

Saksnr. 21/3144

07.10.2021

# **Høringsnotat**

## **– nytt verdsettelsessystem for fritidsboliger i formuesskatten**

## Innhold

1	Innledning .....	4
2	Bakgrunn .....	7
2.1	Gjeldende rett.....	7
2.1.1	Verdsettelse av fritidsboliger .....	7
2.1.2	Skillet mellom fritidsboliger og annen eiendom.....	9
2.1.3	Forholdet til gjeldsreduksjonsbestemmelsen i skatteloven § 4-19 .....	9
2.2	Behovet for et nytt verdsettelsessystem .....	10
3	Ny modell for verdsettelse av fritidsboliger .....	14
3.1	Generelt om modellen.....	14
3.2	Resultater.....	18
3.2.1	Trefferikhet.....	18
3.2.2	Stabilitet.....	21
3.2.3	Forklarbarhet.....	21
4	Vurderinger og forslag .....	23
4.1	Forslag til nytt verdsettelsessystem for fritidsboliger .....	23
4.1.1	Nedsettelse av formuesverdien når beregnet omsetningsverdi er for høy 24	
4.1.2	Behandling av opplysninger om fritidsboligen .....	26
4.1.3	Fritidsboliger på festet grunn .....	27
4.1.4	Grensedragningen mellom fritidsboliger og annen eiendom .....	28
4.1.5	Forholdet til gjeldsreduksjonsbestemmelsen i skatteloven § 4-19 .....	28
4.1.6	Boliger og fritidsboliger i utlandet .....	31
4.1.7	Adgangen til å endre opplysninger om fritidsboligen tilbake i tid.....	32
4.1.8	Særlig om forholdet til skjønnsfastsetting.....	33
4.2	Forholdet til eiendomsskatt.....	33
4.3	Praktiske og administrative sider .....	34
4.3.1	Hovedtrekk .....	34
4.3.2	Statistisk sentralbyrås innhenting av opplysninger mv.....	35

4.3.3	Forbedring og oppdatering av matrikkeldata.....	36
4.4	Skatteetatens bruk og behandling mv. av opplysninger.....	40
4.5	Lovteknisk gjennomføring.....	41
5	Økonomiske og administrative konsekvenser.....	42
6	Ikrafttredelse .....	42
	Vedlegg.....	43

## 1 INNLEDNING

Departementet sender på høring et nytt verdsettelsessystem for fritidsboliger i Norge. Dagens regelverk for fastsetting av formuesverdier av fritidsboliger er lite treffsikkert og kan gi vilkårlige utslag. Forslaget har bakgrunn i disse utfordringene og et anmodningsvedtak fra Stortinget, som et bredt stortingsflertall stilte seg bak. Med det nye forslaget vil formuesgrunnlagene av fritidsboliger forbedres vesentlig. Det vil også gi økt likebehandling av skattyterne.

I Norge eier svært mange egen hytte, eller har tilgang til hytte gjennom familie. Mange fritidseiendommer går i arv. Det har en stor egenverdi at hyttemarkedet er en mulighet for mange, og ikke forbeholdt de med høye inntekter. Det er derfor viktig at beskatningen holdes moderat. Det ligger også til grunn for systemomleggingen som foreslås i denne høringen.

Verdsettelsesmodellen som høres, benytter maskinlæring for å beregne omsetningsverdier på fritidsboliger. Maskinlæring er nybrottsarbeid, og det benyttes ingen slike modeller i skattesystemet i dag. Fordelen med å benytte en maskinlæringsmodell er at den enkelt er i stand til å fange opp komplekse sammenhenger mellom egenskapene og omsetningsverdien til en fritidsbolig. Mange slike sammenhenger kan være vanskelig å identifisere med mer tradisjonelle regresjonsmodeller. Bruk av maskinlæring bygger opp under regjeringens nasjonale strategi for kunstig intelligens, som slår fast at denne teknologien representerer store muligheter for enkeltmennesker, næringslivet og offentlig sektor. Å innføre en maskinlæringsmodell for å beregne omsetningsverdier for fritidsboliger kan også gi verdifull læring som kan nyttiggjøres i andre sammenhenger.

