opptjent.

#### *4.3.2 Beregningsgrunnlag*

Formuesskatten er en subjektskatt. Dette innebærer at det er den subjektive interessen i det enkelte skatteobjektet som beskattes sammen med andre interesser som tilfaller skattesubjektet. Beregningsgrunnlaget for formuesskatten er omsetningsverdien per 1. januar i ligningsåret. Jf. sktl§ 4-1 (1). Det finnes en rekke unntak til denne hovedregelen. Blant disse er verdsettelse av fast eiendom etter sktl § 4-10, jordbrukseiendom etter sktl § 4-11, aksjer og grunnfondsbevis etter sktl § 4-12.

En rekke formuesobjekter er fritatt fra formuesskatt etter sktl. §§ 4-20 til 4-22. Kontanter er fritatt inntil en verdi av 3.000 kr. Videre er privat innbo og løsøre fritatt inntil en verdi av 100.000 kr. Jf. Sktl § 2-20.

---

#### 4.3.3 Utskriving av formuesskatt

Formuesskatt utskrives til staten og kommunen. Til fylkeskommunene kan det ikke utskrives formuesskatt. Jf. Sktl §1-1. Det er kommunestyret som pålegger skatt til kommunen og stortinget pålegger skatt til staten. Jf. Sktl §1-2. Kommunal formuesskatt er hjemlet i et årlig kommunevedtak. Stortinget setter en maksimalgrense for de kommunale skattesatsene i det årlige skattevedtaket. Jf. Sktl § 15-2 (1) bokstav a. Skattene fastsettes i forbindelse med budsjettet. Jf. Sktl. § 15-3.

Statlig formuesskatt fastsettes i Stortingets årlige skattevedtak (skattevedtaket) Dette fastsettes i henhold til grunnloven (Grl) §75 bokstav a. Etter skattevedtaket 2011 §2-1 (1) skal det skrives ut formuesskatt på den delen av formuen som overskrider 700.000 kr, med en sats på 0,4 prosent. For ektepar som lignedes sammen, svarer formuesskatt til staten med en sats på 0,4 prosent for den del av formuen som overstiger 1.400.000 kr. Jf. Skattevedtaket § 2-1 (2).

Det utskrives formuesskatt til kommunen for skattepliktig formue etter et bunn på 700.000 kr., med en sats på 0,7 prosent. Jf. Skattevedtaket § 2-3. Bunnfradraget for ektefeller som lignedes sammen er 1.400.000 kr. Kommunen kan fastsette en lavere skattesats enn 0,7 prosent. Det er ingen kommuner som har lavere skattesats enn 0,7 prosent i 2011.

Gjeldende regler gir en samlet skattesats på formue til stat og kommune på 1,1 prosent. For å vise virkningen av formuesskatten gis her et illustrerende eksempel:

Skattepliktig formue	1.000.000
Bunnfradrag	-700.000
<hr/>	
Skattegrunnlag	300.000
Statlig formuesskatt	1.200
Kommunal formuesskatt	2.100
<hr/>	
Sum formuesskatt	3.300
<hr/>	

#### 4.3.4 Definisjon av skattepliktige

Som hovedregel er alle personer som hjemmehørende i Norge ved utgangen av inntektsåret, det vil si den 31. desember kl 24.00, der det ikke er avvikende regnskapsår, skattepliktig for hele sin formue, jf. Sktl. § 2-1 (7). Skatteplikten gjelder for all formue både i Norge og i utlandet etter sktl § 2-1 (9)

Følgende etterskuddspliktige hjemmehørende i Norge er etter sktl. § 2-36 (1) fritatt for formueskatt til Staten: (1) aksjeselskap og allmennaksjeselskap, selskap eller sammenslutning som noen eier formuesandeler i eller mottar inntektsandeler fra, når ansvaret for selskapets eller sammenslutningens forpliktelser er begrenset til selskapets eller sammenslutningens kapital, interkommunalt selskap, der deltakerne har delt ansvar for selskapets forpliktelser (DA). Det er unntak fra beskatning for bl.a. utlendinger som oppholder seg i Norge for å studere, og for utenlandske diplomater.

Aksjer er skattepliktig formue, da dette er eiendeler av økonomisk verdi etter sktl. § 4-1 (1). Dette gjelder for allmennaksjer så vell som private aksjer. Verdsettingen av skattepliktige aksjer er regulert i sktl. § 4-12. Ligningsverdien i allmennaksjer settes til kursverdien 1. januar ligningsåret. Jf. Sktl§ 4-12 (1). Private aksjer (AS) verdsettes etter den samlede skattemessige formuesverdi 1. januar året før ligningsåret, fordelt på pålydende aksjer. Jf. Sktl § 4-12 (2)

Selv om en person ikke er fullt skattepliktig til Norge fordi vedkommende ikke anses bosatt i landet, kan hun/han likevel være begrenset skattepliktig for bestemte formues- og/eller inntektsarter. Det samme gjelder for selskaper og innretninger hjemmehørende i utlandet. Begrenset skatteplikt etter intern rett foreligger for følgende formues- og inntektsarter: (1) formue og inntekt av fast eiendom og løsøre, jf. Sktl. § 2-3 (1) bokstav a., og (2) formue i og inntekt av virksomhet jf. Sktl. § 2-3 (1) bokstav b.



---

Bruttoformuen skattlegges hos den reelle eieren av formuesposten. Hvem som står som tinglyst hjemmelsinnehaver av en fast eiendom eller rettighet, er ikke avgjørende, men vil etter omstendighetene være et moment ved vurderingen av hvem som anses å være eier.

Påkostes et leid formuesobjekt av en leietaker, blir leietakeren normalt ikke eier av påkostningen. Verdien formuesbeskattes hos eieren av objektet. Skal det etter leietidens utløp skje et økonomisk oppgjør, eller leietakeren kan ta med seg påkostningen, kan leietakeren bli ansett som eier. I så fall skal leietakeren formuesbeskattes for verdien.

## **5. Formueskatt på fast eiendom**

Noen formuesobjekter blir verdsatt til lavere formuesverdi enn omsetningsverdi. Et av disse objektene er fast eiendom, som er temaet for denne oppgaven. Dette kapittelet introduserer de bakenforliggende omstendighetene rundt formueskatt på fast eiendom.

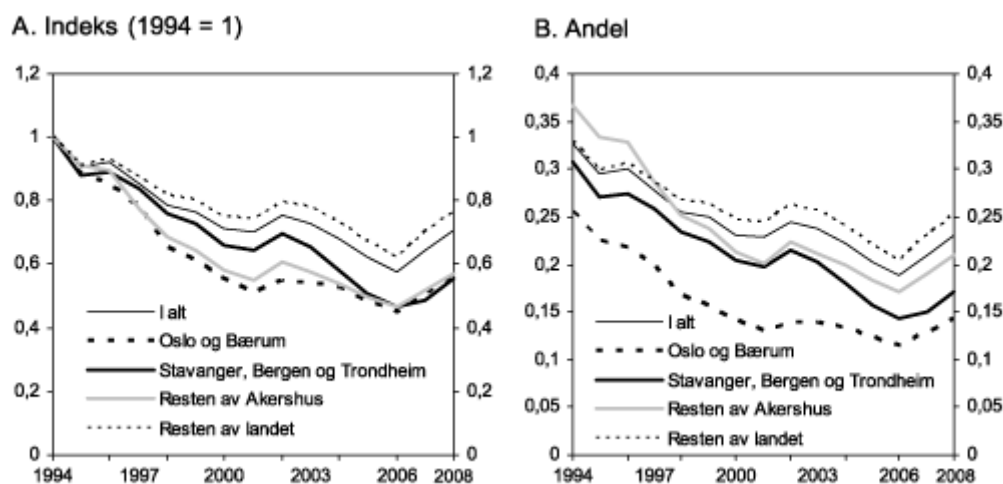
### **5.1 Bakgrunn**

Finansdepartementet utalte i Prop 1 (2009-2010) at det skulle fastsettes en ny måte å beregne ligningsverdi på boligeiendom. Begrunnelsen for dette var at ligningsverdien den gang var vilkårlig og vesentlig lavere enn den reelle verdien av boligen. De mente det var behov for et enhetlig takstgrunnlag for å jevne ut de store forskjellene. De ønsket med dette å bedre fordelingsvirkningen av formueskatt.

Regjeringen uttalte i Prop 1 S (2009-2010) at de betydelige variasjonene i ligningsverdier av bolig som andel av omsetningsverdi var opphav til en uholdbar forskjellsbehandling av boligeiere. Ligningsverdiandelene kunne variere fra nær null til over 30 pst. Eldre boliger i områder med spesielt sterk prisstigning (byer og sentrale strøk) hadde typisk de laveste ligningsverdiandelene. Men det var også store variasjoner innenfor byene. I Oslo var for eksempel gjennomsnittlig ligningsverdi for de som eier bolig noe høyere i Stovner bydel enn i Frogner bydel, enda boligprisene er vesentlig høyere på Frogner enn på Stovner.

Etter de tidligere reglene ble ligningsverdien av bolig fastsatt når bygget var nyoppført. Ligningsverdien ble normalt satt til om lag 30 prosent av eiendommens kostpris for ny bygning og grunn. Ligningsverdien skulle ikke skal overstige 30 prosent av markedsverdien. Dette resulterte i at ligningsverdien i utgangspunktet var betydelig lavere enn markedsverdien. Ligningsverdien ble ikke endret i forbindelse med omsetning, men ved generelle, prosentvise justeringer.

Den manglende oppjustering av ligningsverdiene kombinert med en høy vekst i boligprisene over flere år, medførte at forskjellen mellom ligningsverdien og omsetningsverdier har økt. Figur 2 viser utviklingen i ligningsverdiene som andel av omsetningsverdien for selveierboliger fra 1994 til og med 2008.



Figur 2 Utvikling i forholdet ligningsverdi og omsetningsverdi i ulike geografiske områder, (Prop 1 S (2009-2010))

Prisveksten har vært særlig sterk i sentrale strøk. Dette har bidratt til å til å forsterke forskjellene i ligningsverdiandeler mellom by og land. Det er en klar sammenheng mellom høy markedsverdi og lav ligningsverdiandel.

Regjeringen utalte i Prop 1 S (2009-2010)

*“De store skjevhetene i ligningsverdier mellom boliger med høye og lave reelle verdier, mellom nye og eldre boliger og mellom by og land skaper en uholdbar forskjellsbehandling i skattleggingen.”*

I statsbudsjettet 2010 ønsket de å styrke formuesskattens legitimitet ved å rette opp i de store skjevhetene i formuesverdsettingen av bolig. De mente det ikke var tilstrekkelig å justere formuesverdiene med en prosentsats, slik det har blitt gjort i foregående år. Den nye metoden for formuesberegning av bolig skulle bli mer korrekt, og mer rettferdig. Verdsetting av ulike boliger skulle i større grad gjenspeile den faktiske formuen, og bidra til mer rettferdig fordeling mellom ulike inntektsgrupper og mellom ulike regioner og bydeler. De ville øke bunnfradraget kraftig, for å sikre at alle inntektsgrupper unntatt de med de høyeste inntektene får lettelse i gjennomsnitt, størst lettelsene for lavinntektsgruppene. De estimerte at om lag 120 000 færre personer skulle betale formuesskatt. Jf. Prop 1 S (2009-2010, 2.3.2.)

---

Også ligningsverdien sammenlignet med reel verdi for næringseiendom har variert mye. Regjeringen foreslo i statsbudsjettet 2009, at det skulle innføres en ny metode for å fastsette ligningsverdier av næringseiendom som leies ut. Metoden innebar at det ble etablert en klar sammenheng mellom ligningsverdien og eiendommens utleieverdi.

Regjeringen la i 2010 budsjettet frem et forslag om en ny sjablonmetode for å fastsette ligningsverdier av ikke-utleid næringseiendom. Denne verdsettingen skulle baseres på samme prinsipper som for utleid eiendom. De ønsket med dette å øke likebehandlingen av næringseiendom uavhengig av utleie. Basert på selskapenes innrapportering av leieinntekter fra utleid næringseiendom ble det utarbeidet satser for leieinntekter per kvadratmeter for ikke-utleid næringseiendom.

Flere har vært kritiske til lovendringene. Gunnar Gundersen, høyres skattepolitiske talsmann i høyre har uttalt at han er strekt imot endringen av formuesskatten for fast eiendom.

*”Endringene i boligbeskatning og ligningsverdier er et stort rødgrønt narrespill for økte skatter, både i dag og i fremtiden. Høyre mener at den nye metoden kan gi 30-50 prosents økt formuesskatt for enkelte, og partiet mener det nye rapporteringssystemet skaper unødig byråkrati.”*

(<http://www.nettavisen.no/bolig/article2730086.ece>)

Også Norges eiendomsmeglerforbund stilte seg kritiske. Finn Tvetter i Norsk Eiendomsmeglerforbund i same artikkel.

*“Dagens skattetakster på bolig som er utgangspunktet for formuesskatten er ikke rettferdig og fastsettelsen tilfeldig. Så langt er vi enig med regjeringen. Svaret er ikke å innføre en ny beregning for skattetaksten som også er tilfeldig og urettferdig og i tillegg medfører mye arbeid og byråkrati”*,

Til tross for kritikk ble de reglene for formuesskatt vedtatt. Det var kun Høyre som stemte mot det nye takseringssystemet av fast eiendom.

## 5.2 Gjeldene regler

Ligningsverdien på fast eiendom reguleres av Sktl §4-10. Denne bestemmelsen ble endret i 2009 noe som medførte at ligningsverdien på fast eiendom ble oppjustert i 2010 til en verdi som bedre skulle gjenspeile reel markedsverdi. Dette ble gjort for å gjøre formuesskatten mer rettferdig.

I beregningen av formuesverdi blir fast eiendom delt inn i ulike grupper etter bruksområdet. Jeg vil gi en innføring i dagens gjeldene regler etter disse ulike boligtypene.

### 5.2.1 Primærbolig

Som *primærbolig* regnes den boligen som skatteyter har sin folkeregistrerte adresse ved årets utgang. Skatteyter kan kun ha en primærbolig (Prop 1L 2009-2010). Det er eiendommens særtrekk som avgjør om eiendommen regnes som bolig. Det ikke bruksområde som er avgjørende.

