

Notat 6: 2014

Stein Stugu

# Eiendomsskatt i Oslo?

# Innhold:

<b>1</b>	<b>HOVEDKONKLUSJON</b> .....	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>HVORFOR EIENDOMSSKATT?</b> .....	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>LOVGRUNNLAGET FOR EIENDOMSSKATT</b> .....	<b>5</b>
3.1	TAKSTGRUNNLAGET .....	5
<b>4</b>	<b>BRUK AV EIENDOMSSKATT I NORGE</b> .....	<b>7</b>
4.1	BERGEN .....	7
4.2	TRONDHEIM .....	8
4.3	EIENDOMSSKATT I AKERSHUS, OSLOS OMEGNSKOMMUNER .....	8
<b>5</b>	<b>EIENDOMSSKATT I OSLO, BOLIG</b> .....	<b>10</b>
<b>6</b>	<b>EIENDOMSSKATT BOLIG, EKSEMPEL</b> .....	<b>11</b>
<b>7</b>	<b>EIENDOMSSKATT FOR NÆRINGSEIENDOM</b> .....	<b>12</b>
<b>8</b>	<b>NOEN ANDRE MOMENTER</b> .....	<b>14</b>
8.1	ARBEIDSPLASSER .....	14
8.2	FORDELING.....	14
8.3	STIFTELSE KAN UNNTAS .....	15
8.4	PÅVIRKES PRISEN PÅ BOLIG? .....	15

## Forord:

Dette notatet er skrevet for LO i Oslo. Utgangspunkt er å få fram grunnlaget for å skrive ut eiendomsskatt i Oslo samt gjøre en vurdering av hvor mye inntekter det kan gi kommunen. Notatet går ikke inn på en diskusjon om de beløpene en eventuelt vil få inn skal øremerkes til bestemte formål, og gjør heller ingen vurdering av hva økte skatteinntekter eventuelt kan brukes til.

Hensikten er en avklaring av hva som er teknisk mulig å gjøre. I tillegg en vurdering av størrelsen på mulige skatteinntekter gitt et bunnfradrag som sikrer at skattebelastningen på relativt rimelige boliger blir null, eller relativt lav. Det er derfor ikke regnet på alternativer med små bunnfradrag, eventuelt uten bunnfradrag. Notatet vurderer også mulige inntekter av eiendomsskatt på næringseiendom i Oslo

Alle konklusjoner og vurderinger i notatet er mitt ansvar.

Oslo september 2014

Stein Stugu

# 1 Hovedkonklusjon

Notatet hensikt er en vurdering av mulige inntekter fra eiendomsskatt i Oslo. Hovedalternativet som utredes er eiendomsskatt på bolig med et bunnfradrag på 3 millioner samt eiendomsskatt på næringseiendom.

Effekten av et bunnfradrag på 3 millioner på bolig er at det ikke betales eiendomsskatt for boliger med markedsverdi under ca. 3,7 millioner kroner<sup>1</sup>.

Når eiendomsskatt innføres må en starte med en skatt på 2 promille<sup>2</sup> av takst fratrukket 20 %. For næringseiendom er det ikke mulig med noe bunnfradrag. I tabell 1.1 beregnes effekten av eiendomsskatt på bolig og næring med forskjellige nivå på eiendomsskatten, fra 2 promille til 7 promille.

**Tabell 1.1: Mulige inntekter fra eiendomsskatt i Oslo, bolig og næring. Fradrag i takstverdi slik at boliger med markedsverdi under ca. 3,7 millioner ikke betaler eiendomsskatt<sup>3</sup>**

Eiendomsskatt, nivå	2 ‰	3 ‰	4 ‰	5 ‰	6 ‰	7 ‰
Bolig, bunnfradrag 3 millioner	389	584	778	973	1 167	1 362
Næring	328	492	656	820	984	1 148
Oslo, samlet eiendomsskatt	717	1 076	1 434	1 793	2 151	2 510