I utviklingen av modellen er det lagt særlig vekt på at den skal gi treffsikre anslag på omsetningsverdier, som skal være stabile og forutsigbare over tid, og som enkelt skal la seg forklare. Resultatene fra modellen viser at den i stor grad oppfyller disse kriteriene.

I hovedtrekk foreslås det nye regler som ligger tett opptil det regelverket som allerede gjelder for bolig- og næringseiendom. Verdsettelsen skal som hovedregel ta utgangspunkt i en beregnet verdi. Dersom den beregnede verdien er for høy, kan skattyter kreve nedsettelse på grunnlag av eiendommens dokumenterte omsetningsverdi. På noen områder foreslås det også å videreføre gjeldende rett. Den nye verdsettelsesmodellen for fritidsboliger basert på maskinlæring er mer treffsikker enn den eksisterende modellen for boligeiendom. Den er imidlertid også mer avansert, noe som gir behov for enkelte regelverkstilpasninger og nærmere utredninger i perioden frem mot implementering.

Det legges opp til at det nye verdsettelsessystemet innføres om lag provenynøytralt. Dette søkes oppnådd ved at det gis en verdsettelsesrabatt i beregnet omsetningsverdi, eventuelt kombinert med at bunnfradraget i formuesskatten justeres noe.

Departementet vil vurdere nivået på verdsettelsesrabatten og ev. bunnfradraget nærmere etter høring og før et forslag fremmes for Stortinget. I høringsnotatet er det for illustrasjonsformål lagt til grunn at fritidsboliger verdsettes til 25 pst. av beregnet omsetningsverdi. Det er samme nivå som for primærboliger i dag.

Det departementet ønsker høringsinstansenes vurdering av, er det nye systemet for verdsetting av fritidsboliger, herunder verdsettingsmetoden gjennom en maskinlæringsmodell. Nivået på formuesbeskatningen av fritidsboliger eller innretningen av formuesskatten generelt er ikke tema for høringen.

Det er behov for ytterligere utredninger og avklaringer knyttet til forvaltnings- og personvernregelverket. Dette gjelder blant annet informasjonsflyten mellom SSB og skattemyndighetene, hjemmel for automatisert behandling av opplysningene i modellen og adgangen til å endre opplysninger om fritidsboligen tilbake i tid. Departementet vil arbeide videre med disse problemstillingene.

Departementet tar sikte på å implementere den nye modellen og nytt regelverk fra og med inntektsåret 2024.

## **2 BAKGRUNN**

### **2.1 Gjeldende rett**

#### **2.1.1 Verdsettelse av fritidsboliger**

Formuesskatten er en skatt på skattyters nettoformue på et gitt tidspunkt. Den skattepliktige formuen settes som utgangspunkt til omsetningsverdien av skattyters eiendeler per 1. januar i skattefastsettingsåret, fradratt gjeld som skattyter hefter for, jf. skatteloven § 4-1.

Ved beregningen av skattyters skattepliktige formue er utgangspunktet dermed at det enkelte formuesobjekt skal verdsettes til omsetningsverdi. Etter skatteloven § 4-10 første ledd kan verdien av fast eiendom, herunder fritidsboliger, settes lavere enn omsetningsverdien. Skatteloven § 4-10 sjette ledd fastslår videre at verdien av fritidsbolig skal settes ned etter krav fra skattyter dersom den overstiger 30 prosent av eiendommens dokumenterte omsetningsverdi. Dette innebærer at den øvre grensen for verdsettelse av fritidsboliger utgjør 30 prosent av eiendommens omsetningsverdi. Skattyter må selv kreve nedsettelse dersom formuesverdien overstiger maksimalgrensen, og kunne legge frem dokumentasjon på den faktiske omsetningsverdien. Takst, verdivurdering eller dokumentasjon på eiendommens eller en tilnærmet lik eiendoms faktiske omsetningsverdi anses som tilstrekkelig dokumentasjon. Dokumentasjonen må i tillegg skrive seg fra tiden etter 1. juli i det inntektsåret formuesverdien knytter seg til.

