

Oslo, 25. mars 1947.

Til ordførerne og husnemndene i byene.

Frafølgelse av eiendomsskatt for nye boligbygg.

Etter § 23 i lov om den Norske Stats Husbank av 17. mars 1946 kan Husbanken sette som vilkår for å låne penger til bygging av nye boligbygg i eiendomsskatten for den belente eiendom som er bygget på grunn av byggekostnadene.

Etter § 8 i byskatteloven kan det ved vedtekt som må godkjennes av foratsdepartementet, bestemmes at bystyret, når boligforholdene i kommunen krever det, kan beslutte at bygning som helt eller delvis tjener til beboelse, og hvis oppførelse er påbegynt etter stadfestingen av vedtektene, skal være helt eller delvis fritatt for eiendomsskatt for et tidsrom av intil 20 år, regnet fra den tid bygningen er ferdig. Flere byer har benyttet seg av denne adgang.

Eiendomsskatten i byene som vanligvis oppkreves med 4 - 7 o/oo av skattetaksten, er en bruttoskatt på eiendommens omsetningsverdi under sædvanlige omkostningsforhold ved fritt salg, jfr. § 5 i byskatteloven. Under andre forhold enn de påvarende har eiendomsskatten i byene hatt sin betydning også for nye bygg og bidratt til å holde eiendomsverdiene og dermed tomteprisene nede. Under de påvarende forhold med tomtepriser og byggekostnader som presser oppover og holdes nede ved fristemmelse vil eiendomsskatten bli veltet over på dem som skal bo i husene, som eier eller som leieboer, og således bli en bruttoskatt på husrom. Når det gjelr leiligheter som med hensyn til størrelse, kvalitet og utstyr har tilfredsstillende rimelige krav til en skikkelig bolig, virker en slik skatt lite rimelig.

Hertil kommer at byggekostnadene nå er så høye at det beløp som trenges til forrentning og avskrivning av et nybyggs kostende vil bli uforholdsmessig høyt. Husleiene for familieleiligheter i de nye bygg vil derfor som regel bli uforholdsmessig høye, selv med fritakelse for eiendomsskatt, dersom ikke direkte subvensjon blir gitt i en eller annen form. Men under disse omstendigheter foreligger det i virkeligheten ikke lenger noe skattefundament i de nye bolighusene. Oppkreves eiendomsskatt betyr det bare at stat og kommune må øke sine nedskrivningsbidrag gjennom Husbankens tilsvarende.

Da renten i Statens Husbank er 2.5% og avdragssatsen som hovedregel er 1% for mur- og betonghus og 1.33% for trehus, vil forrentningsverdien som følge av eiendomsskatten i tilfelle reduseres med 28.87 ($\frac{2.5}{2.5+1}$) ganger skattens beløp for mur- og betonghus og med 26.11 ($\frac{1.33}{1.33+1}$) ganger skattens beløp for trehus. Et murhus på 8 leiligheter med en verditakst på kr. 200.000.- vil således med 7 o/oo beskatning få en eiendomsskatt på kr. 1.400.- pr. år. Dette tilsvarer en reduksjon av forrentningsverdien på ca. kr. 40.000.- eller kr. 5.000.- pr. leilighet. Husbanken måtte i tilfelle forhøye nedskrivningsbidraget med 40.000.- kr. for å få etablert et sosialt forsvarlig husleienivå, dersom kommunen skulle kreve kr. 1.400.- pr. år eiendomsskatt pr. år.

Da Staten skal dekke 2/3 av nedskrivningsbidraget ville følgen i dette tilfelle bli at staten må innbetale til Husbanken kr. 26.667.- eller kr. 3.333.- pr. leilighet, (2/3 av kr. 4.000.-) utover den støtte som byggekostnadene jevnført med inntektsnivået nødvendiggjør, til et fond til betaling av eiendomsskatt til kommunen. For kommunen vil forholdet bli at den må innbetale til Husbanken kr. 13.333.- til "fondet" til betaling av eiendomsskatt mens den til gjengjeld vil få inn kr. 1.400.- i eiendomsskatt om året.

