

# Provenyberegninger for en nasjonal eiendomsskatt

Erlend Eide Bø  
Forskningsavdelingen, Statistisk sentralbyrå  
16. mai 2024

## 1. Innledning

I dette notatet beregnes proveny fra en tenkt, nasjonal eiendomsskatt. Det beregnes på boligverdier for 2020. Konkret beregnes provenyet ved å innføre en nasjonal eiendomsskatt på boliger på henholdsvis 3, 5, 7 og 10 promille, med bunnfradrag på henholdsvis 4 millioner kroner og 6 millioner kroner. Videre anslås hvor mange boliger som ville unntas eiendomsskatten, dersom bunnfradraget er på henholdsvis 4 og 6 millioner kroner. Beregnet proveny varierer mellom 1,7 og 13,9 milliarder kroner. Andelen boliger som skattes er rundt en tredjedel ved det laveste bunnfradraget, og under 12 prosent ved det høyeste bunnfradraget. Beregningene tar ikke hensyn til et eventuelt prisfall som ville fulgt med innføringen av eiendomsskatt. På grunn av manglende data inkluderes ikke proveny fra fritidsboliger i disse beregningene, men det er grunn til å tro at det vil være vesentlig lavere enn proveny fra primær- og sekundærboliger.

Eneboliger er den største kilden for proveny, med en noe høyere andel proveny enn andelen de utgjør av boligmassen. Med de høye bunnfradragene som brukes i disse beregningene vil provenyet i stor grad komme fra de dyreste boligene. Det betyr at provenyet fra eiendomsskatten er ujevnt geografisk fordelt. Ved bunnfradrag 6 millioner kommer godt over halvparten av provenyet fra Oslo, selv om boliger i Oslo kun utgjør 22 prosent av samlet beregnet boligverdi.

Ved å bruke veksten i nasjonale boligpriser kan man på en omtrentlig måte anslå proveny for 2023. Selv om boligprisveksten kun er på litt over 16 prosent i denne perioden, vokser provenyet ved bunnfradrag på 4 og 6 millioner kroner med henholdsvis 54 og 68 prosent.

## 2. Data

Datagrunnlaget er fra 2020, da nyere data ikke var lett tilgjengelig for denne typen beregning. Det består av data fra SERG (Skatteetatens eiendomsregister), med skatteverdier tilknyttet alle primær- og sekundærboliger i Norge. Skatteverdiene beregnes av Statistisk sentralbyrå, basert på en hedonisk regresjonsmodell, der verdiene bestemmes av boligstørrelse, byggeår og geografisk plassering (se Medby og Takle (2021) for en beskrivelse av modellen for 2020). Den beregnede verdien skal tilsvare markedsverdi.<sup>1</sup> I noen tilfeller har skatteyter sendt inn dokumentasjon på at den beregnede skatteverdien er for høy. Dette gjelder for cirka to prosent av boligene i datasettet. For disse boligene bruker jeg denne, såkalt dokumentert verdi, istedenfor beregnet skatteverdi i provenyberegningene.<sup>2</sup>

Fritidsboliger er ikke en del av datagrunnlaget, da skatteverdien på fritidsbolig beregnes på en annen måte.

---

<sup>1</sup> For primærboliger brukes 25 prosent av denne verdien som grunnlag i formuesskatten.

<sup>2</sup> Dette gjelder innsendt dokumentasjon for 2015 - 2019, verdier innsendt i 2020 er ikke inkludert i datasettet.

Datasettet består av rett over 2 millioner boliger. Deskriptiv statistikk vises i tabell 1. Medianboligen er verdsatt til i underkant av 3,3 millioner kroner, mens de 10 prosent dyreste boligene er verdsatt til mer enn 6,3 millioner kroner.

**Tabell 1.** Fordelingen av boligverdier

	p1	p10	p25	Median (p50)	p75	p90	p99
Boligverdi	905 700	1 700 400	2 343 000	3 269 500	4 551 400	6 309 600	12 232 100
Antall obs.	2 015 546						

### 3. Resultater

Jeg beregner proveny for 8 forskjellige varianter av en nasjonal eiendomsskatt, med fire forskjellige satser for skatten, samt to forskjellige bunnfradrag. Skattesatsene er 3, 5, 7 og 10 promille, og bunnfradraget 4 og 6 millioner kroner. I tabell 2 viser det beregnete provenyet. Det varierer mellom 1,67 milliarder kroner, ved lav skattesats og høyt bunnfradrag, og 13,88 milliarder kroner ved høy skattesats og lavt bunnfradrag. Til sammenligning var formuesskatten (totalt til kommune og stat) på 17,72 milliarder kroner, og kommunal eiendomsskatt (på alle typer eiendommer) totalt på 14,82 milliarder i samme år (Statistisk sentralbyrå, 2024a).