Potensialet for eiendomsskatt synes å være i størrelsesorden 2,5 milliarder gitt et bunnfradrag slik at boliger med markedsverdi under 3,7 millioner ikke skattlegges. Med vedtak om eiendomsskatt i år, vil det trolig være mulig å innføre eiendomsskatt for bolig med virkning fra og med 2015, for næring fra og med 2016. Et mulig scenario kan være at eiendomsskatt blir vedtatt etter valget i 2015. Hvis en da tenker seg samtidig innføring av eiendomsskatt for næring og bolig f.o.m. 2017 vil en med en opptrapping med 2 ‰ i året få inn 717 millioner i 2017, 1 434 millioner i 2018, 2 151 millioner i 2019 og nå et maksnivå på 2 510 millioner i 2020. Beløpets størrelse er svært usikkert, da beregningene er foretatt med utgangspunkt i skattetakstgrunnlaget for 2012 justert opp for noe prisstigning samt et grovt anslag på verdien av næringseiendom i Oslo.

<sup>1</sup> Bruker en skattetakst for å fastsette eiendomsskatt skal likningsverdi av boligen, som nå er på en fjerdedel av antatt markedsverdi ganges med fire. Skattetakst er da 80 % av denne markedsverdien. Dette for å ha en sikkerhetsmargin slik at ingen boliger skal skattlegges på grunnlag av et beløp over virkelig markedsverdi.

<sup>2</sup> Når Bergen innfører en eiendomsskatt på bolig som første år er på 2,5 ‰ er det mulig fordi kommunen allerede har eiendomsskatt på næringseiendom.

<sup>3</sup> Forutsetningene for beregningene redegjøres det for i kpt. 5, 6 og 7.

## 2 Hvorfor eiendomsskatt?

Eiendomsskatt kan begrunnes ut fra to overordnede synsvinkler. For det første ønsket om en styrket offentlig sektor. Eiendomsskatt gir åpenbart et bredere skattegrunnlag for kommunene som anvender skatten, og større muligheter til å fylle de oppgaver det offentlige er satt til å forvalte, uavhengig av om oppgavene utføres i privat eller offentlig regi. Behovet for eiendomsskatt utløses av at en kommune som Oslo gjennom flere år skjærer ned på viktige tilbud til innbyggerne. Eiendomsskatt, både på de dyrere boligene og eventuelt også på næringsseiendom vil kunne utvide inntektene for kommunen og gjøre kommunen bedre rustet til å løse oppgaver innenfor alle områder.

Ser vi på inntektspotensialet i eiendomsskatt sammenliknet med byrårets forslag til budsjett for 2015, så ser vi at et inntektspotensiale på ca. 2,5 milliarder vil gjøre en forskjell, uten å løse alle problemer. For første gang foreslår byrådet for 2015 et budsjett der det brukes med enn 50 milliarder kr. Eiendomsskatt utgjør således ca. 5 prosent. Aftenposten presenterer budsjettet under overskriften "Byrådet kutter for 327 millioner i Oslo-budsjettet for 2015"<sup>4</sup>. Eiendomsskatten utgjør således betydelig mer enn dette foreslåtte kuttet.

At eiendomsskatt med et skattenivå på 7 ‰ utgjør rundt 5 % av budsjettet, selv med et betydelig minstefradrag for boligeiendom, er i tråd med den andelen eiendomsskatt i dag utgjør av inntektene i norske kommuner. Eiendomsskatt er normalt ikke en veldig stor del av kommunens inntekter. I 2013, siste tilgjengelige år med helhetlig oversikt, utgjorde eiendomsskatt i følge Statistisk sentralbyrå 2,5 % kommunenes totale brutto driftsinntekter. Dette tilsvarer 3,7 % av brutto driftsinntekter i de kommunene som har eiendomsskatt.

Eiendomsskatt kan også være et virkemiddel for utjevning av sosiale forskjeller, dvs. et av flere elementer i en skattepolitikk der det skattes etter evne. Med det som utgangspunkt ser en også at mange av de kommunene som har eiendomsskatt også har et bunnfradrag på eiendommens verdi, slik at eiendomsskatten styres mot de som sitter på de dyreste eiendommene.

Fagøkonomer er svært ofte for eiendomsskatt som en viktig del av et lands skattegrunnlag. Viktigste begrunnelse er at en ikke kan flytte eiendom ut av landet, slik en kan gjøre både med inntekt og formue. Eiendomsskatt vil derfor være et relativt stabilt element i det skattegrunnlaget.