Formuesverdien av bolig beregnes ved en estimert kvadratmeterpris basert på eiendommens størrelse, byggeår og beliggenhet. Jf. Sktl § 4-10 (2). Denne kvadratmetersatsen fastsettes av skattedirektoratet på bakgrunn av beregninger fra statistisk sentralbyrå. Beregningene har et datagrunnlag basert på innrapporterte salgspriser for alle boliger som er omsatt på Finn.no i en bestemt tidsperiode. Ligningsverdien for primærbolig settes til 25 prosent av denne formuesverdien. Jf. Sktl § 4-10 (2)

Skatteyter kan ved levering av selvangivelsen ,eller ved klage på ligningen innen seks uker etter at skatteoppgjøret ble sendt ut, kreve ligningsverdien på boligen nedsatt. Jf. Sktl § 4-10. Det er skatteyter selv som må dokumentere at ligningsverdien overstiger 30 prosent av eiendommens omsetningsverdi. Denne sikkerhetsventilen på fem prosent ble dannet for å unngå for mange klager og redusere antall endringer i selvangivelsen (Prop 1L (2009-2010)). Ligningsverdien blir ved vedtatt klage satt ned til 30 prosent av dokumentert markedsverdi.

For å unngå at skatteyter må klage på ligningsverdien hvert år, skal ligningsverdien oppdateres årlig på disse eiendommene med et forholdsmessig fradrag i kvadratmetersatsen. Er ligningsverdien endret skal dette gjelde for 5 år.

---

Etter disse 5 årene skal ligningsverdien fastsettes på nytt. Skatteyster må da på nytt klage dersom hun/han mener ligningsverdien er for høy (Prop 1L(2009-2010)).

Det er ingen insentiver for skatteyster å rette opp ligningen ved for lav ligningsverdi.

### *5.2.2 Sekundærbolig*

Som sekundærbolig regnes annen bolig enn skatteyers primærbolig. Dette gjelder pendlerbolig og utleiebolig i næringsvirksomhet jf. Prop. 1 (2009-2010). Eiendom som leies ut i eierens næringsvirksomhet ble tidligere regnet for å være næringsseiendom. Dette ble endret, og blir i dag regnet som sekundærbolig. Grunnen til endringen var administrative kostnader.

Beregningsgrunnlaget for verdsetting av verdien av sekundærbolig er den samme som for primærbolig, og beregnes av en kvadratmetersats fra SSB. Jf. Sktl§ 4-10 (2). Ligningsverdien for sekundærbolig utgjør 40 % av den utregnede formuesverdien. Jf. Sktl § 4.10 (2).

Regjeringen begrunner en høyere ligningsverdier for sekundærboliger med et ønske om å unngå investeringsvridninger og hensynet til å holde skattleggingen av folks hjem moderat. En sats på 40 prosent av beregnet formuesverdi av sekundærbolig vil harmonere godt med verdsettingen av næringsseiendom, som fra 2010 vil ligge på 40 prosent av omsetningsverdien både for utleid og ikke-utleid næringsseiendom (Prop 1 s (2009-2010)).

Skatteyster kan klage på ligningsverdien dersom han kan ved takst bevise at ligningsverdien overgår 60 prosent av eiendommens markedsverdi. Er dette bevist, vil ligningsverdien bli satt ned til 60 prosent av den fremlagte markedsverdien. Dette utgjør en differanse på 20 prosent fra de eiendommene som er estimert til reel markedsverdi. I Kapittel 8 presenteres en analyse av denne virkningen.

### *5.2.3 Næringseiendom*

Som næringseiendom regnes alle typer næringseiendom herunder tomter og næringseiendom i utlandet. Jf. FISFIN Forskrift til skatteloven §4-10-2.

Det skilles i loven mellom utleid- og ikke-utleid næringseiendom i formuesverdsettingen. Næringseiendom verdsettes som utleid næringseiendom dersom utleid del av eiendommen, herunder en forholdsmessig andel av fellesområder, overstiger 50 prosent av eiendommens samlede areal. Det ses bort fra grunnareal (tomt) der bygningene utgjør eiendommens hovedfunksjon. Jf. FISFIN § 4-10-3(1). Næringseiendom som ikke faller inn unner kravene til utleid næringseiendom verdsettes som ikke-utleid næringseiendom.

### *5.2.4 Utleid næringseiendom*

Den nye verdsettelsesmetoden av utleid næringseiendom fikk virkning fra og med inntektsåret 2009. Utleid næringseiendom som eies av ikke-børsnoterte aksjeselskaper skal verdsettes etter den nye metoden fra og med inntektsåret 2008, med skattemessig effekt for formuesskattepliktig aksjeeier fra og med inntektsåret 2009.

Formuesverdien av utleid næringseiendom er basert på en beregnet utleieverdi. Jf. FISFIN § 4-10-4 (1). Grunnlaget for beregning av utleieverdien utgjør gjennomsnittet av samlet brutto utleieinntekt for inntektsåret og de to foregående inntektsårene, fratrukket eierkostnader. Disse fastsettes til ti prosent av gjennomsnittet av samlet brutto utleieinntekt for inntektsåret, og de to foregående inntektsårene. Jf. FISFIN § 4-10-4 (2). Hensikten med beregningen av formuesverdien er å finne kapitalisert utleieverdi. Grunnen til at det benyttes et gjennomsnitt for de siste tre årene i beregningen, er å dempe utslaget av tilfeldige eller konjunkturrelle svingninger i utleieinntekter. Et glidende gjennomsnitt vil medføre en gradvis økning eller reduksjon i formuesverdien, dersom det ved reforhandlinger av leiekontrakter er aktuelt å sette opp eller ned leieverdien. Av praktiske og administrative hensyn vil inntektsårets utleieinntekt legges til grunn ved beregning av næringseiendommens utleieverdi for inntektsåret 2009 og 2010. Først i 2011 ble ligningsverdiene basert på gjennomsnittet av leieinntektene de siste tre årene.

Næringseiendom som leies ut for første gang i inntektsåret, herunder nybygg, må verdsettes med utgangspunkt i inntektsårets utleieinntekt. Ved utleie mindre enn et år skal samlet inntekt de månedene utleien har vart, brukes til å beregne gjennomsnittlig månedlig inntekt for disse månedene. Deretter brukes gjennomsnittlig månedlig inntekt til å beregne årlig utleieverdi. Det vil si at samlet inntekt divideres med antall måneder utleien har vart, deretter multipliseres denne med 12. Departementet viser til omtalen i Ot.prp. nr. 1 (2008-2009), avsnitt 3.3.3.2. Har eiendommen kun vært utleid i noen måneder finner man gjennomsnittlig leieinntekt de siste månedene, og multipliserer med 12.

Den nye metoden for beregning av formuesverdien av utleid næringseiendom tar utgangspunkt i netto leieinntekter. Det beregnede gjennomsnittet av utleieinntektene skal derfor fratrekkes eierkostnader. Disse eierkostnadene settes til 10 prosent av den samlede gjennomsnittlige leieinntekten. Jf. FISFIN § 4-10-4 (2). Begrunnelsen for bruk av standardfradrag er at verdsettelsesmetoden skal være enkel å håndtere for skattyter og skattemyndighetene. Standardfradraget gis uavhengig av hvordan utleier og leietaker faktisk fordeler kostnadene knyttet til eiendommen. Standardfradrag kan gis uavhengig av eiendomstype, standard og beliggenhet osv., og beregnes ved å redusere utleieinntekten med en fastsatt prosentsats. Etter en vurdering av innhentet informasjon fra aktører i eiendomsbransjen, foreslår Finansdepartementet at det gis standardfradrag for kostnader i brutto leieinntekter på 10 prosent. Kapitalisert utleieverdi beregnes så med utgangspunkt i brutto leieinntekter fratrukket nevnte kostnader. Dette er ikke i samsvar med de faktiske kostnadene, men skal være lettere å håndtere for skatteyter og skattemyndighetene. Standardfradraget på 10 prosent har blitt kritisert fra finansnæringens fellesorganisasjon for å være noe lavt, da det i takseringssammenheng har vært vanlig å bruke et fradrag på 15 prosent. ([http://www.regjeringen.no/upload/FIN/Vedlegg/sl/Horingsuttalelser/2009/mars/12\\_fnh.pdf](http://www.regjeringen.no/upload/FIN/Vedlegg/sl/Horingsuttalelser/2009/mars/12_fnh.pdf))

Beregnet utleieverdi fremkommer av beregningene ovenfor dividert med en kalkulasjonsrente Jf. FISFIN § 4-10-4 (4). Formålet med dette er å finne nåverdien av avkastningen. Denne er gitt ved



$$NV = a/p,$$

der  $a$  er den årlige leieinntekten og  $p$  er kalkulasjonsrenten (ofte omtalt som yield.) Det rimelig å anta at kalkulasjonsrenten over tid vil følge utviklingen i obligasjonsrenter med lang løpetid. Denne renten reflekterer avkastningen på en sikker investering. For risikable investeringer i næringseiendom må det i tillegg beregnes et rentetillegg. Kalkulasjonsrenten skal fastsettes slik at den gir et best mulig bilde av den faktiske formuesverdien av næringseiendommen per 1. januar i ligningsåret. Finansdepartementet foreslår at kalkulasjonsrenten fastsettes til årsgjennomsnittet av renten for statsobligasjoner med 10 års løpetid i inntektsåret, pluss et tillegg på 5 prosentpoeng. Rentesatsen avrundes til nærmeste desimal. For 2008 vil dette gi en kalkulasjonsrente på 9,5 pst. Fra og med inntektsåret 2009 fastsetter Skattedirektoratet hvert år kalkulasjonsrenten i forskrift (takseringsreglene). Finansdepartementet har vurdert å innføre et system der kalkulasjonsrenten i en viss utstrekning reflekterer forskjellene mellom ulike typer bygg. På det nåværende tidspunkt er imidlertid datagrunnlaget for å innføre et slikt system med flere ulike kalkulasjonsrenter for dårlig, og det vil oppstå en lang rekke avgrensingsproblemer knyttet til en slik metode. Samtidig innebærer en enkelt rentesats for kalkulasjonsrenten at treffsikkerheten ved systemet blir dårligere. De uheldige konsekvensene av et enkelt system begrenses ved at ligningsverdien uansett settes til 40 prosent av den beregnede markedsverdien. I tillegg sørger sikkerhetsventilen for at ingen eiendommer skal få en likningsverdi som er over 60 prosent av markedsverdi.

Ligningsverdien er 40 prosent av beregnet utleieverdi. Jf. Jf FSFIN *forskrift til skatteloven* § 4-10-4 (5). Beregningen av ligningsverdien vi dermed se slik ut:

$$(Gjennomsnittlig\ leieinntekt\ siste\ 3\ år * 0,9) / kalkulasjonsrenten * 0,4 = ligningsverdi$$

### 5.2.6 Ikke-utleid næringseiendom

Grunnlaget for beregning av utleieverdi for ikke-utleid næringseiendom utgjør produktet av eiendommens areal og en beregnet kvadratmeterleie. Grunnlaget for beregning av kvadratmeterleien differensieres med hensyn til areal, eiendomstype og geografisk beliggenhet, og fastsettes årlig av Skattedirektoratet på grunnlag av beregninger fra Statistisk sentralbyrå. Jf. FISFIN §4-10-4 (3). Utfyllende

---

informasjon om denne beregningen er gitt i Kapittel 7.

Ikke-utleid næringseiendom verdsettes ved bruk av kvadratmeterleie som representerer det eiendommen arealmessig i hovedsak benyttes til. FISFIN § 4-10-4 (3). Det ses bort fra grunnareal (tomt) ved arealberegningen der bygningene utgjør eiendommens hovedfunksjon.

Den beregnede utleieverdien multipliseres med faktoren 0,9 Jf. FISFIN § 4-10-4 (3). Dette for å ta hensyn til eierkostnader på 10 prosent. Beregningen av ligningsverdien baseres på den beregnede kvadratmetersatsen multiplisert med antall kvadratmeter på eiendommen. Formuesverdien settes til 40% av dette. Jf. FISFIN § 4-10-4(5). Departementet ønsket at det ved denne metoden skulle bli en stor grad av likhet mellom utleid og ikke-utleid næringseiendom jf. Prop 1L (2009-2010).

Det er mulig å klage på ligningsverdien dersom skatteyter kan bevise ved takst at ligningsverdien overstiger 60 prosent av markedsverdien. Ligningsverdien vil da justeres ned til 60 prosent av den dokumenterte markedsverdien. Dette er 20 prosent mer enn en riktig lignet eiendom som vil få en ligningsverdi på 40 prosent. Det er ingen insentiver for skatteyter å justere ligningsverdien opp ved for lav formuesberegning. Dette er med på å øke forskjellene i skattegrunnlaget for ulike eiendommer. En detaljert analyse av dette presenteres i Kapittel 8.

## **6. Beregning av formuesverdi på bolig**

For å få en bedre forståelse av formuesverdsettingen av bolig vil jeg i dette kapitlet se nærmere på modellen for beregning av kvadratmeterprisen fra SSB. Modellen brukes til beregning av ligningsverdien til både primær og sekundærbolig.

Verdiberegning av bolig er aktuell for flere skattemessige hensyn. Både formuesskatt og eiendomsskatt beregnes som en prosentsats av eiendommens verdi. Etter dagens gjeldene regler er dette to ulike verdsettingssystemer.

### ***6.1 Bakgrunn for gjeldene verdsettingsmetode***

Regjeringen uttalte i Prop 1 L (2009-2010) at de har lagt stor vekt på at det nye verdsettingssystemet skulle være enkelt i bruk, og at kvadratmetersatsene skulle fastsettes med utgangspunkt i noen få kjennetegn. Disse kjennetegnene er funnet som følge av statistisk analyse av boligpriser. Ifølge SSBs analyser, er de mest sentrale kjennetegnene som følger:

- boligens type (enebolig, småhus eller leilighet)
- størrelse
- geografisk beliggenhet (bydel, kommune og grad av tettbebyggelse)
- alder

Begrunnelsen for det nye systemet er at det skal være enkelt for skattyterne å forholde seg til, det krever kun en engangsrapportering av de overnevnte parameterne. Det er flere faktorer som ikke er tatt med, deriblant garasje, utsikt, standard og tomt. Regjeringen argumenterer for den enkle modellen ved at den bedre vil sikre vesentlig større grad av likebehandling enn det tidligere verdsettingssystemet. De hevder at erfaringene fra tidligere forsøk på å oppnå "millimeterrettferdighet", tilsier at det "perfekt system" i praksis er svært vanskelig å implementere (Prop 1 S (2009-2010)).