Utover dette er verdsettelsen av fritidsboliger primært regulert i Skattedirektoratets årlige forskrift med takseringsregler (takseringsreglene).

Takseringsreglene fastslår hvordan første gangs verdsettelse av nyoppførte fritidsboliger skal skje. Ved første gangs verdsettelse skal formuesverdien hverken overstige 30 prosent av eiendommens kostpris inkludert grunn, eller 30 prosent av eiendommens omsetningsverdi, jf. takseringsreglene § 1-1-1 femte ledd. For nyoppførte

fritidsboliger i dag, settes formuesverdien i praksis til 30 prosent av eiendommens kostpris eller omsetningsverdi.

For fritidsboliger som står på festet grunn, verdsettes bygning og grunn under ett. Festeren formuesbeskattes dermed som om hun eller han var eier av grunnen, men får samtidig fradrag for den kapitaliserte verdien av vederlagsforpliktelsen (festeavgiften), jf. takseringsreglene § 1-1-7 andre ledd.

I etterkant av førstegangsverdsettelsen skjer det ingen automatisk justering av formuesverdien i tråd med eiendommens verdiutvikling. For fritidsboliger som overdras i etterkant av oppføringen, overføres den eksisterende formuesverdien hos den gamle eieren uendret til den nye eieren. Dette gjelder uavhengig av om omsetningsverdien ligger vesentlig over formuesverdien.

Ved påkostninger mv. på eiendommen skal formuesverdien likevel heves, men begrenset oppad til nivået på formuesverdien av øvrige, sammenlignbare fritidsboliger i kommunen, jf. § 1-1-1 fjerde ledd. Formuesverdien kan også settes ned av skattyter dersom formuesverdien ligger vesentlig over formuesverdinivået for sammenlignbare eiendommer innad i samme kommune, jf. takseringsreglene § 1-1-1 sjetten ledd.

Utover dette kan formuesverdiene endres ved generelle, årlige prosentvise oppjusteringer. Slike justeringer besluttes i forbindelse med de årlige statsbudsjettene, men gjennomføres formelt gjennom Skattedirektoratets årlige fastsetting av takseringsreglene. Dette har vært gjennomført med ujevne mellomrom i nyere tid, og ble sist gjort for inntektsåret 2014. Formuesverdiene ble den gang hevet med 10 prosent.

Personer som er skattemessig bosatt i Norge, har skatteplikt til Norge for all sin formue, uavhengig av om denne ligger i Norge eller i utlandet, jf. skatteloven § 2-1 niende ledd. Dette betyr at personer bosatt i Norge som eier fritidsbolig i utlandet, i



utgangspunktet er formueskattepliktige til Norge for verdien av denne. Norges rett til å skattlegge kan være begrenset av en skatteavtale med det landet fritidsboligen ligger i. Fritidsboliger (og boliger) i utlandet og på Svalbard verdsettes etter samme regler som fritidsboliger i Norge, jf. takseringsreglene § 1-1-1 andre ledd.

### **2.1.2 Skillet mellom fritidsboliger og annen eiendom**

Fritidsboliger som leies ut i eierens virksomhet, anses som utleid næringsseiendom etter skatteloven § 4-10, jf. FSFIN § 4-10-2 andre ledd. Slike fritidsboliger verdsettes dermed etter reglene som gjelder for utleid næringsseiendom, jf. skatteloven § 4-10 syvende ledd og FSFIN §§ 4-10-2 flg. Verdsettelsen av slike fritidsboliger berøres ikke av forslagene i dette høringsnotatet, og reglene for disse omtales derfor ikke nærmere.

For noen fritidsboliger kan det også være nødvendig å trekke grensen mot boligeiendom, som verdsettes etter skatteloven § 4-10 andre og tredje ledd. Ved denne grensedragningen er særtrekk ved den enkelte eiendommen avgjørende, og ikke den enkelte eiers faktiske bruk, jf. Prop. 1 L (2009–2010) kap. 3.3.3. Som fritidsbolig anses typisk hytter, sommerhus og leiligheter i komplekser bygget utelukkende for fritidsformål, mens helårsboliger anses som boligeiendom. I utgangspunktet vil det fremgå av matrikkelen hvilken kategori en konkret eiendom hører innunder. I tvilstilfeller må det gjøres en konkret vurdering.