---

<sup>4</sup><http://www.osloby.no/nyheter/Byradet-kutter-for-327-millioner-i-Oslo-budsjettet-for-2015-7716601.html>

## 3 Lovgrunnlaget for eiendomsskatt

Kommunestyret fastsetter om det skal være eiendomsskatt og nivået på eiendomsskatt. Vedtak gjøres hvert år. De viktigste momentene som grunnlag for eiendomsskatt er følgende<sup>5</sup>:

1. Eiendomsskatt kan skrives ut på fast eiendom i kommunen, men kan avgrenses til områder som er "bymessig" bygd ut.
2. Statlig eiendom skal imidlertid unntas fra eiendomsskatt. Det kan også åpnes for fritak for stiftelser og institusjoner som tar sikte på å gagne kommunal, fylkeskommunal eller statlig virksomhet.
3. Skatten kan skrives ut både på bolig og næringsseiendom, begge deler eller bare bolig eller bare næring. Skatt på næring kan avgrenses til skatt på "verk og bruk", litt forenklet vil det si produksjonsbedrifter.
4. Skattesatsen skal være fra 2 – 7 ‰.
5. Ved første gangs utskrivning skal satsen være 2 ‰.
6. Har en allerede eiendomsskatt på næring, eller bare på verk og bruk (produksjonsbedrifter) er det mulig å innføre eiendomsskatt på bolig, evt. å utvide eiendomsskatt fra verk og bruk til næring generelt uten å starte opp med 2 ‰.
7. Innføres det et bunnfradrag i skattegrunnlaget for eiendom kan imidlertid eiendomsskatten økes med 3 promille fra et år til et annet. Dette gjelder ikke første år, en må begynne med 2 ‰<sup>6</sup>.
8. Kommunestyret kan vedta en reduksjonsfaktor for eiendomsskatt, dvs. at en reduserer takst til for eksempel 50 eller 62,5 % av markedsverdi (som er det nivået byrådet i Oslo bruker i et av sine regneeksempler, se tabell 5.2).

### 3.1 Takstgrunnlaget

Som underlag for eiendomsskatt<sup>7</sup> på primærbolig kan en nå bruke skattegrunnlaget. I praksis betyr dette at grunnlaget for skatten er likningsverdi (som er på 25 % av anslått salgsverdi) ganger fire slik at en får antatt markedsverdi. Dette skattegrunnlaget skal så ganges med 0,8 for skatt på boligeiendom i 2015. Som illustrasjon får en da, hvis likningsverdien på en bolig er 750 000, følgende grunnlag for eiendomsskatt;  $750\,000 \times 4 \times 0,8$ , til sammen kr. 2 400 000. Med et bunnfradrag på for eksempel 3 millioner vil det ikke bli utskrevet eiendomsskatt på en slik bolig

For sekundærbolig er nå skattetakst gradvis hevet fra 40 % av markedsverdi i 2013 til 50 % i 2014 og 60 % i 2015. Markedsverdi er således likningsverdi

<sup>5</sup> Se lov om eiendomsskatt: <http://lovdata.no/dokument/NL/lov/1975-06-06-29>

<sup>6</sup> Vurdering fra KS Eiendomsskatteforum v/Vermundsberget

<sup>7</sup> Reglene rundt reduksjonsfaktor for primærbolig samt skattegrunnlag for sekundærbolig baserer seg på epost fra KS Eiendomsskatteforum v/ Liv Elin Vermundsberget

ganget med hhv. 2,5 i 2013, 2,0 i 2014 og 1,67 i 2015. Også denne beregnede markedsverdien skal reduseres med 20 %, dvs. at takst ganges med 0,8.

Muligheten for å anvende skattegrunnlaget gjør det enklere for kommuner å innføre eiendomsskatt enn slik det var tidligere, da en måtte ha en egen taksering. Det er bare boliger eid av personlige skatteyttere en får oppgitt fra Skattedirektoratet, således må kommunen selv takser boliger eid av selskap. For næringseiendom er det nødvendig å gjennomføre egen taksering.