Resultatet ble en modell der formuesverdien av bolig beregnes ved å estimere en kvadratmeterpris basert på eiendommens størrelse, byggeår og beliggenhet. Jf sktl § 4-10 (2). Denne kvadratmetersatsen fastsettes av skattedirektoratet på bakgrunn

---

av beregninger fra SSB. Beregningene har et datagrunnlag basert på innrapporterte salgspriser for alle boliger som er omsatt på markedsplassen finn.no (www.finn.no) i en bestemt tidsperiode. 60 prosent av alle boliger er solgt gjennom den overnevnte markedsplassen.

SSB har allerede fra 2007 en modell for estimering av norske boligers markedsverdi, utarbeidet til statistiske formål. Beregningen var basert på to forskjellige metoder og baserte seg på omsetningstall fra finn.no, og boligopplysninger fra Matrikkelen (notat 53/2009 SSB). Beregningene skulle brukes til å beregne markedsverdien av boliger i Norge. Modellen ble benyttet i mikrokonsummodellen LOTTE, der effekter på skatteprovenyet og inntektsfordeling av endringer i inntektsskatt og formuesskatt for personer ble estimert. Det var denne modellen som ble benyttet videre for å beregne formuesberegninger for boliger av skatteetaten

Formuesberegningen for eneboliger tar hensyn til beliggenhet, med kommune og bydel, samt boligens størrelse. Disse parameterne ble så brukt i en regresjonsanalyse, som resulterte i en beregningsmodell.

Det ble avdekket svakheter ved beregninger av enkeltboliger, som resulterte i en forandring i 2010, der logaritmen til kvadratmeterprisen blir brukt, og ikke selve kvadratmeterprisen. Dette gjør beregningene mindre sårbare for ekstremobservasjoner. Nytt i 2010 er også at storbyene ble inndelt i egne regioner.

Datagrunnlaget består av 467 167 omsatte boliger på Finn.no i perioden 2004-2010. Dette omfatter om lag 60% av omsatte boliger i fritt salg. (notat 9/2011, SSB). Datagrunnlaget blir hvert år oppdatert med data fra det foregående året. Boligverdiene som beregnes er et gjennomsnitt av markedsverdiene til alle boliger innenfor en bestemt boligtype med et bestemt areal en bestemt beliggenhet i en bestemt beliggenhet. Det er en innrapportert salgpris som brukes for beregninger.

### **6.2 Modellen**

SSB har i beregningen av boligformue tatt utgangspunkt i en logaritmisk funksjonsform når de estimerer sammenhengen mellom boligverdi og boligens karakteristikk. Formelen for beregningene er presentert i ligningen nedenfor. (SSB ,notat 9/2011, 4).

$$\ln \text{ kvadratmeterpris} = \text{konst} + \text{areal} \ln A + \text{tett} + \text{alder}_G + \text{Prissone}_G + \text{korreksjon}$$

Denne ligningen kan skrives om til:

$$B = K * A^{1+\text{areal}} * \text{EXP}(\text{tett} + \text{alder}_G + \text{prissone}_G)$$

K beregnes som følger:

$$K = \text{EXP}(\text{konst} + \text{korreksjon})$$

- $K$  er definert i (3), og består av et konstantledd og korreksjon. Konstantleddet er et fast tall i hvert beregningsområde. Korreksjon er et fast tall i hvert beregningsområde.
- $A$  betegner boligens areal. Areal angir betydningen størrelsen på boligen har for boligverdien.
- $Tett$  viser betydningen av at boligen ligger i tettbebygget strøk, beliggenhet i spredtbebygget strøk er tilordnet verdien 0.
- $alder_G$  betegner betydningen av hvilken aldersgruppe boligen tilhører på verdsettelsen. Sammenligningsgruppen er aldersgruppe 1 inntil 10 år. Denne har verdien 0.
- Det er stor variasjon i markedsprisen på boliger i ulike kommuner og bydeler.  $Prissone$  regulerer formuesverdsettingen etter hvilken kommune boligen ligger i. Sammenligningssonen er prissone 1 som tilordnes verdi 0.

En nærmere beskrivelse av de ulike variablene og resultatene fra SSB blir utdypet videre.

### **6.3 Boligtype**

SSB har i boligformuesberegningen delt boliger inn i tre eiendomstyper. Dette er tilpasset inndelingen til finn.no. Disse kategoriene er

1. Enebolig
2. Småhus
3. Leilighet

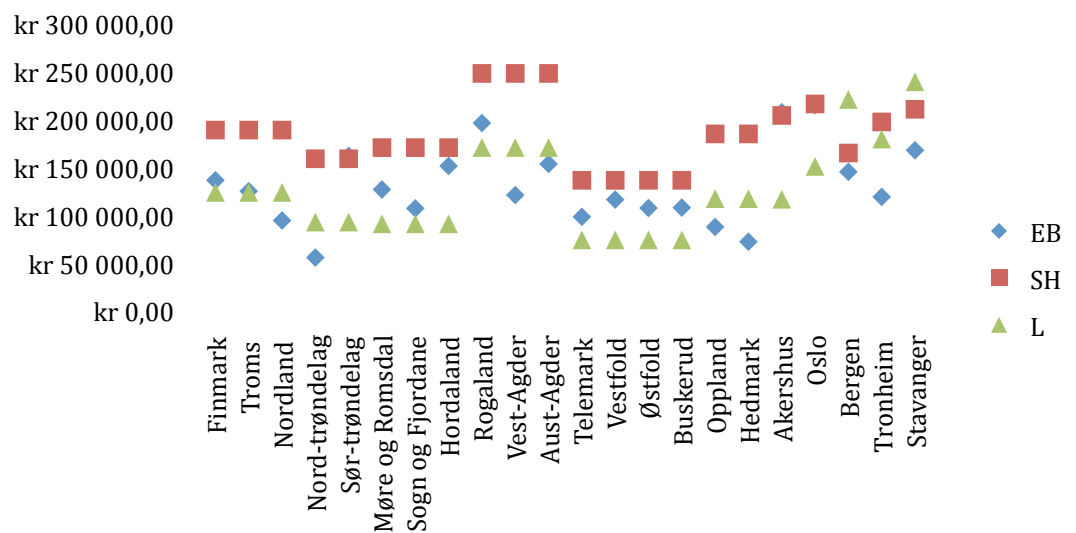
Som *enebolig* regnes frittstående hus, villaer og lignende beregnet for en husholdning. I beregningen av boligformue har eneboliger den mest omfattende beregningen. Det er flest soner for denne boligtypen. Bakgrunnen for dette er at det er flest eneboliger i Norge, hele 52,7 prosent av befolkningen bor i enebolig. Dette gjør beregningsgrunnlaget størst for denne boligtypen.

*Småhus* omfatter flerbolighus som ikke er leiligheter. Dette vil si flere boliger som er bygget som fellesbygg med minst en felles vegg. Enebolig i rekke regnes som småhus (Prop 1L (2009-2010)). I Norge bor 20,6 prosent av befolkningen i småhus.

*Leilighet* er en boenhet i en bygning med minst to etasjer, med minst tre boenheter, og ofte med felles inngang (prop 1L (2009-2010)). 22,4 prosent av befolkningen bor i denne boformen.

### **6.4 Konstantleddet $K$**

De ulike boligtypene har sine egne beregninger med ulike der variablene. For å illustrere forskjellen på de ulike boligtypene sammenligner jeg i Figur 4, konstantleddet  $K$  (Ligning 3), for de ulike boligtypene fordelt på de geografiske sonene. Dette er en grunnverdi der justering for faktorene; areal, beliggenhet og alder, ikke medregnet. Dette gir en indikasjon på prisnivået for de ulike boligtypene.



Figur 4: Variasjon i konstantleddet K fordelt på boligtype.

Figuren viser store variasjoner innen de ulike boligtypene. Konstantleddet for enebolig, viser størst. Oslo har den høyeste konstantverdien, uavhengig av eiendomstype. Det er småhus som har det høyeste konstantleddet, og leilighet det laveste.

#### 6.4 Byggeår

Boligformuesberegningen til SSB deler eiendommene inn i fire aldersgrupper. Dette er de aldersklassene som ble funnet å gi best forklaringskraft til modellen. Disse er:

- 1) *Inntil 10 år*
- 2) *10-19 år*
- 3) *20-34 år*
- 4) *Over 34 år*

Det er ifølge boligformuesstatistikken ikke noe grunn for å dele eldre boliger enn 34 år inn i flere klasser. Over 50 prosent av fast eiendom i Norge er eldre enn 34 år, og faller inn under klasse 4. Boligens alder regnes fra året boligen ble ferdigstilt. Skatteyter skal selv rapportere inn dette, da matrikkelen ikke inneholder opplysninger om dette. I modellen har bolig med aldersklasse 1, parameterverdien 0. Bolig av aldersgruppe 2, 3 og 4 får fradrag for alder. Dette

---

innebærer at boliger inntil 10 år gamle blir verdsatt høyere enn eldre boliger.

Formuesverdien reduseres for hver aldersgruppe med unntak av aldersklasse 4, i de store byene. Det er beliggenheten til eldre boliger i sentrale strøk som ofte fører til at eldre boliger stiger i verdi.

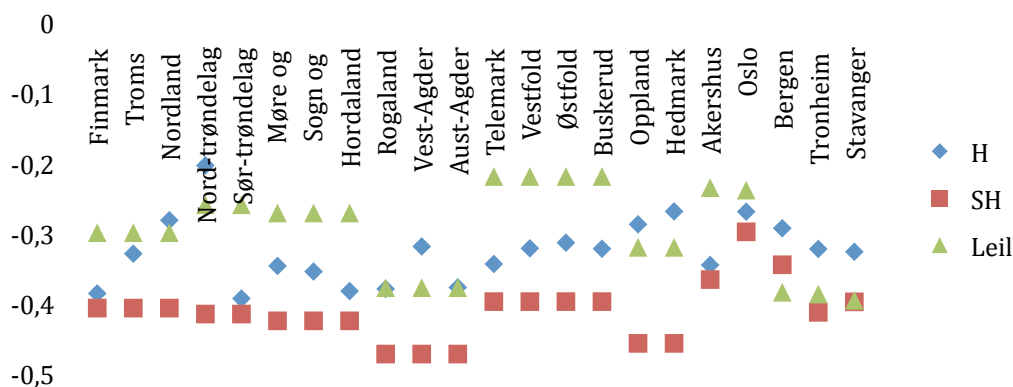
### **6.5 Boligens areal**

Ligningsverdien baseres på boligens areal, multiplisert med den aktuelle boligens kvadratmetersats. Arealet oppgis i arealberegningen P-rom. P-rom er en forkortelse for primær rom, og er det samlede areal av primære rom i boligen inkludert innvendige vegger mellom disse. Boder loft og kjeller som ikke er innredet regnes ikke med i denne beregningen. P-rom blir også brukt som arealangivelse i salgsoppgaver ved realisasjon av boligen, og er derfor lett tilgjengelig for eieren av boligen (Prop 1L (2009-2010)). Det var ønskelig å bruke P-rom og ikke BOA, som var mest brukt i 2008. BOA tilsvarende P-rom, men ekskluderer innervegger kott og lignende. BOA ble ikke valgt i et forsøk i å unngå tvister om uklare områder i boligen. Matrikkelen har kun 60-70% av bruksarealet for all boligeiendom, og kvaliteten på denne informasjonen varierer..

Formuesberegningen kan ikke baseres på informasjon fra matrikkelen. Det er skatteyter selv som må rapportere inn boligens areal. Dette skal kun skje en gang. I SSB sin boligformuesberegning blir tomtestørrelsen tatt med i beregningen. Formuesberegningen tar ikke dette med da det ble sett på som praktisk umulig.

I statistikker er boligareal angitt som betydningen den har i forhold til prisen. Dette er gitt i formelen  $A^{1+areal}$ . Denne faktoren multipliseres med leddet  $K$ . Dette innebærer at der hvor faktoren areal er minst (mest negativt), har boligens størrelse minst innvirkning på den beregnede kvadratmeterpris.





Figur 6. Arealleddet som viser betydningen av størrelsen på boligen

Figur 6 viser arealleddet i modellen. Ut fra figuren kan man se at areal har størst innvirkning på leiligheter, og minst på småhus. Størrelsen på boligen har mest å si på kvadratmeterprisen for eneboliger i Nord-Trøndelag. Dette er noe overraskende. Ellers ser man at antall kvadratmeter har størst betydning for prisen i Oslo. I Hordaland har antall kvadratmeter minst innvirkning på prisen.

### 6.6 Tett eller spredt bebyggelse.

I tillegg til inndelingen av prissoner, har SSB spesifisert boligens beliggenhet ytterligere. Det skilles mellom boliger i tett, eller spredt bebygde områder. Et område regnes som tettsted dersom det er minst 200 personer som bor der, og avstanden mellom husene ikke overstiger 50 meter. Dette er et skjønnsmessig og kan avvike dersom det er parker, idrettsanlegg eller industriområder til hinder for disse 50 meterne. Husklynger som naturlig hører til tettstedet tas med som tett bebygde, inntil en avstand på 400 meter fra tettstedskjernen. Tettstedsparameteren knyttes til boligen på grunnlag av adressen. I Norge bor ca. 78 prosent av befolkningen i tettbygde strøk, mens de resterende bor i spredtbygde strøk. Av de som bor i leiligheter, bor 99 prosent i tettbygde strøk

Spredt bebygde område tildeles parameterverdien 0, mens tettbebygget får en verdi som justerer formuesverdien på eiendommen avhengig av eiendomstype og beliggenhet. I Oslo er det en prisreducerende faktor at eneboliger og småhus ligger i tettbygget strøk. Det samme gjelder leiligheter i Stavanger.

### 6.6 Soneinndeling

Fylker og regioner er delt inn i prissoner bestående av enkeltkommuner eller grupper av kommuner. De største byene er delt inn i bydeler. Soneinndelingen

---

bygger på en analyse av prisnivåer hentet fra omsetningsdata i perioden 2004-2008. Kommuner uten omsetning i denne perioden er lagt i sonen med lavest prisnivå (SSB, notat 53/2009).