Hvis kommunen i nevnte eksempel innvilger fritakelse for eiendomsskatt i 20 år, vil den spare kr. 13.333.- (1/3 av kr. 40.000.-) i nedskrivningsbidrag, mens den vil gå glipp av kr. 1.400.- pr. år i eiendomsskatt i 20 år. Nå vil det til forrentning og avskrivning av kr. 13.333.- medgå kr. 1.400.- pr år i 11 - 12 år, slik at kommunen i tilfelle vil få full kompensasjon for skattefritakelsen de første 11 - 12 år.

For Stat og kommune under ett vil det bli en særskilt dyr form for stønad til boligbyggingen å bevilge ekstra høye nedskrivningsbidrag for å oppveie eiendomsskatten. Kapitalverdien av de 20 årlige eiendomsskatt-terminer redusert til dagsverdi etter gjeldende rentefot vil nemlig utgjøre et betydelig mindre beløp enn det nedskrivningsbidrag som måtte ytes.

Husbankens styre har derfor etter å ha forelagt saken for Finansdepartementet og Justisdepartementet besluttet at den som vilkår for å yte lån til et bygg, vil kreve frafallelse av eiendomsskatten i 20 år i alle tilfelle da det ytes nedskrivningsbidrag. Det samme gjelder dersom nedskrivningsbidrag måtte bevilges om det ble oppkrevd eiendomsskatt, eller dersom husleien i så fall ble urimelig høy.

Kravet om frafallelse gjelder bare eiendomsskatten, ikke eventuell vennavgift, feieravgift eller renovasjonsavgift som oppkreves i kommunen.

Gjenreisningsbygg etter krigsskade står på en viss måte i en særstilling. Her har kommunen tidligere hatt et skatteobjekt som nå er borte. Finansdepartementet har antydnet at det kan bli spørsmål om å yte de hårdt krigsramte byer en slik delvis refusjon for den tapte eiendomsskatt. Husbanken er enig i at dette ville være en rimelig løsning. Så lenge en slik ordning ikke er kommet i stand, har Husbanken imidlertid funnet at den ikke kan kreve frafallelse av hele eiendomsskatten for gjenreisningsbygg i disse byene på samme måte som ellers. I den utstrekning byene oppkrever eiendomsskatt svarende til den eiendomsskatt de hadde av de krigsskadede eiendommer, vil Husbanken søke å skaffe de krigsskadelidte en lettelse i renteforpliktelsen som oppveier eiendomsskatten, såfremt nedskrivningen fra Krigsskadetrygden for bygninger ikke er tilstrekkelig. De byer hvor en på denne måte ikke ubetinget krever frafallelse av eiendomsskatt når det gjelder gjenreisningsbygg er Bergen, Molde, Kristiansund N, Steinkjer, Namsos, Bodø, Narvik, Hammerfest, Vardø og Vadsø.

Som nevnt i innledningen må bystyrets vedtak om fritakelse av eiendomsskatt treffes i henhold til vedtekter som må godkjennes av Finansdepartementet. En del byer har slike vedtekter. En vil med dette henstille til de byer som ikke har slike vedtekter at de tar opp spørsmålet snarest mulig. Det samme gjelder byer som har vedtekter om frafallelse av eiendomsskatt, med hvor vedtektene ikke rekker frem i den form de nå har.

Slik som § 6 i byskatteloven lyder, kan frafallelse av eiendomsskatt bare innrømmes for bygg hvis oppføring er påbegynt før stadfestingen av vedtektene. Det er imidlertid klart at bygg som får Husbanklån, men som er satt i gang før kommunen har fått sine vedtekter stadfestet, ikke bør komme i noen ugunstige stilting enn de bygg som påbegynnes etter stadfestingen av vedtektene. Husbanken har derfor henstillet til Finansdepartementet å utvirke en endring i § 6 i byskatteloven, slik at alle bygg som er fullført etter frigjøringen kan oppnå fritaking for eiendomsskatt. Finansdepartementet har meddelt at det vil fremsette proposisjon om slik endring i skatteloven. De kommuner som nå må få i stand nye eller endrede vedtekter, bør derfor formulere vedtektene slik at de gir anledning til fritaking for alle bygg som er fullført etter frigjøringen.

E r b ö d i g s t

DEN NORSKE STATS HUSBANK

John Hoffer
Adm. Direktør