I praksis betyr disse reglene at hvis et nytt flertall i Oslo etter valget i 2015 skulle innføre eiendomsskatt f.o.m. budsjettåret 2016 ville det være mulig for boliger, men neppe for næringseiendom første år. Vurderingen fra Liv Elin Vermundsberget<sup>8</sup> i Kommunenes Sentralforbund er at eiendomsskatt for næring burde være mulig å innføre fra andre skatteår etter at vedtak fattes, dvs. f.o.m. 2017 også i Oslo forutsatt politisk vilje til rask saksbehandling. (Eller f.o.m. 2016 forutsatt at det vedtas i høst).

---

<sup>8</sup> Samtale 24/9 - 14

## 4 Bruk av eiendomsskatt i Norge

Et flertall av Norges kommuner har nå innført eiendomsskatt. Fra 2013 til 2014 steg antall kommuner med en eller annen form for eiendomsskatt fra 330 til 341. Dette betyr at det bare er 88 kommuner som ikke har innført eiendomsskatt.

Tabell 4.1: Eiendomsskatt 2014 (SSB) samt inntekter fra eiendomsskatt i 2013

	2013	2014
Kommuner med eiendomsskatt	330	341
Kommuner med eiendomsskatt kun på verk og bruk	113	96
Kommuner med eiendomsskatt på verk, bruk og områder utbygd på byvis	14	12
Kommuner med eiendomsskatt i hele kommunen	177	199
Eiendomsskatt totalt (1000 kr)	8 875 831	
Eiendomsskatt fra annen eiendom (1000 kr)	5 185 838	
Eiendomsskatt fra boliger og fritidseiendommer (1000 kr)	3 689 994	

Det er imidlertid mange av de mest folkerike kommunene som ikke har eiendomsskatt. I forslag til budsjett for 2014 i Trondheim ga rådmann en oversikt over bruk av eiendomsskatt i landets 10 mest folkerike kommuner med anslag på utskrevet skatt for bolig på 120 m<sup>2</sup>.

Tabell 4.2: Eiendomsskatt 10 største kommuner 2012<sup>9</sup>

Kommune	Eiendomsskattesats promille	Eiendomsskatt på en bolig på 120 m <sup>2</sup>
Fredrikstad	7,0	5 100
Bærum	-	
Oslo	-	
Drammen	-	
Kristiansand	6,4	7 000
Sandnes	-	
Stavanger	2,0	1 600
Bergen <sup>10</sup>	3,0	
Trondheim	5,3	3 710
Tromsø	5,4	3 672

### 4.1 Bergen

Byrådet i Bergen (4 H, 3 Fr.P.) la i september 2014 fram et forslag om også å innføre eiendomsskatt på boliger. Fra før har kommunen eiendomsskatt på næringsseiendom. Hvis byrådets forslag går gjennom, vil Bergen ha en

<sup>9</sup> Forslag til budsjett 2014, Trondheim kommune. 6. Eiendomsskatt, gebyrer og egenbetalinger.

<sup>10</sup> Bergen hadde i 2012 kun eiendomsskatt på næring. Nærmere beskrivelse av Bergen, se kpt. 4.1

eiendomsskatt i 2015 med følgende hovedelementer<sup>11</sup> og følgende anslag på inntekter for kommunen:

1. Eiendomsskatt på bolig, 2.5 promille. Anslag inntekt 536 mill. kr.
  - a. Bunnfradrag for hver boenhet 500 000
  - b. Grunnlag for eiendomsskatt ut fra formuesgrunnlaget i følge skatteetatens årlige taksering
  - c. Takst for eiendomsskatt satt til 80 % av formuesgrunnlaget (likningsverdi ganger 4 minus 20 prosent)
2. Eiendomsskatt på næringseiendom, uendret 5 promille. Anslått inntekt 204 mill. kr.

Inntekt av eiendomsskatt på næring i Bergen 2013 var 201 mill. kr, noe som tilsvarer 1,1 prosent av samlede brutto driftsinntekter.