Boligens omsetningsverdi varierer med geografisk beliggenhet. Sjablongen tar derfor hensyn til hvor i landet boligen ligger. SSB tar i boligformuesberegning utgangspunkt i at hver kommune er en geografisk enhet. I noen byer deles kommunen videre inn i soner for å sikre at lokal beliggenhet blir tatt med i beregningen. Forutsetningen er at det omsettes nok boliger i sonen til å gi tilstrekkelig data til å lage en sjablong for området. I kommuner med lav omsetning kan denne kommunens omsetning slås sammen med nabokommunens omsetning, for å danne tilstrekkelig utvalg for gjennomsnittsberegningene. Det er eksterne kilder som fastsetter soneinndelingen, fordi omsetningshyppigheten og statistikkgrunlaget varierer fra år til år. Det er derfor ikke gunstig med en lovfestet geografisk soneinndeling. Dette er mer praktisk for skattemyndighetene (Prop 1L 2009-2010)). Landet har 22 regioner for eneboliger (fylker og storbyer), 11 regioner for småhus (storbyer, Akershus og fylkesgrupper), og 11 regioner for leiligheter (storbyer, Akershus og fylkesgrupper). Sone 1 har verdien 0, mens prisen reduseres utover i sonene. Dette vil si at den siste sonen i området har lavest pris.

## **7. beregning av formuesverdi ikke-utleid næringseiendom**

Ikke-utleid næringseiendom har også etter de nye reglene en formuesberegning basert på en gjennomsnittsberegning gjort av SSB. I dette Kapittelet ser jeg på bakgrunnen for modellen, samt hvilke faktorer modellen bygger på.

### ***7.1 Bakgrunn***

I Prop 1 S (2009-2010) ble det lagt frem forslag om ny beregningsmetode av formuesskatt på næringseiendom som ikke er utleid. Det ble foreslått å beregne denne ligningen basert på en sjablonfastsatt kvadratmeterleie. Formålet med dette var fra departementets side å få en vesentlig bedre sammenheng mellom ligningsverdien og markedsverdi. Endringene trådte i kraft straks, og fikk virkning fra og med inntektsåret 2010.

---

Verdien av næringseiendom kan variere fra år til år. Årlig taksering vil være svært ressurskrevende. Verdsettingen av ikke utleid næringseiendom ble derfor foreslått å baseres på en metode som bygger på observerte verdier av leieinntekter på eiendommer med tilsvarende karakter og beliggenhet. (Prop 1L (2009-2010)).

Verdsettingen av utleid næringseiendom baserer seg på, som nevnt i Kapittel 5.3.1, utleiers faktiske leieinntekter, med utgangspunkt i kapitalisert utleieverdi. Informasjonen om eiendommens utleiepriser, areal, beliggenhet, eiendomstype og lignende, blir benyttet til å fastsette sjablonsystemet for verdsettelsen av ikke-utleid næringseiendom.

### **7.2 Sjablonmetoden**

Alle typer næringseiendom faller inn under sjablonmetoden. Herunder kontorlokaler, fabrikker tomter parkeringshus, butikker verksted mv. Jf Prop 1 L (2009-2010). Bolig og fritidseiendom faller utenfor denne metoden. Dette gjelder også bolig og fritidseiendom som leies ut i næringsvirksomhet. Det samme med boligselskap, aksjeleiligheter, jordbruks og skogbrukseiendom samt kraftanlegg.

Formuesverdien av *ikke utleid næringseiendom* beregnes av en kvadratmeterleie fastsatt av SSB. Denne verdien er utarbeidet på oppdrag fra finansdepartementet. Modellen forsøker å gjenspeile inntekt fra markedet, ved utleie av ikke-utleid næringseiendom. Dette danner grunnlaget for ligningsverdien.

SSB har i rapport 16/2010 dokumentert sitt arbeid forbindelse med den aktuelle beregningsmodellen. Den baseres på opplysninger innrapportert i skjema RF-1098 om formuesverdsetting av utleid næringseiendom, basert på 30.000 observasjoner på leier av næringseiendom samt eiendommens attributter. Modellen SSB bruker i sin beregning av kvadratmetersatsen av ikke-utleid næringseiendom, baseres på en regresjonsanalyse. Modellen er gjengitt i ligningen nedenfor.

$$\text{Estimert Kvadratmeterleie} = \text{Exp}(a+b*\log(\text{areal})+c*(\log(\text{areal})^2+D*bt+E*sg+F*bs+G*\text{markør})$$

I denne modellen er de ulike variablene som følger:

- $a$  er en konstant
- $b$  er betydningen størrelsen har på formuseverdsettingen
- $C$  er betydningen tomt har for formuesverdsettingen
- $D$  er betydningen bygningstypen har for prisen
- $E$  er sentraliseringsgrad
- $F$  er hvilken bystørrelsen eiendommen ligger i
- $G$  er en markør som korrigerer at det er en overrapportering av eiendommer på 100 kvadratmeter

SSB mener det kan foreligge forskjeller på massen av utleid og ikke utleid næringseiendom. Det foreligger forbehold ved denne modellen i at ikke-utleid næringseiendom kan inneholde mangler som utleid næringseiendom ikke har.

Som man ser av beregningene av formuesverdien til ikke-utleid næringseiendom, tas det hensyn til variablene i eiendommens areal, eiendomstype og beliggenhet. For å få et bedre bilde av beregningene, er disse variablene utdypet nedenfor.

### 7.2.1 Geografisk sone

SSB deler kommunene inn i geografiske soner. Det er sentralitetsnivået som er avgjørende.

- *Sentraliseringsgrad 0* fyller ikke kravene til reisetid fra tettstedene.
- *Sentraliseringsgrad 1* omfatter et tettsted på nivå 1 (folketall 5.000-15.000), eller ligger innenfor 45 min reisetid til et slikt tettsted.
- *Sentraliseringsgrad 2* er kommuner som omfatter et tettsted på nivå 2 (folketall 15.000-50.000), eller som ligger innenfor 60 min reisetid fra et slikt tettsteds sentrum.
- *Sentraliseringsgrad 3* omfatter kommuner som har et tettsted på nivå 3 (folketall minst 50.000 eller landsdelssenter), eller ligger innenfor 75 min reisetid til et slikt sentrum..

---

I denne modellen gir stigende sentraliseringsgrad stigende leie.

### 7.2.2 Bystørrelse

Befolkningskonsentrasjon er også en viktig faktor. SSB har derfor også delt modellen inn etter bystørrelse, der Oslo er dyrest. Leieprisen faller med størrelsen av byen:

- *Oslo* blir som nevnt regnet om en egen kategori. Dette er den dyreste byen å leie næringseiendom.
- *Andre storbyer* enn Oslo blir skilt ut i egen kategori. Som storby regnes byene Bergen, Trondheim, og Stavanger. Det er billigere enn Oslo å leie næringseiendom og prisen justeres etter dette.
- *Byer* blir skilt ut i egne kategorier. Som by regnes Kristiansand, Fredrikstad, Tromsø, Sandnes, Drammen og Akershus.

Denne typen utskilling medfører at eiendommer som ligger i sentrale soner blir vedsatt høyere enn eiendommer i mindre sentrale soner.

### 7.2.3 Eiendomstype

Den beregnede kvadratmeterleien avhenger av hva eiendommen i hovedsak brukes til. Det er foretatt en grov inndeling av eiendomstyper i samsvar med den inndelingen som gjelder for utleid næringseiendom. Denne inndelingen er som følger:

- *Industri*
- *Lager*
- *Butikk/kjøpesenter*
- *Kontor*
- *Verksted*
- *Hotell*
- *Eiendommer der tomt utgjør eiendommens hovedfunksjon*
- *Annet*

En ikke-utleid næringseiendom kan i noen tilfeller være omfattet av flere kategorier med hensyn til eiendomstype. En butikk med et lagerlokale kan falle inn under to kategorier. Det er den kategorien som eiendommen i hovedsak

---

benyttes til, som skal benyttes. Det vil da bli beregnet samme kvadratmetersats for hele eiendommen.

Endrer eiendommen karakter mellom to inntekts år, er det den karakteren eiendommen har ved utgangen av inntektsåret som skal benyttes ved beregningen. Dette forutsetter at endringen er av varig karakter.

Bygninger som er under oppføring eller riving skal i utgangspunktet settes til omsetningsverdien pr. 1. januar. Jf Sktl § 4-1. Dette medfører at næringseiendom under oppføring skal ta utgangspunkt i beregnet areal av den ferdigstilte eiendommen multiplisert med kvadratmetersatsen for denne eiendomstypen.

#### *7.2.4 Areal*

Arealet påvirker beregnet kvadratmeterleie. Isolert sett er kvadratmeterleien normalt høyere for små eiendommer, enn for store. For eiendommer der bygningene utgjør hovedfunksjonen, vil bygningsarealet være avgjørende for verdisettingen. For eiendommer der tomt er hovedfunksjonen, er det summen av tomtearealet som avgjør. Det er bygningens bruksareal (BRA) som anvendes ved innrapportering og beregning av utleieverdi for ikke-utleid næringseiendom. Dette er bruttoarealet av eiendommen, minus yttervegger. Det grunnarealet som er registrert i matrikkelen, benyttes ved eiendommer der tomten er hovedfunksjon. SSB mener det trolig finnes en overrapportering av eiendommer på 100 kvadratmeter. Dette blir tatt hensyn til i modellen ved å legge inn en dummy variabel for slike eiendommer. Modellen bruker logaritmen og kvadratet av logaritmen for å komme frem til den endelige kvadratmetersatsen.

### 7.3 Utregningen

Tallene fra modellen er representert i tabellen nedenfor. Dette er bakgrunnen for utregningene av formuesverdsettingen på fast eiendom. Disse tallene blir justert etter leieprisene som er innrapportert for utleid næringseiendom.

konstant	8,538
LN areal	-0,544
ln areal 2	0,029
Gruppe 1	0,143
Gruppe 2	-0,066
Gruppe 3	-0,344
Gruppe 4	0,31
Gruppe 5	0,268
Dummy 100 kvm	0,566
Sentralitet 1	0,069
Sentralitet 2	0,104
Sentralitet 3	-0,111
Dummy Oslo	0,472
Dummy Storby	0,359
Dummy by	0,215
Dummy tomt	1,93
Dummy tomt*Ln areal	0,542

Tabell:1 Variablene til formuesberegning (SSB, Notat 16/2010)

Basert på verdiene i tabellen, tilbyr Skatteetaten (<http://www.skatteetaten.no/selvbetjening/kalkulatorer/naeringskalkulator/>) en nettbasert kalkulator. Dette gjør det enkelt for privatpersoner å regne ut den estimerte formuesverdien på eiendom.

### 7.4 Svakheter ved modellen

Eiendommens standard er ikke med i beregningene av sjablonmetoden. Dette er kritisert av Norges autoriserte regnskapsføreres forening i høringsuttalelsene til det nye systemet. ([http://www.regjeringen.no/pages/2567844/10\\_narf.pdf](http://www.regjeringen.no/pages/2567844/10_narf.pdf)). De mener det bør være en variabel i beregningene som tilsvarer eiendommen stand; god, middels, eller lav standard. I tillegg kritiserer NHO sjablonmetoden for ikke å differensiere alder som en faktor, slik det gjøres i boligverdsetting. SSB har selv kommentert at ikke-utleid næringseiendom kan ha dårligere standard enn utleid næringseiendom, og dette kan være noe av grunnen til at den ikke er leid ut. Dette er ikke tatt med i formuesberegningen

---

## 8. En analyse av treffsikkerheten for utregningene gjort av SSB

Utregningene av formuesverdsettingen av bolig, sekundærbolig samt ikke-utleid næringseiendom er basert på modeller utarbeidet av SSB. Felles for disse modellene er at de tar utgangspunkt i gjennomsnittsberegninger. Jeg ønsker i dette kapittelet å belyse feilmarginen av beregningene gjort av SSB, samt undersøke de reelle forholdene opp mot beregningen med eksempler på forskjeller i pris for like boliger. Jeg vil så sette feilmarginen opp mot klagemuligheten og se hva differansen innebærer av kostnader for de som er taksert feil, men ikke har rett på å klage.

### 8.1 Bruken av gjennomsnitt

Som nevnt tidligere i oppgaven beregnes formuesverdsettingen av bolig på et gjennomsnitt av solgte boliger på Finn.no med samme kjennetegn. Disse kjennetegnene er beliggenhet, type bolig, alder på boligen. Det tas ikke hensyn til standard på boligen størrelsen på tomten eller lignende.

For næringseiendom baserer beregningene seg på et gjennomsnitt av innrapporterte utleieinntekter for eiendom av samme karakter. Dette innebærer sentraliseringsgrad, by størrelse, areal.

Beregninger basert på et gjennomsnitt innebærer at tyngdepunktet i datamengden vil påvirke resultatet. Estimeringen av eiendom som ligger innenfor gjennomsnittet med tanke på standard, pris, og lignende vil treffe godt, mens eiendommer som skiller seg ut i form av ekstremverdier vil bli feilestimert. I et tenkt eksempel, anta at boliger innenfor samme kategori blir solgt for henholdsvis 1,5 millioner kr, 3 millioner kr, og 4,5 millioner. Det utregnede gjennomsnittet bli som følger:

$$(1,5+3+4,5)/3= 3$$

Gjennomsnittet er en middelvei og treffer de midtre verdiene godt.

Ekstremverdiene vil bli henholdsvis over og underestimert med 1,5 millioner, noe som er betydelig. Dette illustrerer at det vil ved en gjennomsnittsberegning være mange av eiendommene som vil få en formuesberegning som avviker fra den



reelle verdien av eiendommen. Dette gjelder både bolig og ikke-utleid næringseiendom.

De eiendommene som har en standard som tilsvarer en pris over gjennomsnittet vil få en formuesvedsetting som er lavere enn markedsverdien. De eiendommene som har en standard som tilsvarer en markedspris som er lavere enn gjennomsnittet vil få en formuesberegning som er høyere enn markedsverdien.

## 8.2 Næringseiendom

### 8.2.1 Feilmargin i beregningene næringseiendom

SSB har selv utført, i følge (SSB, Notat 16/2010), en ufullstendig test av modellen. Her testet de prediksjonsevnen av standardmodellen til leieprisen for eiendommer funnet på finn.no, i perioden 21.01-22.01 i 2010. De har funnet eiendommer med variasjon i lokalisering og bygningstype Resultatet av denne testen er gitt i Tabell 2.