**Tabell 2.** Proveny (millioner NOK)

Skatterate (promille)	3	5	7	10
Bunnfradrag				
4 000 000	4 164	6 940	9 716	13 880
6 000 000	1 666	2 777	3 888	5 554

Videre viser tabell 3 fordelingen av boliger med og uten skatt for de to forskjellige alternativene for bunnfradrag, samt andelen boliger som ilegges skatt. For begge alternativene vil en stor overvekt av boliger ikke ilegges skatt. For bunnfradrag på 4 og 6 millioner kroner skattlegges henholdsvis 34,2 og 11,7 prosent av boligene.<sup>3</sup>

**Tabell 3.** Boliger som skattlegges

Bunnfradrag	Ikke skattet	Skattet	Andel skattet
4 000 000	1 326 412	689 134	0,342
6 000 000	1 780 682	234 864	0,117

I tabell 4 viser jeg fordelingen av proveny mellom boliger i forskjellig prisklasse, som en illustrasjon av virkningen av bunnfradrag. For skattesatsen 3 promille vil de dyreste boligene, med verdi over 6 millioner kroner, skattes med totalt 3,08 milliarder kroner ved bunnfradrag 4 millioner kroner. Det

<sup>3</sup> Andelen boliger som skattes er kun avhengig av bunnfradraget, ikke av skattesatsen, selv om provenyet selvfølgelig varierer med skattesats.

utgjør 74 prosent av totalt proveny. Boligene med verdi mellom 4 og 6 millioner kroner bidrar med 1,09 milliarder kroner i proveny, selv om de er nesten dobbelt så mange. Ved bunnfradrag 6 millioner kroner vil boligene verdt under 6 millioner kroner ikke skattes. Boliger verdt over 6 millioner kroner skattes med 1,67 milliarder, nesten en halvering fra provenyet de bidrar med ved bunnfradrag 4 millioner kroner.

**Tabell 4.** Fordeling av proveny (millioner NOK), sats 3 promille

Boligverdi	Bunnfradrag		Antall
	4 000 000	6 000 000	
4 - 6 000 000	1 089	0	454 270
> 6 000 000	3 075	1 666	234 864

Fritidsboliger er som tidligere nevnt ikke inkludert i dette datasettet. Det er grunn til å tro at andelen fritidsboliger som skattlegges er lavere enn andelen boliger. Dette både fordi fritidsboliger ofte er mindre og enklere enn boliger, slik at de er reelt sett mindre verdt, samt at metoden som brukes for å verdsette hytter for skatteformål ofte gir lav verdsetting.

Ved en innføring av eiendomsskatt øker kostnadene ved å eie bolig (gitt verdsetting over minstefradraget). Når kostnadene ved å eie øker, vil prisen man er villig til å betale for en bolig falle (tilsvarende at økte rentekostnader gir lavere boligpris). Dette diskuteres for eksempel i Bø (2020). Det er vanskelig å komme med et konkret anslag på hvor mye prisene vil bli påvirket av en skatt som dette, og minstefradraget gjør det vanskeligere, ettersom skatten kun påvirker en (relativt liten) del av markedet. Jeg ser bort fra denne effekten her, men det betyr at provenyanslagene trolig er noe høye.

Det er vanlig å dele boliger i tre boligtyper, eneboliger, småhus (rekkehus og tomannsboliger) og leiligheter. I tabell 5 presenteres tall for fordeling av skatt på boligtype.<sup>4</sup> Eneboliger står for 56 prosent av skatten ved bunnfradrag på 4 millioner kroner, og 61 prosent ved bunnfradrag på 6 millioner kroner.<sup>5</sup> Til sammenligning er 51 prosent av antallet boliger eneboliger. Småhus står for 19 og 21 prosent og leiligheter for 25 og 19 prosent av skatten avhengig av bunnfradrag (mens de representerer henholdsvis 16 og 33 prosent av samlet boligmasse). Tabellen viser også hvor stor andel av boligene som ilegges skatt. Ved bunnfradrag på 4 millioner skattlegges omtrent en tredjedel av alle tre boligtyper, med småhus litt høyere. Leiligheter er underrepresentert ved bunnfradrag på 6 millioner kroner, bare 9 prosent skattlegges. Dette indikerer, ikke overraskende, at leiligheter i snitt er mindre verdt enn eneboliger og småhus.

**Tabell 5.** Boligtyper, andel skatt

Bunnfradrag	Andel skatt			Andel skattet		
	Enebolig	Småhus	Leilighet	Enebolig	Småhus	Leilighet
4 000 000	0,562	0,189	0,249	0,336	0,388	0,333
6 000 000	0,610	0,205	0,186	0,127	0,140	0,090

<sup>4</sup> Det mangler boligtype for 0,8 prosent av datamaterialet, som er utelatt fra disse resultatene.

<sup>5</sup> Proveny for hver boligtype kan finne ved å gange disse prosentandelene med provenyet i tabell 2.