## 4.2 Trondheim

I Trondheim er det foreløpig ikke lagt fram noe budsjettforslag for 2015, budsjettforslaget legges frem i oktober. Kommunen har eiendomsskatt på både bolig og næringseiendom. I 2014 hadde regelverket følgende hovedelementer<sup>12</sup>:

1. Skattesats både for næring og bolig, 5,3 promille
2. Bunnfradrag pr. boenhet kr. 500 000

Basis for eiendomsskatt i Trondheim er en egen taksering fra 2004. Fra og med 2014 ble skattetaksten for alle eiendommer som betaler eiendomsskatt hevet med 10 %. Samtidig ble eiendomsskatten redusert fra 5,5 ‰ til 5,3 ‰.

Samlet inntekt i 2013 var 468 mill. kr.<sup>13</sup>, noe som tilsvarte 3,7 prosent av kommunens brutto driftsinntekter. I Budsjett for 2014 er det anslått en inntekt av eiendomsskatt på 514 millioner kr.

## 4.3 Eiendomsskatt i Akershus, Oslos omegnskommuner

Teoretisk kan eiendomsskatt få en liten effekt når bedrifter bestemmer seg for hvor de skal etableres, men det er vanskelig å se at dette i praksis har hatt noen betydning for hvor attraktive kommunene er verken for næringsetablering eller boligutbygging. Det kan likevel være relevant å se på hvor en anvender eiendomsskatt i Akershus siden dette er Oslos nabokommuner. Av 22 kommuner i Akershus var det i 2013 syv kommuner med eiendomsskatt. I 2014 innførte i tillegg Fet eiendomsskatt.

<sup>11</sup> Forslag til Budsjett 2015/Økonomiplan 2015-2018. Kpt. 2 – utfordringer og økonomiske rammebetingelser

<sup>12</sup> Budsjett Trondheim 2014

<sup>13</sup> Tall oversendt fra SSB 21/9 – egen kjøring av eiendomsskatt



Tabell 4.3: Eiendomsskatt Akershus<sup>14</sup>

Kommune	Bolig og/eller næring	Sats, promille	Bunnfradrag, bolig	Inntekt fra eiendomsskatt, 1000 kr. <sup>15</sup>
<b>Vestby</b>	Næring (f.o.m. 2014 all næringseiendom, ikke bare verk og bruk)	2		1 884
<b>Ås</b>	Næring (f.o.m. 2014 all næringseiendom, ikke bare verk og bruk)	6		3 155
<b>Nesodden</b>	Næring (f.o.m. 2014 all næringseiendom, ikke bare verk og bruk)	7		1 336
<b>Sørum</b>	Begge	2	500 000	18 968
<b>Lørenskog</b>	Bare næring	7		59 985
<b>Skedsmo</b>	Begge	2	1 000 000	37 127
<b>Nes</b>	Begge	7	200 000	17 119
<b>Fet</b>	Begge fra 2014 <sup>16</sup>	2	250 000	-

De store kommunene vest for Oslo, Asker og Bærum, har ikke eiendomsskatt.

<sup>14</sup> Basert på kommunenes hjemmesider.

<sup>15</sup> Egen kjøring fra SSB

<sup>16</sup> Romerikes blad 8/3-2013, [http://www.rb.no/lokale\\_nyheter/article6541496.ece](http://www.rb.no/lokale_nyheter/article6541496.ece)

## 5 Eiendomsskatt i Oslo, bolig

Det fines ingen samlet oversikt over hva verdien på eiendomsskatt på bolig vil være i Oslo. Dette skyldes flere faktorer, viktigste er at det ikke finnes en total oversikt over boligverdier, en har i utgangspunkt bare tall fra Skatteetaten der det mangler oversikt over boliger eid av selskap.

I tillegg er nivået på skatt avhengig av hvordan eiendomsskatt ilegges, om en skal benytte et bunnfradrag og/eller en såkalt reduksjonsfaktor som vil redusere alle boligernes skatteverdi

I et svar fra finansbyråden til Arbeiderpartiets Rina Mariann Hansen gis et anslag over hva eiendomsskatt på bolig kan bety:

Tabell 5.1: Byrådet anslag på samlet inntekt i mill. kr. fra eiendomsskatt ved ulike modeller.