Bygningstype	Gate	Kommune	Areal	Annonsert leie	Predikert leie	Predikert/annonsert leie
Kontor	Våkerøvn.	Oslo	93	1700	1988	1,17
Kontor	Hoffsvn.	Oslo	125	720	1834	2,55
Lager	Grefsenvn	Oslo	160	650	1143	2,76
Lager	Industrivn.	Larvik	11250	400	417	1,04
Kontor	Kamalgt	Larvik	12	866	2490	2,88
Forretning	Kr. Walbys veg	Kongsvinger	1450	550	689	1,25
Kontor	Storgt.	Kongsvinger	45	1467	1544	1,05
Kontor	Ægirs vei	Kristiansand	231	900	1220	1,36
Kontor	Setesdalsveien	Kristiansand	404	1000	1083	1,08
Forretning	Vestre strandgt	Kristiansand	582	1600	979	0,61
Forretning	Foged Falhs vei	Alstahaug	1076	620	687	1,11
Pub (annet)	Jernbanegt.	Åmot	250	528	889	1,68

Tabell 2: SSBs test av modellen, fra (Bø, Johannesen et. al, 2010)

Funnene i denne testen (se Tabell 2) viser at prediksjonene er for høy i 11 av 12 tilfeller. Dette vil si at skatteyder i 11 av 12 tilfeller vil få en ligningsverdi som er for høy, sammenlignet med markedsverdi. SSB tolker dette som at ikke-utleide eiendommer er noe mindre attraktive, enn utleid næringseiendom. Videre utdyper de at en svakhet ved testen er at det var vanskelig å finne annonser med oppgitte

leiepriser for små steder og for bygningstyper annet enn kontor. Dette kan være grunnen til at de ikke er utleid. Det er få næringseiendommer som blir annonsert med pris. Videre argumenteres det for at annonserte leien kan fungere som lokkemiddel, dvs. ville være lavere enn leieprisen i realiteten. Til slutt er, for å forklare at prediksjonene er for høye, nevnes det at modellens tall er basert på 2008 tall. Testens tall er fra 2010 og kan derfor være rabatterte grunnet finanskrisen.

#### **8.4 Treffsikkerheten i formuesberegningen av bolig**

Formuesberegningen av bolig er, som for ikke-utleid næringseiendom, basert på gjennomsnittsberegninger. For boligeiendom beregnes den gjennomsnittlige kvadratmeterprisen for boliger med tilsvarende karakter. Dette innebærer at boliger med lav treffsikkerhet, er boliger som har standard over eller under gjennomsnittet. Disse boligene vil gi ekstremverdier.

SSB har beregnet treffsikkerheten av boligformuesberegningen, gjengitt i Tabell 4, nedenfor. Tabellen viser den prosentvise fordelingen av forholdet mellom estimert formuesverdi og observert markedsverdi. Denne figuren fremkommer ikke av rapporten 9/2011 til SSB. De observerte verdiene er hentet fra finn.no

<b>Prosentvis fordeling av forholdet estimert markedsverdi over observert markedsverdi. 2004-2010. Alle boligtyper</b>			
Estimert/observert	Antall	Prosent	Kumulativ prosent
0-20	3	0,00	0,00
21-40	326	0,07	0,07
41-60	3 904	0,84	0,91
61-80	36 861	7,89	8,80
81-100	171 514	36,71	45,51
101-120	175 642	37,60	83,11
121-140	56 087	12,01	95,11
141-160	13 862	2,97	98,08
161-180	4 328	0,93	99,01
181-200	1 886	0,40	99,41
201+	2 754	0,59	100,00
Total	467 167		

Tabell 3. Estimert/observert markedsverdi, hentet fra mail Stig E. Holiløkk (se appendiks 4)

Som det fremkommer av tabellen, har om lag 17 prosent av alle boligtyper fått en estimert boligformue som er høyere enn markedsværdien. Dette er et betydelig antall, som har skapt debatt. I et svar på skriftlig spørsmål rettet mot Stortinget 25.03.2011 uttaler finansminister Sigbjørn Johnsen at om lag 23 prosent av alle eneboliger og 14 prosent av alle leiligheter vil få en feiltaksering over sikkerhetsventilen i 2010. Johnsen sier videre at dette tilsvarer 300.000 skatteyttere, med rett til å klage. Det er tilsvarende mange skatteyttere som får lavere takst enn reel formue, og dermed lignes for lavt.

SSB har ikke foretatt noen spesifikk og illustrerende analyse av treffsikkerheten til formuesberegningen av boligeiendom slik det er gjort for ikke-utleid næringseiendom. For å illustrere hvordan denne feilmarginen slår ut har jeg foretatt en analyse der jeg sammenligner estimert formuesverdi opp mot reell formuesverdi. I et forsøk på å finne tilfeller med høy feilmargin, fokuseres det på boliger med ekstremverdier. Informasjonen om eiendommene er funnet på markedspllassen finn.no. Jeg har valgt de eiendommene som 10. August lå med høyest og lavest kvadratmeterpris på markedspllassen. Mer informasjon om eiendommene finnes i appendiks 5-10. Jeg forutsetter at eiendommen er annonsert til en verdi som representerer den reelle markedsværdien. Det samme har blitt gjort av SSB i forbindelse en test av deres egen modell i rapport 9/2011.

Eiendom	Eiendomstype	Sted	Sone	m2	Alder	Bebyggelse	Markedspris	Estimert pris	Differanse
Kongelungen	Enebolig	Asker	2	286	4	tett	45000000	8397973	-3660202
Vang valdres	Enebolig	Oppland	7	101	4	spredt	150000	2343945	219394
Aker brygge	Leilighet	Oslo	1	319	3	tett	39500000	10301443	-2919855
Os	Leilighet	Hedmark	1	46	4	tett	320000	1215992	89599
Skarpsno	Småhus	Oslo	1	303	4	tett	18000000	4483386	-1351661
Hedmark	Småhus	Flisa	4	50	3	tett	300000	1031452	73145

Tabell 4: Sammenligning av estimert og reel markedspris.

Resultatene av utregningene viser at formuesberegningene av boliger har lav treffsikkerhet for ekstremverdier. Dette er eiendommer med standard som avviker fra gjennomsnittet. Boliger med høy markedspris avviker mest fra den estimerte formuesverdien. Eksempelvis ser vi at eneboligen på Kongelungen, tatt med i

tabellen, har en formuesberegning som er 36,6 millioner kroner lavere enn den annonserte markedsverdien. Denne boligen har en standard og en lokasjon som ligger langt over gjennomsnittet, med strandlinje og stor tomt. Dette er ikke tatt med som faktorer i formuesberegningen. Eneboligen med lavest pris er en bolig med renovasjonsbehov, der standarden er langt lavere enn gjennomsnittet.

Leiligheten med høyest markedsverdi er en toppleilighet i et område i Oslo med høye boligpriser. Standarden på leiligheten presenteres som "høy", derav høy markedspris. Dette gjør at eiendommen blir en ekstremverdi og den estimerte formuesverdien er 29 millioner kr lavere enn markedsverdien. Leiligheten med den laveste standarden har hatt vannlekkasje og har en lav standard. Dette gjør at den har en lavere markedsverdi enn gjennomsnittet. Den blir derfor formuesverdsatt 900.000 kr høyere enn markedsverdien.

Den høyeste kvadratmeterprisen blant småhus, ble under analysen funnet for et rekkehus på Skarspno, Oslo vest. Dette er en bolig med "høy" standard, og god beliggenhet, noe som medfører at den har en høy markedsverdi. Den estimerte formuesverdien finner vi til 13 millioner lavere enn annonsert markedspris. Til sammenligning, finner vi at småhuset med lavest kvadratmeterpris er verdsatt 730 000 kr for høyt.

### ***Oppsummering av treffsikkerheten***

Treffsikkerheten til utregningene av formuesberegning for bolig er liten for ekstremverdier. Det er boligens standard og tomt som er en gjennomgående forklaringsfaktor. For leiligheter kan også etasjen boligen ligger i, spille en forskjell i pris. Dette er ikke tatt med i den estimerte beregningen.

Ikke-utleid næringseiendom er i den estimerte formuesberegningen i alle tilfellene annerledes enn den reelle markedsverdien. Dette kan skyldes at ikke-utleid næringseiendom har en lavere standard enn utleid næringseiendom, som beregningene baseres på. Forskjeller i standard på eiendommene utspiller en stor forskjell i treffsikkerheten. Generelt er ikke utleid næringseiendom estimert til en formuesverdi som er for høy sammenlignet med markedsverdien.

## 9. Resultatet av lovendringene

Jeg ønsker dette kapitlet å belyse betydningen lovendringene har hatt for stat og kommune og for skatteyter. Jeg ønsker å se på resultatet opp mot motivet av lovendringen.

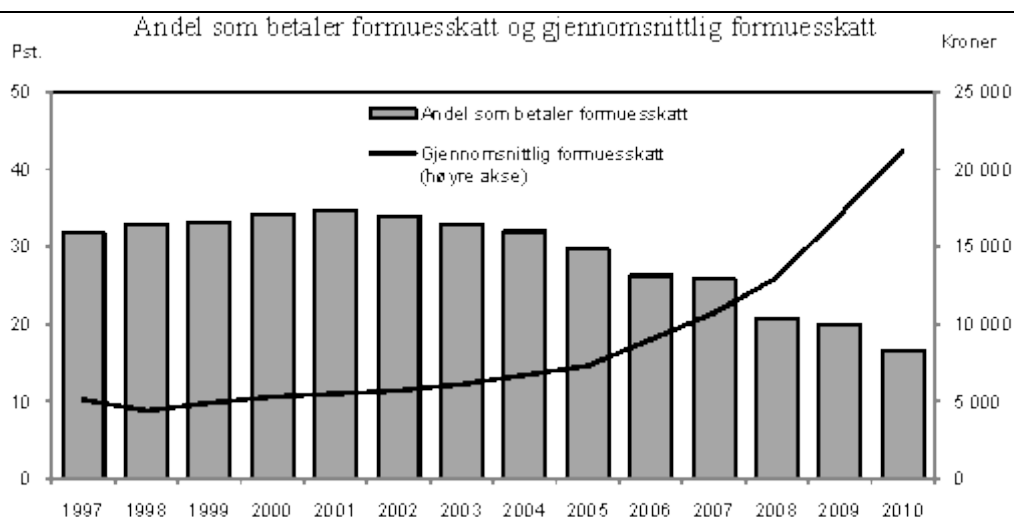
### 9.1 Motivet for lovendringene

Motivet for lovendringene rundt formuesverdsettingen av fast eiendom var å få et mer rettferdig verdsettingssystem som gjenspeiler den reelle markedsverdien i større grad. I statsbudsjettet 2011 oppsummerer regjeringene resultatet av lovendringen slik:

*”Resultatet av endringene av formuesverdsettelse av fast eiendom har ført til mer effektivt og rettferdig skattesystem ved at skattepliktige formue i større grad gjenspeiler reelle verdier. Personer med høye formuer har fått økt skatt, mens økte bunnfradrag har sikret lettelse eller uendret skatt for dem med små formuer. Formuesverdsetting mer i tråd med reelle verdier bidrar dessuten til bedre ressursbruk og høyere avkastning for samfunnet.”* (Prop 1 LS (2010-2011))

Det ble anslått at endringene i grunnutvidelsene i formueskatten skulle gi en innstramming på om lag 1,3 mrd kroner. Noe av denne innstrammingen ble brukt av regjeringen til å øke bunnfradraget.

Det er færre som har fått utskrevet formuesskatt etter de nye reglene. Dette er grunnet det økte bunnfradraget. De som betaler formuesskatt betaler imidlertid mer. Dette er med på å jevne ut forskjellene i samfunnet. Dette er illustrert i Figur 9.



Figur 9: Andel som betaler formuesskatt og gjennomsnittlig formuesskatt (Prop 1 LS (2010-2011))

Som det fremkommer av figuren er det etter at de nye reglene ble innført, langt færre som betaler formuesskatt. De som betaler formuesskatt betaler langt mer enn det de gjorde før endringene. Tabell 6 gir en oversikt over ulike intervaller av formuer, og hvilke endringene de nye reglene har ført til.

Nettoformue 2010	Antall	Gjennomsnittlig nettoformue i 2010	Skatt i referansesystemet 2010	Endring i skatt i forhold til 2005-regler
Negativ formue	1456600	-712900	99900	-1400
0-500.000	1419800	170900	57700	-1400
500.000-1 mill	432300	709900	90800	-3300
1 mill- 5mill	391400	1867600	145000	-300
5 mill-10mill	25300	6812300	382400	39800
10 mill-50mill	14200	12240600	735600	183400
50 mill -100 mill	1100	67685300	1724700	712100
Over 100 mill	900	328940000	6009700	3058600

Tabell 5: Formuesskatt pr. nettoformue (Prop 1 LS (2010-2011))

Resultatet av de nye reglene har ført til skattelette for skatteyttere med formue opp til 5 millioner. Dette skyldes økningen av bunnfradraget. De med formue over 5 millioner har fått en økning i skatt. De mest formuende i Norge, med en formue på over 100 millioner kr, har fått en økt skatt på hele 3 millioner kr. Dette er med på å utjevne forskjeller, da de med mest bidrar mest. Denne tabellen er en oversikt

---

over samlet endring på all formue og ikke kun eiendom. Det er dog innen eiendom og bunnfradrag de store endringene i regelverket har skjedd.

## ***9.2 Et illustrerende eksempel***

For å få en bedre forståelse for virkningen av det nye verdsettelsesmetoden av bolig vil jeg her gi eksempler på faktisk utregning for en gjennomsnittshusholdning i Norge i de ulike delene av landet. Jeg har valgt tall og variabler som representerer en gjennomsnittshusholdning i Norge, basert på opplysninger om boligstandard fra SSB.

(<http://www.ssb.no/vis/samfunnspeilet/utg/200905/08/art-2009-12-07-01.html>)

Jeg har gjort dette for å illustrere hvordan en gjennomsnittsbolig vil bli verdsatt samt beregnet ligningsverdiene for primærbolig.

### ***9.2.1 Formuesberegning gjennomsnittshusholdning***

En gjennomsnittsnordmann bor på 55 kvadratmeter per person., og en gjennomsnittshusholdning består av 2,25 personer. Dette utgjør derfor 123 kvadratmeter per husholdning noe jeg bruker som størrelse i dette eksempelet.

Jeg har valgt å beregne formuesverdien for boliger i tettbygget strøk, dette er fordi det, som det fremkommer tidligere i oppgaven, fleste boligene i Norge ligger i tettbygget strøk. Jeg har valgt å illustrere eksempelet med boliger eldre enn 34 år, da det er flest av denne typen boliger i Norge. Jeg har valgt prissone 1.