### **2.1.3 Forholdet til gjeldsreduksjonsbestemmelsen i skatteloven § 4-19**

Ved beregningen av skattyters skattepliktige nettoformue, gis det fradrag for gjeld skattyter hefter for, jf. skatteloven § 4-1. Enkelte eiendeler med verdsettelsesrabatt gir grunnlag for gjeldsreduksjon, jf. skatteloven § 4-19 første ledd. Fritidsboliger er ikke en slik eiendel. Verdien av fritidsboligen vil likevel ha betydning ved beregning av gjeldsreduksjon for skattytere dette er aktuelt for.

Gjeldsreduksjonsbestemmelsen i skatteloven § 4-19 ble innført i forbindelse med at det ble innført en verdsettelsesrabatt for aksjer, driftsmidler mv. fra og med inntektsåret 2017. Bestemmelsens formål er å hindre at eiendeler med verdsettelsesrabatt kan

utnyttes til å skape netto gjeldsfradrag, jf. Prop. 1 LS (2016–2017) pkt. 4.1.3.

Gjeldsreduksjon skal foretas dersom skattyter har eiendeler som nevnt i skatteloven § 4-10 tredje ledd (sekundærbolig), § 4-10 syvende ledd (næringseiendom), § 4-12 første til tredje og femte til sjette ledd (aksjer o.l.), § 4-12 andre ledd (driftsmidler) og § 4-40 første punktum (andel i selskap med deltakerfastsetting), jf. § 4-19 første ledd.

Gjeldsreduksjonen gjennomføres ved at skattyters samlede gjeld fordeles forholdsmessig på skattyters samlede eiendeler. Den forholdsmessige andelen av gjelden som allokteres til en eiendel som nevnt i bestemmelsens første ledd, skal verdsettes med samme prosentsats som eiendelen.

Ved beregningen av skattyters samlede eiendeler, skal eiendelene som gir grunnlag for gjeldsreduksjon og primærbolig inngå med den fulle verdien (og ikke formuesverdien), dvs. uten hensyn til verdsettelsesrabatt, jf. skatteloven § 4-19 tredje ledd. Dette gjør gjeldsreduksjonsberegningen mer treffsikker.

Skatteloven § 4-19 regulerer ikke eksplisitt til hvilken verdi fritidsboliger skal medregnes i denne beregningen. Departementet har tidligere lagt til grunn at verdien av fritidsboliger ved gjeldsreduksjonsberegningen skal settes til formuesverdien. Dette er også lagt til grunn i praksis. Effekten av dette er at fritidsboliger inngår i beregningen med en langt lavere verdi enn eiendommens reelle, fulle verdi. På denne måten blir gjeldsreduksjonen mindre treffsikker, og en mindre andel av skattyters samlede gjeld allokteres til fritidsboligen og skjermes fra gjeldsreduksjon.

## **2.2 Behovet for et nytt verdsettelsessystem**

De gjeldende reglene for verdsettelse av fritidsboliger i Norge er utdaterte, lite treffsikre og utfordrer hensynet til likebehandling.

Tilsvarende verdsettelsesregler gjaldt tidligere også for bolig- og næringseiendom. For disse eiendomstypene ble verdsettelsesregelverket forbedret i løpet av inntektsårene

2009 og 2010, ved at det ble innført sjablongmetoder som gir et mer treffsikkert anslag på eiendommenes reelle omsetningsverdi. Bakgrunnen for omleggingen til slike sjablongmetoder, var at de gamle verdsettelsesreglene gav vilkårlige utslag, og ofte resulterte i formuesverdier som hadde dårlig sammenheng med den reelle omsetningsverdien, jf. nærmere omtale i Ot.prp. nr. 1 (2008–2009) kap. 3.3.1.1 og Prop. 1 L (2009–2010) kap. 3.3.1 og 4.3.1.1.