Sats	2 ‰	4 ‰	6 ‰	7 ‰
Bunnfradrag på 1,5 mill. og reduksjonsfaktor <sup>17</sup> slik at ingen under 5 mill. betaler (Alt 1)	70	140	210	245
Bunnfradrag på 4 mill. ingen frivillig reduksjonsfaktor (Alt 2)	186	373	559	652
Ingen bunnfradrag og ingen frivillig reduksjonsfaktor (Alt 3)	1 538	3 076	4 615	5 348

Som en illustrasjon på hva disse modellene kan bety i utskrevet eiendomsskatt kan vi gjengi finansbyrådets tall for en bolig med markedsverdi på 6 millioner.

Tabell 5.2: Byrådets beregning av eiendomsskatt på bolig med antatt markedsverdi 6 millioner kr.

Sats	2 ‰	4 ‰	6 ‰	7 ‰
Bunnfradrag 1,5 mill., nedjusteringsfaktor på 20 % samt reduksjonsfaktor 62,5 % (Alt 1)	600	1200	1800	2100
Bunnfradrag 4 mill., nedjusteringsfaktor 20 % (Alt 2)	1600	3200	4800	5600
Ingen bunnfradrag og ingen reduksjonsfaktor, eneste fradrag nedjusteringsfaktor 20 % (Alt 3)	9600	19200	28800	33600

Tabell 5.1 baserer seg på likningsverdier satt i 2012. I praksis vil da anslag på eiendomsskatt for 2015 være høyere enn det en finner i finansbyrådets anslag, forutsatt bruk av samme justeringsfaktorer og samme nivå på bunnfradrag.

I tillegg kommer verdien av skatt på boliger som ikke er med i oversikt over skattegrunnlag for boliger fra Skattedirektoratet.

<sup>17</sup> Kommunestyret kan vedta at takstgrunnlaget for eiendomsskatt skal reduseres med en valgt prosentandel, en såkalt reduksjonsfaktor. Dette kommer i tillegg til den reduksjonen til 80 % av takstgrunnlaget som må brukes hvis en bruker skattegrunnlaget for boligeiendom som basis for eiendomsskatt og som i tabellene fra byrådet i Oslo kalles nedjusteringsfaktor.

## 6 Eiendomsskatt bolig, eksempel

Som redegjort for kan eiendomsskatt beregnes med utgangspunkt i likningsverdi for bolig. Likningsverdi ganges da med fire og det trekkes fra 20 %, formålet med fratrekket er bl.a. at verdien som legges til grunn for skattelegging ikke skal være høyere enn faktisk markedsverdi. I tabell 6.1 er verdien av eiendomsskatt beregnet ut fra det takstunderlaget som finansbyråden brukte i svar til Rina Mariann Hansen (A) i år, dvs. samme takst som brukt i kpt. 5. I tillegg er det lagt til 20 % med utgangspunkt i at det har vært prisstigning på boliger i Oslo fra 2012, samt at en del boliger, ikke i privat eie, ikke er med i takstgrunlaget Oslo Kommune har fått fra skattemyndighetene.

Bunnfradrag på 3 millioner kombinert med at likningsverdi reduseres med 20 % betyr i praksis at det ikke betales eiendomsskatt for boliger med en markedsverdi under ca. 3,7 millioner kroner.

Tabell 6.1. Eiendomsskatt med bunnfradrag 3 millioner kr. Mill. kr.

Eiendomsskatt, nivå	2 ‰	2,5 ‰	3 ‰	5 ‰	7 ‰
Inntekt. Bunnfradrag 3 millioner	389	486	583	972	1 361

Hvor mye vil dette utgjøre pr. bolig?

Tabell 6.2. Eiendomsskatt, utvalgte boligverdier, kroner. Bunnfradrag 3 millioner kr.