Resultatet for utregningene av denne typen eiendom er gitt i tabellen nedenfor. Dette er en fremstilling av den beregnede formuesverdien, rangert fra høyest til lavest verdi for henholdsvis for enebolig, småhus og leiligheter

	Enebolig	Småhus	Lelligheter
Oslo	7214195,5	5468470	5034351
Akershus	4833031,1	3902873	3644055
Bergen	4354283,5	3684061	3566374
Stavanger	4278284,2	3381876	3387394
Rogaland	3880003,6	2806890	2825560
Vest-Agder	3198362,7	2806890	2825560
Troms	3147306,8	2931016	2967758
Trondheim	3096602,4	3196163	2960736
Aust-Agder	3066743,4	2806890	2825560
Vestfold	3034989	2145579	2329843
Sør-Trøndelag	2997350,8	2265248	2418655
Nordland	2986158,7	2931016	2967758
Hordaland	2949512,4	2196278	2391711
Møre og Romsdal	2935177,9	2196278	2391711
Østfold	2915732,3	2145579	2329843
Buskerud	2808346,9	2145579	2329843
Oppland	2697395,8	2181484	2372322
Finmark	2616119,1	2931016	2967758
Nord-Trøndelag	2563364,1	2265248	2418655
Hedmark	2427348,3	2181484	2372322
Sogn og Fjordane	2384760,7	2196278	2391711
Telemark	2304671,2	2145579	2329843

Tabell: 6 Estimert formuesverdi for en gjennomsnittlig husholdning fordelt etter boligtype.

Som det fremkommer av tabellen har sone 1 for Oslo markant høyest formuesverdi. En gjennomsnittlig enebolig har en formuesverdi på overkant av 7 millioner. Formuesverdien synker markant til den nest høyeste formuesverdien, Akershus der formuesverdien er 4,8 millioner kroner. Dette er boliger i Bærum, et område som er kjent for høy markedsverdi, og god levestandard. Den laveste formuesverdien for en gjennomsnittsbolig finner man i Telemark. Verdien av en gjennomsnittlig enebolig er nesten fem millioner lavere enn for en tilsvarende enebolig på Oslo vest.



---

 9.2.2 Beregning av ligningsverdi på primærbolig

Beregner man ligningsverdien av gjennomsnittsboligene ved å multiplisere den estimerte formuesverdien med 25 prosent blir resultatet som vist i tabellen nedenfor.

	Enebolig	Småhus	Leilighet
Oslo	1803548,878	1367117,5	1258587,75
Akershus	1208257,773	975718,25	911013,75
Bergen	1088570,88	921015,25	891593,5
Stavanger	1069571,053	845469	846848,5
Rogaland	970000,905	701722,5	706390
Vest-Agder	799590,665	701722,5	706390
Troms	786826,69	732754	741939,5
Trondheim	774150,6075	799040,75	740184
Aust-Agder	766685,86	701722,5	706390
Vestfold	758747,255	536394,75	582460,75
Sør-Trøndelag	749337,6975	566312	604663,75
Nordland	746539,665	732754	741939,5
Hordaland	737378,1025	549069,5	597927,75
Møre og Romsdal	733794,4675	549069,5	597927,75
Østfold	728933,0725	536394,75	582460,75
Buskerud	702086,7225	536394,75	582460,75
Oppland	674348,9525	545371	593080,5
Finnmark	654029,78	732754	741939,5
Nord-Trøndelag	640841,02	566312	604663,75
Hedmark	606837,0725	545371	593080,5
Sogn og Fjordane	596190,175	549069,5	597927,75
Telemark	576167,795	536394,75	582460,75

Tabell: 7 Ligningsverdien av gjennomsnittsboliger.

Ser men denne ligningsverdien opp mot bunnfradraget på 1.400.000 for ektefeller vil det kun være eneboliger i Oslo sin sone 1 som vil få en ligningsverdi som overstiger bunnfradraget på 1.400.000 kroner. Dette innebærer at dersom skatteyter ikke har annen formue eller gjeld vil de kun bli formuesbeskattet for en gjennomsnittsbolig på Oslo vest.

### 9.3 Ekstremverdier primærbolig

For å se hvordan beregningen av estimerte formuesverdien slår ut for eiendommene med ekstremverdiene presentert i Kapittel 8, har jeg estimert hva ligningsverdien ville vært dersom den var beregnet på bakgrunn av markedsverdi. Jeg har så beregnet eiendommens ligningsverdi på bakgrunn av formuesberegningen foretatt i Kapittel 8. Dette for å identifisere forholdet mellom den modellbaserte verdien, og markedsverdien. Skatteyter kan klage på ligningsverdien dersom den overgår 30 prosent av markedsverdien etter sktl § 4-10. Den nye ligningsverdien vil da bli 30 prosent av markedsverdien. Jeg har beregnet den nye ligningsverdien skatteyter har rett på ved klage, i de tilfellene klagerett foreligger.

Eiendom	Markedsverdi	Ligningsverdi basert på markedsverdi	Estimert verdi	Ligningsverdi	Ligningsverdi/markedsverdi	Ny ligningsverdi
Kongelungen	45000000	11250000	8397973	2099493,346	4,67 %	
Vang/Valdres	150000	37500	2343945	585986,174	390,66 %	45000
Aker brygge	39500000	9875000	10301443	2575360,66	6,52 %	
Os	320000	80000	1215992	303998,0291	95,00 %	96000
Skarpsno	18000000	4500000	4483386	1120846,571	6,23 %	
Hedmark	300000	75000	1031452	257863,0098	85,95 %	90000

Tabell: 8 Beregnet ligningsverdier ekstremverdier

Som det fremkommer av Tabell 8, har alle boligene presentert i Kapittel 8, med en standard lavere enn gjennomsnittet, rett til å klage på den estimerte ligningsverdien. Dette fordi den er høyere enn 30 prosent av markedsverdien. Eneboligen i Valdres, har en ligningsverdi som tilsvarer 390 prosent av markedsverdien. Leiligheten på Os har en ligningsverdi som utgjør 95 prosent av markedsverdien, og småhuset i Hedmark har en ligningsverdi som utgjør 86 prosent av markedsverdien. Resultatet ved en eventuell klage, er at ligningsverdien blir satt til 30 prosent av den dokumenterte markedsverdien. Dette betyr at skatteyter får en ligningsverdi som overstiger ligningsverdien estimert på bakgrunn av markedsverdien med 5 prosent.

Eiendommene fra utregningene i Kapittel 8, med en standard høyere enn gjennomsnittet, har ingen insentiver på å oppjustere ligningsverdien til å bedre gjenspeile markedsverdien. De vil derfor bli lignet etter den utregnede

formuesverdien. Dette medfører at de blir lignet betydelig lavere enn det den reelle markedsverdien tilsier. Eneboligen har en ligningsverdi på kun 4,67 prosent av markedsverdien. Småhuset blir lignet 6,52 prosent, og leiligheten blir lignet 6,23 prosent av markedsverdien. Dette er stor forskjell fra den reelle markedsverdien og potensielle skatteinntekter. Forskjellen i ligningsverdi for boligene med lavere standard enn gjennomsnittet, og de med høyere standard er på det meste 25,33 prosent av markedsverdien.

#### **9.4 Ekstremverdier sekundærbolig**

Formuesberegning av sekundærbolig baseres på de samme formuesberegningene som primærbolig. Skatteyter har rett til å klage på ligningsverdien dersom det er dokumentert at markedsverdien på boligen er lavere enn 60 prosent av ligningsverdien, jf. Sktl § 4-10. Er dette tilfelle blir ligningsverdien justert ned til 60 prosent av den fremlagte taksten. På bakgrunn fra beregningene fra Kapittel, 8 har jeg beregnet dette i tabellen nedenfor.

Eiendom	Markedsverdi	Ligningsverdi basert på markedsverdi	Estimert verdi	Ligningsverdi	Ligningsverdi /markedsverdi	Ny ligningsverdi
Kongelungen	45000000	18000000	8397973	3359189,354	7,46 %	
Vang valdres	150000	60000	2343945	937577,8783	625,05 %	90000
Aker brygge	39500000	15800000	10301443	4120577,057	10,43 %	
Os	320000	128000	1215992	486396,8466	152,00 %	192000
Skarpsno	18000000	7200000	4483386	1793354,514	9,96 %	
Hedmark	300000	120000	1031452	412580,8156	137,53 %	180000

Tabell 9: Beregnet formuesverdi ekstremverdier.

Som det fremkommer av tabell 9, har eneboligen med lavere markedsverdi enn gjennomsnittet, en ligningsverdi på 625 prosent av markedsverdien. Småhuset har en ligningsverdi på 152 prosent, og leiligheten en ligningsverdi på 137 prosent. Fremlegger skatteyter en dokumentert takst vil han få nedsatt ligningsverdien til 60 prosent av markedsverdi. Dette innebærer at skatteyter da må skatte 20 % mer enn det vedkomne opprinnelig ville ha blitt formuesbeskattet, dersom ligningsverdien var basert på markedsverdien i utgangspunktet.

De eiendommene som har en lavere markedsverdi enn gjennomsnittet, får, som det fremgår i Tabell 9, en ligningsverdi på henholdsvis 7,46 prosent for eneboligen, 10,43 prosent for leiligheten, og 9,96 prosent for småhuset. Dette er

ligningsverdier som er langt lavere enn markedsverdi. Skatteyster har ingen insentiver på å oppjustere ligningsverdien på sin eiendom, slik at den reflekterer markedsverdien bedre. Dette kan være med på å skape skattemessige forskjeller.

### **9.5 Næringseiendom:**

Ikke-utleid næringseiendom blir formuesverdsatt etter gjennomsnittlige leieinntekter for utleid næringseiendom med samme likhetstrekk. I kapittel 8 presenterte jeg en beregning foretatt av statistisk sentralbyrå, der de analyserte treffsikkerheten a modellen. Jeg har i tabellen nedenfor beregnet virkningen differansen mellom estimert formuesverdi og reell formuesverdi har for ligningsverdien.

- Kolonne 1 viser den ligningsverdien eiendommen ville hatt dersom den var basert på annonsert leie. Dette vil si 60 prosent av annonser markedsverdi.
- I kolonne 2 har jeg beregnet ligningsverdien skatteyster vil bli ilignet ved dagens formuesverdsettingssystem basert på det gjeldene verdsettingssystemet. Det vil si 60 prosent av den estimerte formuesverdien.
- Skatteyster kan klage dersom ligningsverdien overstiger 60 prosent av markedsverdien. I kolonne 3 har jeg kalkulert hvor mange prosent ligningsverdien skatteyster vil bli ilignet på bakgrunn av de nye reglene er av den annonserte verdien. Dette vil vise hvem som har rett til å klage på ligningsverdien.
- I kolonne 4 har jeg beregnet den nye ligningsverdien eiendommene som har rett til å klage etter sktl§ 4-10 (1) vil få. Det vil si 60 prosent av den annonserte verdien.
- Jeg har i kolonne 5 beregnet differansen av ligningsverdien skatteyster ville hatt dersom den var basert på markedsverdi og den verdien han vil få på bakgrunn av de nye reglene.

	Ligningsverdi på markedsverdi	Ligningsverdi basert på estimert formue	Estimert ligningsverdi som prosent av markedsverdi	Ny ligningsverdi	Differanse
Vækerøvn.	680	795,2	46,78 %		115,2
Hoffsvn.	288	733,6	101,89 %	432	144
Grefsenvn	260	457,2	70,34 %	390	130
Industrivn.	160	166,8	41,70 %		6,8
Kamalgt	346,4	996	115,01 %	519,6	173,2
Kr. Walbys veg	220	275,6	50,11 %		55,6
Storgt.	586,8	617,6	42,10 %		30,8
Ægirs vei	360	488	54,22 %		128
Setesdalsveien	400	433,2	43,32 %		33,2
Vestre strandgt	640	391,6	24,48 %		-248,4
Foged Falhs vei	248	274,8	44,32 %		26,8
Jernbanegt.	211,2	355,6	67,35 %	316,8	105,6

Tabell: 10 Ligningsverdi beregnet på markedsverdi og estimert formuesverdi

Som det fremkommer i tabell: 10, vil 4 av eiendommene i testen til SSB få en ligningsverdi som overstiger 60 prosent av markedsverdien. Dette gir dem etter sktl § 4-10 rett til å klage. De vil ved fremleggelse av dokumentert markedsverdi ligningsverdien satt ned til 60 prosent av markedsverdien. Dette er en ligningsverdi som er høyere enn for de andre eiendommene som ikke har rett til å klage. Differansen mellom ligningsverdien basert på markedsverdi og den estimerte ligningsverdien utgjør penger skatteyter er feilaktig formuesberegnet.

## 10. Fremtidsutsikter

Det har blitt foretatt en rekke vurderinger av skattesystemet. En av disse er *NOU 2003:9 Skaugeutvalget*. Utvalget mente fast eiendom er godt egnet som skatteobjekt. De mener imidlertid at det ville være gunstig å avskaffe formuesskatten, og erstatte denne med fordelsbeskatning av fast eiendom, eller en obligatorisk eiendomsskatt. Som nevnt er tendensen internasjonalt at fast eiendom skattlegges i form av eiendomsskatt. Denne vurderingen støttes av mange. Næringsminister Trond Giske har gått ut mot formuesskatten og hevder skatten på sikt vil bli avskaffet. Giske mener, som Skaugeutvalget, at Norge på sikt vil følge det internasjonale skattesystemet, der fast eiendom blir betydelig skattlagt til avlastning for formuesskatten.

Arbeiderpartiet svarer på sine nettsider at de vil opprettholde formuesskatten formuesskatten, men arbeide med endringer som bidrar til mer rettferdig fordeling og bedre rammebetingelser for norsk næringsliv. De mener det ikke er en aktuell problemstilling å fjerne formuesskatten da den sørger for at de aller rikeste betaler skatt. ([http://arbeiderpartiet.no/Aktuelt/Kommentarer/Oppretthold-formuesskatten/\(language\)/nor-NO](http://arbeiderpartiet.no/Aktuelt/Kommentarer/Oppretthold-formuesskatten/(language)/nor-NO)). Til tross for Stoltenbergs uttalelser om å beholde formuesskatten som den er, og deres skatteløfte i Soria-Moria erklæringen er det flere som har uttrykt at de nye reglene for formuesskatt bare er begynnelsen av et skatteøkningen. Ole Gjems Onstad uttalte i en kronikk om statsbudsjettet 2010 følgende:

*”Det er mange måter å øke boligskatten på når systemet først er på plass. Å benekte disse skatteøkende scenarier er uærlig. Finansministeren uttalte at boligskatten skal dempe boligbobler. En boligskatt med moderate satser har liten eller ingen innflytelse på boligprisene. Det er når boligskatten skruses til, at det kan gjøre noe utslag.”* (<http://www.bi.no/no/Forskning/Nyheter/Nyheter-2009/Uarlig-boligskatt/>).