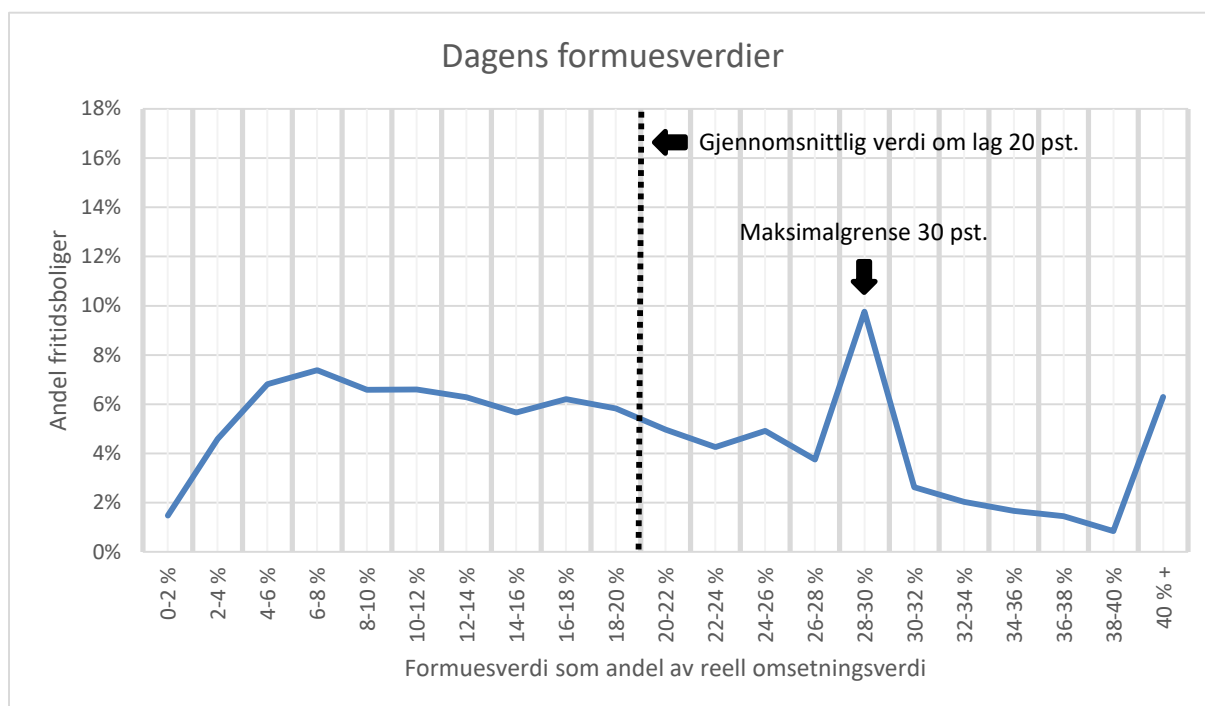
Tilsvarende problemstillinger gjør seg gjeldende for verdsettelsen av fritidsboliger i dag. Dagens formuesverdier bygger på opprinnelige omsetningsverdier eller kostpriser av varierende alder, og med varierende kvalitet. Etterfølgende prosentvise justeringer av formuesverdiene har også vært generelle, og dermed lite treffsikre for å bedre sammenhengen mellom formuesverdi og reell omsetningsverdi. Dette kan gi vilkårlige utslag ved at sammenlignbare fritidsboliger får til dels svært ulike formuesverdier, noe som igjen utfordrer hensynet til likebehandling. Det er et grunnleggende prinsipp i skatteretten at like formuesobjekter bør verdsettes likt. Slik likebehandling er viktig for å sikre skattereglenes legitimitet og rettferdighet, og for skattyternes tillit til og forståelse for regelverket.