Boligens markedsverdi	Skatt 2 ‰	Skatt 2,5 ‰	Skatt 3 ‰	Skatt 5 ‰	Skatt 7 ‰
4 millioner	400	500	600	1000	1400
5 millioner	2 000	2 500	3 000	5 000	7 000
6 millioner	3 600	4 500	5 400	9 000	12 600
7 millioner	5 200	6 500	7 800	13 000	18 200
10 millioner	10 000	12 500	15 000	25 000	35 000

Som vi ser av tabell 6.2 vil en eiendomsskatt på samme nivå som byrådet i Bergen har foreslått å innføre for bolig, men med et bunnfradrag som er betydelig høyere, her 3 millioner, utgjøre 42 kr. i måneden for en bolig verdt 4 millioner og 375 kr. i måneden for en bolig med markedsverdi 6 millioner. Bergen har i forslaget til budsjett for 2015 foreslått et bunnfradrag på 500 000 (0,5 millioner) pr. boenhet.

## 7 Eiendomsskatt for næringseiendom

Innføring av eiendomsskatt på næringseiendom vil ta lenger tid enn for bolig. Det finnes i dag ikke noe underlag som enkelt kan benyttes for å innføre eiendomsskatt for næring. Det er derfor nødvendig med egen taksering, noe som vil ta noe tid, men trolig ikke mer enn et år, dvs. at et vedtak høsten 2014 kan gjøres gjeldende for skatteåret 2016.

Ser vi på inntekt av eiendomsskatt på næring i andre kommuner så har Bergen kommune har eiendomsskatt på næringseiendom på 5 %, og budsjetterer med at det skal gi 204 mill. kr. i inntekt i 2015.

Lørenskog har eiendomsskatt bare på næringseiendom, og anslår inntekt 2014 til å bli 60 mill. kr. Lørenskog bruker lovens høyeste sats på 7 promille.

I følge SSB finnes det ca. 61 600 andre bygg enn boligbygg i Oslo<sup>18</sup>. Et anslag på hvor mye en kan få i eiendomsskatt fra næring i Oslo kan svært grovkornet beregnes med utgangspunkt i antall arbeidsplasser samt prisnivå i Oslo sammenliknet med Bergen.

Tabell 7.1: Grovt anslag på verdien av en eiendomsskatt på næring i Oslo forutsatt 5 % skattenivå.

Kommune	Oslo	Bergen	Bergen i andel av Oslo
Sysselsatte 2013 <sup>19</sup>	448 452	164 696	36,7 %
Pris leie kontor, snitt høy standard/god standard <sup>20</sup> /snitt	2 900/ 2 450/ 2 725	2 200/1 475/1 835	67,3 %
Eiendomsskatt budsjett Bergen, 5%		204 millioner	
Grovt anslag Oslo, 5 %	820 millioner		

Anslaget kan også underbygges ved å gjøre en vurdering av inntektene fra eiendomsskatt i Lørenskog, som bare har eiendomsskatt på næringseiendom. Lørenskog får i dag inn 60 millioner<sup>21</sup> med en eiendomsskatt på 7 promille. Det er i dag ca. 20 000 sysselsatte personer som arbeider i kommunen: Forutsatt samme eiendomspriser og samme sysselsettingsmønster som Oslo,

<sup>18</sup> <https://www.ssb.no/statistikkbanken/selectvarval/saveselections.asp>

<sup>19</sup> Basert på SSB, sysselsetting, registerbasert

<sup>20</sup> <http://www.dn.no/nyheter/naringsliv/2014/06/16/Eiendom/tidenes-dyreste-prestisjelokaler>, her er sammenliknbare kategorier brukt

<sup>21</sup> Lørenskog, budsjett 2014

og beregner en skatt på 5 %, gir dette inntekt fra eiendomsskatt på næring godt over 800 millioner, også hvis en også korrigerer for at det trolig er flere statlig eide bygninger i Oslo enn i Lørenskog. Vurdert ut fra inntekt fra eiendomsskatt i Lørenskog kan anslaget for Oslo synes lavt.

En beregning som i tabell 7.1 er et svært grovt anslag. Skal det gjøres en grundigere vurdering må det tas hensyn både til sysselsettingsmønster, sysselsatte i offentlig bygningsmasse som er unntatt for eiendomsskatt, en vesentlig mer konkret vurdering av prisnivå på næringseiendom m.m.. Anslaget kan likevel gi en pekepinn på hvilken størrelsesorden vi snakker om.