### 3.1 Proveny fordelt på fylker

Her vises andelen proveny fordelt på fylke. Tabell 6 viser andelen proveny for de to forskjellige bunnfradragene, samt andelen av beregnet boligverdi i hvert fylke.<sup>6</sup> Tabellen viser at Oslo står for svært mye av den innbetalte skatten, særlig ved det høyeste bunnfradraget. Boligverdiene i Oslo representerer 22 prosent av totalen for Norge, men ved bunnfradrag 4 millioner kroner kommer 44 prosent av eiendomsskatten fra Oslo, mens ved bunnfradrag 6 millioner kroner kommer hele 58 prosent av skatten fra Oslo. Dette reflekteres også i de to siste kolonnene i tabellen, som viser at 75 prosent av boliger skattes i Oslo ved bunnfradrag 4 millioner kroner, mens det ingen andre steder er over halvparten. Tilsvarende skattes 35 prosent av boligene i Oslo ved bunnfradrag 6 millioner kroner, 18 prosent av boligene i Viken, mens i de andre fylkene skattes godt under 10 prosent.

**Tabell 6.** Fylkesresultater

Bunnfradrag	Andel skatt		Andel verdi	Andel skattet	
	4 mill.	6 mill.		4 mill.	6 mill.
Oslo	0,441	0,578	0,223	0,753	0,352
Rogaland	0,048	0,020	0,079	0,300	0,065
Møre og Romsdal	0,010	0,004	0,035	0,131	0,020
Nordland	0,011	0,004	0,034	0,129	0,023
Viken	0,321	0,308	0,261	0,477	0,182
Innlandet	0,010	0,003	0,046	0,100	0,012
Vestfold og Telemark	0,024	0,007	0,066	0,210	0,026
Agder	0,008	0,002	0,042	0,109	0,010
Vestlandet	0,065	0,037	0,106	0,272	0,067
Trøndelag	0,041	0,023	0,073	0,242	0,060
Troms og Finnmark	0,022	0,014	0,036	0,219	0,061

### 3.2 Boligverdier for 2023

Boligprisene har steget en del siden 2020. Ved å bruke Statistisk sentralbyrås boligprisindeks (Statistisk sentralbyrå, 2024b) gir jeg her et omtrentlig anslag for hva provenyet ville vært for de samme skattereglene, gitt boligverdier for 2023. Jeg har brukt den nasjonale boligprisindeksen, det vil si at verdien for alle boliger er oppjustert med 16,3 prosent. Da boligprisveksten varierer både med geografi og med boligtype gir dette kun et grovt anslag på hva verdiene ville vært i 2023. I tillegg blir det ikke beregnet proveny for boliger bygget mellom 2020 og 2023. Resultatene vises i tabell 7 og 8. Provenyet øker med mer enn prisveksten, siden det er et minstefradrag, og varierer nå mellom 2,80 og 21,38 milliarder kroner. Det er også en betraktelig økning i andelen boliger som ilegges skatt, med nesten halvparten for minstefradrag på 4 millioner kroner og 18 prosent for minstefradrag på 6 millioner kroner.

**Tabell 7.** Proveny, 2023-verdier (millioner NOK)

Skatterate (promille)	3	5	7	10
Bunnfradrag				
4 000 000	6 413	10 689	14 964	21 377
6 000 000	2 797	4 662	6 527	9 325

<sup>6</sup> Som for proveny per boligtype er andelen skatt uavhengig av skattesats, men avhengig av bunnfradrag. Provenyet kan finnes ved å gange andelen med proveny fra tabell 2.

**Tabell 8.** Boliger som skattlegges, 2023-verdier

Bunnfradrag	Ikke skattet	Skattet	Andel skattet
4 000 000	1 089 208	926 338	0,460
6 000 000	1 653 636	361 910	0,180

### 3.3 Oppsummering

Størrelsen på provenyet fra en tenkt, nasjonal boligskatt varierer med skattesats og bunnfradrag, fra 1,67 til 13,88 milliarder kroner. Med den høyeste satsen og det laveste bunnfradraget er skatten i nesten samme størrelsesorden som den eksisterende kommunale eiendomsskatten og ikke så mye under formuesskatten. På grunn av den ikke-lineære utformingen med bunnfradrag vil provenyet øke kraftig ved vekst i boligpriser. Det illustreres ved en omtrentlig skatteberegning for 2023-boligverdier, der provenyet har økt til mellom 2,80 og 21,38 milliarder kroner.

Med relativt høye bunnfradrag som brukt i beregningene her, vil en liten andel boliger stå for mesteparten av provenyet. Cirka en tredjedel av boligene beskattes ved bunnfradrag 4 millioner kroner, mens 12 prosent av boliger skattlegges ved bunnfradrag 6 millioner kroner. Tilsvarende vil skatten være ujevnt fordelt geografisk, og en svært stor andel av samlet proveny vil komme fra Oslo.

## 4. Referanser

Bø, Erlend Eide (2020): «Taxation of housing: Killing several birds with one stone», *Review of Income and Wealth*, 2020, 66(3): 534 - 557.

Medby, Per og Mona Takle (2021): «Modell for beregning av boligformue: Oppdatert med tall for 2020», *Notater 2021/10*, Statistisk sentralbyrå.

Statistisk sentralbyrå (2024a): «Offentlig forvaltning. Skatter, avgifter, trygde- og pensjonspremier (mill. kr), etter sektor, art, statistikkvariabel og år», <https://www.ssb.no/statbank/table/10722>

Statistisk sentralbyrå (2024b): «Prisindeks for brukte boliger», <https://www.ssb.no/statbank/table/07230/>