Fremtidsutsiktene til formuesskatten avhenger av det politiske bildet. I et samfunn med stadig større skattekonkurransen er det likevel klart at skatteobjekter som er lite mobile blir godt egnet. Fast eiendom er et slikt objekt. Tendensen for betydelig skattlegging av fast eiendom også i fremtiden er derfor betydelig.

## 10. Konklusjon

Reglene for formuesskatt på fast eiendom ble endret i 2009. Motivet for lovendringen var å oppnå mer rettferdighet i beskatning som bedre gjenspeiler reel markedsverdi på fast eiendom. Virkningen av den nye loven er at ligningsverdien på fast eiendom er oppjustert, mens et økt bunnfradrag sikrer at de med lavest formue ikke blir påvirket negativt av de skattemessige endringene. Endringene har skapt reaksjoner blant privatpersoner, i media og i det politiske bildet. Det har vært mye usikkerhet rundt det nye verdsettingssystemet og følgene dette får.

I denne oppgaven har jeg gjort rede for det nye regelverket for formuesverdsettelse av fast eiendom. Jeg har analysert modellene for estimert formuesverdi for bolig og ikke-utleid næringseiendom og belyst treffsikkerheten av de estimerte verdiene opp mot reel markedsverdi. Videre har jeg belyst klagemuligheten for de skatteyterne som har fått feil formuesverdi på sin eiendom. Jeg har også sett på de økonomiske virkningene det nye regelverket har.

Systemet for den nye verdsettingen, baseres en gjennomsnittsberegning foretatt av SSB. Et gjennomsnitt innebærer at de eiendommene som har ekstremverdier ikke vil få korrekt estimat. Eiendom med høyere standard enn gjennomsnittet vil få en formuesverdi langt under reel markedsverdi, og vil derfor bli lignet langt lavere enn de verdiene de reelt besitter. En analyse av boliger og ikke utleid næringseiendom med ekstremverdien, viser at det er store forskjeller mellom estimert formuesverdi og reel markedsverdi. En av grunnene til dette er at eiendommens standard og tomtestørrelse ikke er tatt med i estimeringen. Skatteyter har rett til å få ligningsverdien satt ned dersom han kan bevise ved takst at ligningsverdien overstiger 30 prosent av markedsverdien for primærbolig og 60 prosent for sekundærbolig og næringseiendom. Det er ingen insentiver i dagens system for at de som er for lavt lignet skal oppjustere denne til reel verdi. Dette er med på å skape store forskjeller i ligningsverdi, og kan oppleves som urettferdig. For at det nye verdsettingssystemet skal være rettferdig bør det foreligge et tilsvarende antall klager som den estimerte feilprosenten på 30 prosent. Klagefristen er satt til midten av august og en oversikt over antall klager foreligger per dags dato. Det vil bli spennende å følge med på klageomfanget videre.

**Kilder:****Litteratur:**

Aarbakke, Magnus, 2009, *Skatt på formue*, 4. utg. Oslo: Universitetsforlaget.

Bertnes, Pål A og Kongshavn Halvor, 2005, *Praktisk rettskildelære-juridisk informasjonssøking*, Gyldendal Akademisk.

Skaar, Arvid Aage og Tor S. Kildal. 2009. *Bedriftsskatterett*. 11. utg. Oslo : Gyldendal Akademisk

Zimmer, Frederik 2010. *Bedrift selskap og skatt*. 5. Utg. Oslo: Universitetsforlaget

**Lover**

Lov av 26.03.1999 nr. 14, *Lov om skatt av formue og inntekt (skatteloven)*.

Lov av 17.05.1814, *Kongeriget Norges Grundlov*.

Lov av 6.juni 1975 nr.29 *Om eigedomsskatt til kommunane*.

Lov av 18.august 1911 nr.9 *Om skattelov for byene*.

**Forskrifter**

FOR 2010-11-18 nr. 1461: *Forskrift om endring i forskrift til utfylling og gjennomføring mv. av skatteloven av 26. mars 1999 nr. 14*

Stortingsvedtak om skatt av inntekt og formue mv. for inntektsåret 2011 (Stortingets skattevedtak)

**Forarbeider**

NOU 2009-10. Fordelingsutvalget,

NOU 2003-9. Skatteutvalget

NOU 1991: 17 Bedrifts- og kapitalbeskatningen - Beskatning av formue

Ot.prp. nr. 1 (2008-2009) Skatte- og avgiftsopplegget 2009 - lovendringer



---

Prop. 1 S (2009-2010) Skatte-, avgifts- og tollvedtak

Prop. 1 LS (2010–2011)

Innst.S.nr.232 (2003-2004). Innstilling fra finanskomiteen om skattereform

Innst.O. nr. 1 (2008-2009)

Innst. 4 L (2009-2010)

Innst. O. nr. 1 (2007-2008)

St.prp. nr. 1 (2008-2009)

### **Rettsavgjørelser:**

RT. 1955 s 128

Rt-1952-31

### **Høringsnotater:**

Høringsnotat- formuesverdsetting av ikke utleid næringseiendom (19. April 2010)

Brev til Stortinget 25.03.2011 nr. 1083

([http://www.regjeringen.no/mobil/nb/dep/fin/dok/andre/brev/brev\\_stortinget/2011/svar-pa-spm-1083-fra-stortingsrepresentanta.html?id=637233](http://www.regjeringen.no/mobil/nb/dep/fin/dok/andre/brev/brev_stortinget/2011/svar-pa-spm-1083-fra-stortingsrepresentanta.html?id=637233))

### **Rapporter:**

Thomassen, Melby, 2009, *beregning av boligformuer*

Kolstøl, Holiløkk, 2010 *Reestimering av modellen for beregning av boligformue.*

Holiløkk,Solheim, 2011, *Modell for beregning av boligformue*

Eide Bø, Johannesen et al. 2010, *Observerte leieinntekter for næringseiendom*

SSB: Minifakta om Norge ([http://www.ssb.no/minifakta/main\\_04.html](http://www.ssb.no/minifakta/main_04.html))

SSB: Boligstatistikk , 1 januar 2011 (<http://www.ssb.no/emner/05/03/sbolig/tab-2009-04-01-03.html>)

SSB Selveide boliger, forholdet mellom ligningsverdi og salgssum(<http://www.ssb.no/emner/05/03/sbolig/tab-2009-04-01-03.html>)

SSB: Bolig og boforhold,  
(<http://www.ssb.no/vis/samfunnsspeilet/utg/200905/08/art-2009-12-07-01.html>)

**Andre:**

Pressemelding Regjeringen 24.08.2010:

<http://www.regjeringen.no/nb/dep/fin/presSESenter/pressemeldinger/2010/merrettferdig-formuesverdsetting-av-bol.html?id=612851> (lastet ned: )

Kronikk: <http://www.bi.no/no/Forskning/Nyheter/Nyheter-2009/Uarlig-boligskatt/analyse-av-formuesskatt>

Brev Hemnes kommune:

[http://www.google.com/url?sa=t&source=web&cd=6&ved=0CDwQFjAF&url=http%3A%2F%2Fsv.no%2Fcontent%2Fdownload%2F38300%2F448933%2Ffile%2FTakst%2520f%25C3%25B8r%2520eiendomsskatt.doc&rct=j&q=hemnes%20kommune%20eiendomsskatt%20formuesskatt&ei=eVhTTq6dIY2Wswar4vD-Dw&usg=AFQjCNFn22TmvNqo8I\\_QWHj9mCAMIDo5Zg&sig2=kwYAwixi4C5j8SsRVSO\\_Sg](http://www.google.com/url?sa=t&source=web&cd=6&ved=0CDwQFjAF&url=http%3A%2F%2Fsv.no%2Fcontent%2Fdownload%2F38300%2F448933%2Ffile%2FTakst%2520f%25C3%25B8r%2520eiendomsskatt.doc&rct=j&q=hemnes%20kommune%20eiendomsskatt%20formuesskatt&ei=eVhTTq6dIY2Wswar4vD-Dw&usg=AFQjCNFn22TmvNqo8I_QWHj9mCAMIDo5Zg&sig2=kwYAwixi4C5j8SsRVSO_Sg)

**Nettsider:**

Finn.no

Arbeiderpartiet.no

Nettavisen.no

Høyre.no

Finn.no

Skatteetaten.no

Bi.no

## Appendiks:

	Konst	Korreksjon	K	areal	tett	alder2	alder3	alder4	Prissone2	prissone3	prissone4	prissone 5	prissone 6	sone 7	prissone8	prissone9	prissone10
Finmark	11,79137	0,029563	136071,1	-0,38567	0,12271	-0,10756	-0,20334	-0,3328	-0,0841	-0,13483	-0,47433	0	0				0
Troms	11,70045	0,03161	124693,1	-0,32911	0,26353	-0,13054	-0,26053	-0,36722	-0,4954	-0,82576	-1,24172	0	0				0
Nordland	11,40938	0,042708	94097,62	-0,28153	0,22078	-0,13806	-0,26984	-0,34771	-0,2615	-0,36461	-0,46037	-0,55139	-0,68818	-0,76146	-0,9999		0
Nord-trøndelag	10,87991	0,044064	55490,88	-0,20351	0,24149	-0,17966	-0,3203	-0,41264	-0,3456	-0,41207	-0,49712	-0,61652	-0,90037				0
Sør-trøndelag	11,9526	0,039162	161419,5	-0,3929	0,15681	-0,13299	-0,26187	-0,3891	-0,2104	-0,36283	-0,54482	-0,68363	-0,97908				
Møre og Rom	11,70666	0,040904	126445,2	-0,34651	0,13422	-0,12732	-0,25082	-0,41181	-0,1299	-0,2745	-0,36022	-0,48363	-0,59656	-0,75498			
Sogn og Fjord	11,53255	0,045794	106760,6	-0,3545	0,21987	-0,18424	-0,29029	-0,42646	-0,2782	-0,49093							
Hordaland	11,89151	0,033202	150951,2	-0,38231	0,07738	-0,0879	-0,16942	-0,28312	-0,0527	-0,15414	-0,24701	-0,36296	-0,46935	-0,60327			
Rogaland	12,15961	0,024573	195669,6	-0,37925	0,04242	-0,10704	-0,21135	-0,26166	-0,0763	-0,16677	-0,36492	-0,49425	-0,58146	-0,7763	-0,93808		
Vest-Agder	11,66786	0,032263	120586,5	-0,318807	0,08875	-0,11031	-0,26631	-0,23223	-0,1066	-0,27235	-0,38663	-0,51549	-0,80867				
Aust-Agder	11,89642	0,042245	153072,2	-0,37711	0,05282	-0,10124	-0,21353	-0,21971	-0,1566	-0,29372	-0,26052	-0,39414	-0,44914	-0,73829			
Telemark	11,45905	0,033306	97964,06	-0,34373	0,10334	-0,12293	-0,25561	-0,33785	-0,2361	-0,42347	-0,61776						
Vestfold	11,6324	0,028251	115919,5	-0,3215	0,04181	-0,10804	-0,21562	-0,21014	-0,0753	-0,13292	-0,23393	-0,31977	-0,44806	-0,68193			
Østfold	11,55607	0,025708	107127,8	-0,31344	0,03268	-0,09547	-0,20138	-0,27818	-0,1584	-0,23704	-0,31599	-0,42195	-0,55244				
Buskerud	11,55445	0,031284	107552,5	-0,32206	0,14542	-0,12308	-0,23439	-0,28519	-0,0405	-0,17768	-0,32411	-0,48814	-0,76301				
Oppland	11,34148	0,036577	87383,08	-0,28728	0,17891	-0,15973	-0,27813	-0,33838	-0,256	-0,33806	-0,46219	-0,60148	-0,71242	-0,77087			
Hedmark	11,14714	0,037126	71988,81	-0,26893	0,20759	-0,13447	-0,25352	-0,33363	-0,2133	-0,27198	-0,30925	-0,45968	-0,62217	-0,8263			
Akershus	12,21787	0,022144	206904,8	-0,34521	0,10189	-0,11932	-0,19031	-0,1929	-0,1531	-0,25716	-0,27396	-0,35995	-0,41981	-0,48903	-0,60852	-0,68614	-0,89512
Oslo	12,25644	0,018858	214335,5	-0,2693	-0,00407	-0,04971	-0,09398	-0,03532	-0,0202	-0,31859	-0,47675	-0,68247					
Bergen	11,86218	0,021458	144876,7	-0,29283	0,08017	-0,05395	-0,11788	-0,09923	-0,242	-0,3369	-0,63223						
Trondheim	11,66402	0,020819	118757,5	-0,32235	0,19115	-0,10496	-0,16241	-0,11036	-0,0821	-0,21851							
Stavanger	12,00733	0,020245	167305,2	-0,3264	0,04534	-0,09637	-0,16262	-0,10608	-0,0555								

## Appendiks 1: Data formuesberegning enebolig.

Småhus	Konst	Korreksjon	K	areal	tett	alder2	alder3	alder4	Prissone2	prissone3	prissone4	prissone 5	prissone 6	sone 7
Finmark, Troms og Nordland	12,12046	0,025699	188369,2	-0,40655	0,09222	-0,10681	-0,24861	-0,20331	-0,2015	-0,50061	-0,61682	-1,09439		
Sør-Trøndelag, Nord-Trøndelag	11,94815	0,025053	158451,4	-0,41502	0,0587	-0,11721	-0,22333	-0,21374	-0,22634	-0,46395	-0,65966			
Hordaland, Sogn og Fjordane, Møre og Romsdal	12,02646	0,017495	170068,2	-0,4247	0,01781	-0,0825	-0,17126	-0,22794	-0,19241	-0,20559	-0,25785	-0,55216		
Aust-Agder, Vest-Agder, Rogaland	12,40251	0,016168	247379,3	-0,47198	0,05695	-0,09036	-0,20073	-0,16897	-0,17372	-0,12694	-0,30484	-0,39627	-0,48132	-0,69309
Hedmark, Oppland	12,10999	0,014553	184341,1	-0,45677	0,06589	-0,11121	-0,2139	-0,20904	-0,24384	-0,27916	-0,36366	-0,48885		
Østfold Buskarud, Vestfold	11,80374	0,016701	136004,2	-0,39733	0,04029	-0,094	-0,21777	-0,18197	-0,07277	-0,19342	-0,31821	-0,54313		
Telemark	12,21221	0,01175	203609,7	-0,36594	0,04791	-0,11237	-0,16167	-0,14586	-0,15258	-0,20412	-0,35271	-0,48317	-0,53681	-0,75492
Akershus	12,26836	0,012676	215568,9	-0,298	-0,01588	-0,12138	-0,16915	-0,1288	-0,05756	-0,10217	-0,19541	-0,32754	-0,4857	-0,60091
Oslo	11,99861	0,01163	164430	-0,34487	0,08796	-0,12707	-0,16726	-0,13128	-0,18305	-0,30194	-0,50719			
Bergen	12,17636	0,013689	196820,8	-0,41263	0,07579	-0,09658	-0,24834	-0,11491	-0,11517	-0,25989				
Trondheim	12,24286	0,012246	210051,1	-0,39768	0,03212	-0,1006	-0,21252	-0,15176						
Stavanger														