## 8 Noen andre momenter

### 8.1 Arbeidsplasser

Eiendomsskatt på næring kan muligens ha en effekt på hvor en etablerer nye arbeidsplasser. Trolig er denne effekten liten, som eksempel kan nevnes at på spørsmål om eiendomsskatt svarer pressesjef i Posten, Hilde Ebeltoft-Skaugrud følgende til Romerikes Blad (8/3-13): *"Vi forholder oss til at det er slik i Lørenskog, og betaler denne skaten med glede"*. Posten betaler 9,1 millioner til Lørenskog kommune, som har en eiendomsskatt på næring på 7 %.

Argumentet kan også snus; hvis eiendomsskatt har en effekt, er det da fornuftig at den kommunen i Oslo-området som har størst overskudd av arbeidsplasser i forhold til arbeidstakere, Oslo, skal ha et skatteregime som er fordelaktig for bedriften sammenliknet med mange av omegnskommunene? Oslo har (SSB 4. kvartal 2013) ca. 342 000 innbyggere i arbeid, mens antall sysselsatte var 448 000, dvs. en innpendling på mer enn 100 000 personer.

### 8.2 Fordeling

Et sentralt element i all skattelegging er hvem som skal betale for felles kostnader, og hvordan skatt skal fordeles. Eiendomsskatt med bunnfradrag er en relativt presis skattelegging hvis fordeling er et av formålene. Normalt vil det være stort sammenfall mellom verdiene på eiendom, inntekt og formuesnivå. Staten har nå avskaffet arveavgift, og setter også ned formueskatten, skattelettelser som primært kommer den aller rikeste delen av befolkningen til gode. Eiendomsskatt vil kunne rette opp noe av denne skjevfordelingen av skattelettelser fra staten side. Legges det opp til eiendomsskatt på bolig med et relativt stort bunnfradrag vil dette være en skatt som primært betales av de som har råd til det.

Argumentet som gjerne brukes mot dette er at minstepensjonister som sitter på en stor eiendom kan få problemer med å beholde eiendommen. Noen slike finnes sikkert, det en kunne vurdere var om det er mulig (forutsetter trolig lovendring) med utsatt skatt for pensjonister over for eksempel 70 år med særlig lav inntekt. De kunne fått utsatt skatt slik at eiendomsskatten gjøres opp når arvingene skal fordele boet.

Fra en fagøkonomisk synsvinkel har også eiendomsskatt den store fordel at det ikke er mulig å flytte eiendom, skatteobjektet ligger fast på en helt annen måte enn inntekt og formue i forma av bankinnskudd, aksjer m.m. Dette er noe av grunnlaget for at svært mange fagøkonomer ønsker eiendomsskatt velkommen.

### 8.3 Stiftelser kan unntas

Når det skal skrives ut eiendomsskatt er statens eiendom unntatt, det samme er eiendom som brukes til kulturelle formål, som museer, teater og idrettsarena.

I tillegg kan kommunene fritta stiftelser og institusjoner som tar sikte på å gagne en kommune, fylke eller stat. Disse unntaksbestemmelsene kan for eksempel brukes til en liten favorisering av stiftelser sammenliknet med annen næringsvirksomhet hvis det skulle være ønskelig.

### 8.4 Påvirkes prisen på bolig?

Hvis en tror at beslutninger om eiendomskjøp gjøres ut fra en fullt ut rasjonell vurdering av kostnader, vil en eiendomsskatt på de dyreste boligene ha en prisdempende effekt. I forhold til eiendommens verdi er likevel eiendomsskatt relativt små beløp. Trolig vil derfor en slik prisdempende effekt være relativt liten.

Som avslutning kan det jo være interessant å sitere det som skrives om eiendomsskatt og pris på ”smartepenger.no”<sup>22</sup>:

*Mest sannsynlig vil betydningen av innføring av eiendomsskatt ikke medføre et øyeblikkelig verdifall, selv om det egentlig skal gjøre det. Det er mer sannsynlig at effekten øker over tid opp til et visst nivå. På den andre siden kan det hende at eiendomsskatten gjør at det kommunale tilbudet blir bedre, noe som indirekte kan føre til høyere boligpriser i kommunen.*

---

<sup>22</sup> <http://www.smartepenger.no/faktabank/skatt/616-eiendomsskatten-i-kommunene> 12/8-14