## Appendiks 2: Data formuesberegning småhus.

Leiligheter	Konst	Korreksjon	K	areal	tett	alder2	alder3	alder4	Prissone2	prissone3	prissone4	prissone 5	prissone 6	sone 7	prissone8	prissone9	prissone10
Finmark, Troms og Nordland	11,7021	0,021059	123396,62	-0,29925	0,02703	-0,15709	-0,32666	-0,21901	-0,26616	-0,32531	-0,49006	-0,73142					
Sør-Trøndelag, Nord-Trøndelag	11,4065	0,028267	92481,7864	-0,25946	0,02614	-0,22644	-0,44535	-0,3258	-0,18186	-0,30392	-0,49785						
Hordaland, Sogn og Fjordane, Møre og Romsdal	11,39027	0,024579	90657,958	-0,27115	0,0242	-0,17871	-0,30233	-0,25889	-0,17783	-0,23014	-0,34799						
Aust-Agder, Vest-Agder, Rogaland	12,02262	0,021917	170167,24	-0,37753	0,03232	-0,16596	-0,28352	-0,21808	-0,12658	-0,22444	-0,32587	-0,39796	-0,58664				
Hedmark, Oppland	11,64587	0,022971	116872,748	-0,32008	0,00658	-0,16429	-0,32646	-0,26752	-0,10343	-0,3956	-0,46909						
Østfold Buskarud, Vestfold Telemark	11,18445	0,025878	73889,6468	-0,2192	0,03687	-0,18869	-0,37841	-0,34324	-0,04621	-0,12784	-0,15301	-0,34822	-0,42495				
Akershus	11,64659	0,016625	116217,068	-0,23508	-0,00767	-0,16955	-0,25864	-0,2224	-0,17026	-0,21955	-0,24872	-0,37736	-0,64797				
Oslo	11,90867	0,013038	150498,44	-0,2386	0,00464	-0,09533	-0,16817	-0,15855	-0,10083	-0,0972	-0,20572	-0,16731	-0,23413	-0,28886	-0,36612	-0,42445	-0,44848
Bergen	12,28922	0,013089	220203,853	-0,38403	0,02089	-0,14497	-0,25625	-0,2003	-0,23088	-0,3591	-0,53316						
Trondheim	12,08293	0,012134	178986,202	-0,38655	0,051	-0,0974	-0,3057	-0,19715	-0,06565	-0,10147							
Stavanger	12,36852	0,014344	238676,415	-0,39551	-0,02539	-0,14136	-0,26146	-0,23082	-0,03486								

## Appendiks 3: Data formuesberegning leiligheter.

---

**Emne: SV: Ang. modell for beregning av boligformue**

**Dato:** 28. juni 2011 09.00.28 GMT+02.00

**Til:** Aase Herø <aase.hero@gmail.com>

▶  1 vedlegg, 26,3 kB

---

Hei Aase,

Jeg svarer gjerne på dine spørsmål.

1) Denne tabellen finnes, men ble ikke med i forrige notat:

<b>Prosentvis fordeling av forholdet estimert markedsverdi over observert markedsverdi. 2004-2010. Alle boligtyper</b>			
Estimert/observert	Antall	Prosent	Kumulativ prosent
0-20	3	0,00	0,00
21-40	326	0,07	0,07
41-60	3 904	0,84	0,91
61-80	36 861	7,89	8,80
81-100	171 514	36,71	45,51
101-120	175 642	37,60	83,11
121-140	56 087	12,01	95,11
141-160	13 862	2,97	98,08
161-180	4 328	0,93	99,01
181-200	1 886	0,40	99,41
201+	2 754	0,59	100,00
Total	467 167		

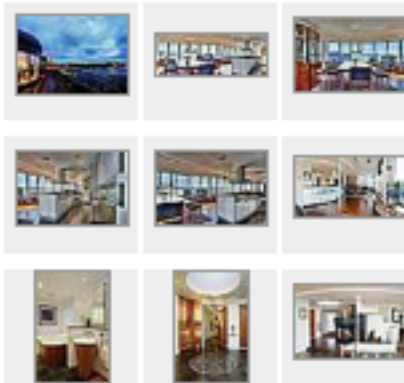
2) Innrapportert salgpris.

3) Datagrunnlaget er alle solgte boliger på [finn.no](http://finn.no). Altså angitt at 60 % av alle boliger i fritt salg selges gjennom [Finn.no](http://Finn.no).

Vennlig hilsen  
Stig E. Holiløkk  
Rådgiver, Statistisk sentralbyrå  
Tlf: 62 88 55 95

Appendiks 4. Mail fra SSB

## AKER BRYGGE - Penthousevilla med fantastisk utsikt over innsjøen til Oslo havn.



Viser 9 av 22 bilder - [se store bilder](#)

[Se fra lufta](#) [Se i kart](#)

### Prisinformasjon

Prisantydning **39 500 000,-**

[Pris finansiering](#)

[Pris innboforsikring](#)

Fellesgjeld **9 569,-**

Verditakst **45 000 000,-**

Totalpris **39 509 569,-**

Felleskost. pr mnd **14 752,-**

Fellesformue **35 521,-**

Lånetakst **38 000 000,-**

#### Omkostninger

39 500 000,- (prisantydning)

9569,- (andel av fellesgjeld)

-----  
39 509 569,- Kr (pris totalt)

#### Omkostninger:

987 500,- (2,5% dokumentavgift)

1548,- (tinglysing av skjøte)

1935,- (tinglysing av pantobligasjon)

202,- (pantattest til långivers bank)

-----  
991 185,- Kr (omkostninger totalt)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses en låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning

### Fakta om boligen

Eierform	Eier (Selveier)	Byggeår	1989
Boligtype	Leilighet	Tomt	5 629m <sup>2</sup> eiet
Soverom	3	Eierskifteforsikring	Ja
Primærrom	319m <sup>2</sup>	Kommunenr	301
Bruksareal	319m <sup>2</sup>	Gårdsnr	209
		Bruksnr	444

Appendiks 5 Ekstremverdi leilighet

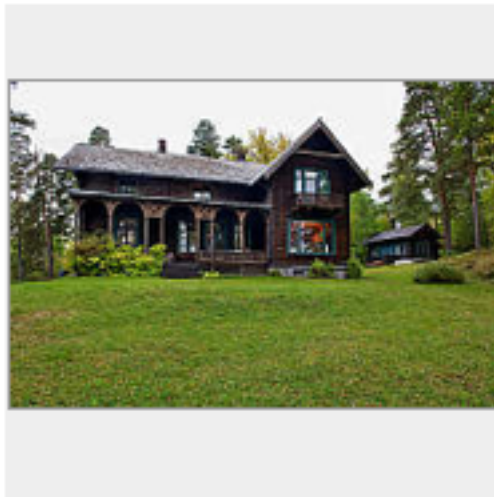
(<http://www.finn.no/finn/realstate/homes/object?finnkode=22172685>)

[★ Lagre annonsen](#)
[✉ Tips en venn](#)
[f Del på Facebook](#)
[🖨 Skriv ut](#)

Sist endret: 28. juni 2011 11:34

Finnkode: 28430371

## KONGLUNGEN/ MUNKESLETTEN - En av de vakrest beliggende eiendommene i Oslofjorden

Viser 9 av 23 bilder - [se store bilder](#)
[Se fra lufta](#) [Se i kart](#)

### Prisinformasjon

Prisantydning **45 000 000,-**[Pris finansiering](#)[Pris forsikring](#)
**Omkostninger**  
ca 2.7%

### Fakta om boligen

Eierform	Eier (Selveier)	Byggeår	1884
Boligtype	Enebolig	Renover	198386
Soverom	4	Tomt	48 000m <sup>2</sup> eiet
Primærom	386m <sup>2</sup>	Eierskifteforsikring	Ja
Bruksareal	386m <sup>2</sup>	Kommunenr	220
		Gårdsnr	56
		Bruksnr	91

#### Arealbeskrivelse

BRA: 386 kvm, P-ROM: 386 kvm, BTA: 420kvm

Appendiks 6. Ekstremverdi enebolig

<http://www.finn.no/finn/realestate/homes/object?finnkode=28430371>



[★ Lagre annonsen](#) | [✉ Tips en venn](#) | [f Del på Facebook](#) |  
 Sist endret: 22. juni 2011 02:03 Finnkode: 29039878

**Skarpsno: Velholdt og særdeles innholdsrikt townhouse m/ dobbelgarasje.**



Viser 9 av 42 bilder - [se store bilder](#)

[Se fra luften](#) [Se i kart](#) [Se bilder av nabolaget](#) [Nabolagsprofil](#)

### Prisinformatjon

Prisantydning **18 000 000,-**  
[Pris finansiering](#) [Pris forsikring](#)

Verditakst	<b>18 000 000,-</b>
Lånetakst	<b>15 000 000,-</b>

**Omkostninger**  
18 000 000,- (prisantydning)

Omkostninger:

- 450 000,- (2,5% dokumentavgift)
- 1548,- (tinglysning av skjøte)
- 1935,- (tinglysning av pantobligasjon)
- 202,- (pantattest til långivers bank)

---

453 685,- Kr (omkostninger totalt)

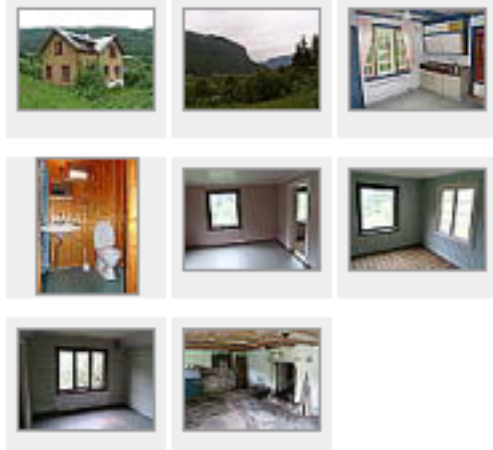
NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses en låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning

### Fakta om boligen

Eierform	<b>Eier (Selveier)</b>	Byggeår	<b>1927</b>
Boligtype	<b>Tomannsbolig</b>	Tomt	<b>356m<sup>2</sup> eiet</b>
Soverom	<b>4</b>	Eierskiftforsikring	<b>Ja</b>
Primærrom	<b>303m<sup>2</sup></b>	Kommunenr	<b>301</b>
Bruksareal	<b>303m<sup>2</sup></b>	Gårdsnr	<b>212</b>
Bruttoareal	<b>347m<sup>2</sup></b>	Bruksnr	<b>164</b>

Appendiks 7. Ekstremverdi småhus.

(<http://www.finn.no/finn/realstate/homes/object?finnkode=29039878>)

**Enebolig i Vang**Viser 8 av 8 bilder - [se store bilder](#)[Se fra lufta](#) [Se i kart](#)**Prisinformasjon**Prisantydning **150 000,-**[Pris finansiering](#)[Pris forsikring](#)**Fakta om boligen**

Eierform	Eier (Selveier)	Byggeår	1924
Boligtype	Enebolig	Tomt	594m <sup>2</sup>
Soverom	3	Festeavgift	kr 2 000,-
Primærrom	101m <sup>2</sup>	Kommunenr	545
Bruksareal	136m <sup>2</sup>	Gårdsnr	7
Grunnflate	154m <sup>2</sup>	Bruksnr	8
Etasje	2.	Festenr	1
		Seksjonsnr	0
		Energimerking	G

Appendiks 8. Enebolig ekstremverdi lav.

(<http://www.finn.no/finn/realestate/homes/object?finnkode=29597317>)



**Leilighet - Nybakkfeltet, Arneberg**

Viser 8 av 8 bilder - [se store bilder](#)

[Se fra lufta](#) [Se i kart](#)

**Prisinformasjon**

Prisantydning **300 000,-**

[Pris finansiering](#)

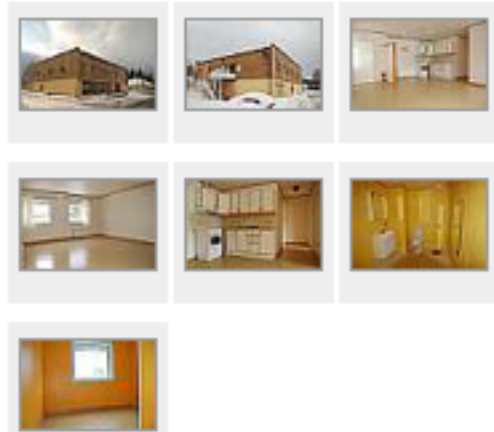
[Pris forsikring](#)

**Fakta om boligen**

Eierform	Eier (Selveier)	Byggeår	1984
Boligtype	Rekkehus	Kommunenr	425
Antall rom	2	Gårdsnr	203
Soverom	1	Bruksnr	100
Primærrom	50m <sup>2</sup>		
Bruksareal	57m <sup>2</sup>		

Appendiks 9 Ekstremverdi småhus lav

(<http://www.finn.no/finn/realstate/homes/object?finnkode=30035463>)

**Liten leilighet i 2. etasje i Os sentrum**Viser 7 av 7 bilder - [se store bilder](#)[Se fra luften](#) [Se i kart](#)**Prisinformasjon**Prisantydning **320 000,-**[Pris finansiering](#)[Pris innboforsikring](#)Verditakst **320 000,-**Låneverdi **270 000,-**Kommunale avg. **5 750,-****Omkostninger**

2,5% av kjøpesum + kr 3 855,-

**Fakta om boligen**

Eierform	Eier (Selveier)	Byggeår	1960
Boligtype	Leilighet	Tomt	637m <sup>2</sup> eiet
Antall rom	2	Kommunenr	441
Soverom	1	Gårdsnr	114
Primærrom	46m <sup>2</sup>	Bruksnr	46
Bruksareal	46m <sup>2</sup>	Seksjonsnr	1
Bruttoareal	53m <sup>2</sup>		

Appendiks 10 ekstremverdi leilighet lav.

<http://www.finn.no/finn/realestate/homes/object?finnkode=26015212>