I dag kan det særlig være et problem at eldre fritidsboliger har gjennomgående svært lave formuesverdier som bygger på en historisk kostpris som kan stamme fra flere tiår tilbake i tid, mens nyere fritidsboliger kan ha en formuesverdi som ligger tett opp til eller tilsvarer maksimalgrensen (som er 30 prosent av eiendommens dokumenterte omsetningsverdi). Videre har de prosentvise justeringene, når de har vært foretatt, vært like for alle fritidsboliger. At verdiutviklingen har vært ulik i ulike deler av landet, eller for eksempel at fritidsboliger ved sjøen med strandlinje har steget mer i verdi enn fritidsboliger i skogsområder, har derfor ikke gitt utslag i formuesverdiene.

Figur 2.1 illustrerer den svake sammenhengen mellom dagens formuesverdier for fritidsboliger og den reelle omsetningsverdien på fritidsboligene. Det er anslått at formuesverdiene i gjennomsnitt utgjør om lag 20 pst. av reell omsetningsverdi. Det er

imidlertid svært stor spredning i dataene, og formuesverdiene ligger ikke samlet nær dette gjennomsnittet. Det betyr at dagens system er dårlig egnet for å oppfylle prinsippet om likebehandling. Toppen rundt 30 pst. av reell omsetningsverdi skyldes trolig at skattytere har dokumentert faktisk markedsverdi og fått formuesverdien satt ned, samt nye fritidsboliger som har blitt verdsatt til 30 pst.

*Figur 2.1 Anslått fordeling av dagens formuesverdier sammenlignet med faktisk markedsverdi. Andel fritidsboliger innenfor hvert 2-prosentsintervall. Prosent*



Kilde: Finansdepartementet basert på tallgrunnlag fra PwC og Skattedirektoratet

Behovet for et nytt verdsettelsessystem for fritidsboliger er derfor bredt anerkjent og stort. Skatteutvalget pekte på at formuesverdiene av fritidsboliger er mer vilkårlig fastsatt og har dårligere sammenheng med reell omsetningsverdi enn det som er tilfellet for bolig- og næringseiendom, jf. NOU 2014: 13 *Kapitalbeskatning i en internasjonal økonomi*, kap. 12.4. Utvalget anbefalte derfor å innføre et sjablongbasert verdsettelsessystem også for fritidsboliger.

I forbindelse med behandlingen av Meld. St. 4 (2015–2016) *Bedre skatt – En skattereform for omstilling og vekst* fattet Stortinget et anmodningsvedtak hvor regjeringen ble bedt om «å gjennomgå og forbedre systemet for verdivurdering av fritidseiendom.» Et bredt stortingsflertall stod bak vedtaket.

### 3 NY MODELL FOR VERDSETTELSE AV FRITIDSBOLIGER

#### 3.1 Generelt om modellen

På bakgrunn av utfordringene med dagens verdsettelsessystem og Stortingets anmodningsvedtak, har Finansdepartementet utredet mulighetene for å forbedre verdsettelsen ved bruk av en sjablongmodell. På oppdrag fra Finansdepartementet har PwC, med støtte fra SSB, utviklet en slik modell for verdsettelse av fritidsboliger. Modellen tar i bruk maskinlæring, som vil si at den trenes til å lære seg sammenhenger mellom egenskapene til en fritidsbolig og omsetningsverdien av den. Treningsdataene er et utvalg av fritidsboliger med kjente omsetningsverdier.<sup>1</sup>

Ved utforming av modellen er det lagt særlig vekt på tre kriterier:

- *Trefferikhet* – hvor godt klarer modellen å anslå omsetningsverdier?
- *Stabilitet* – gir modellen en korrekt og forutsigbar utvikling i formuesverdier, uten store årlige variasjoner som ikke kan forklares av endrede markedsforhold?
- *Forklarbarhet* – kan de beregnede omsetningsverdiene forklares, og er prisdriverne tydelige?

Både tradisjonelle regresjonsmodeller og maskinlæringsmodeller brukes til å identifisere sammenhenger i innsamlede data. Tradisjonelle regresjonsmodeller har typisk en enklere struktur enn maskinlæringsmodeller, og brukes til å finne sammenhenger som passer til en på forhånd bestemt funksjonsform, for eksempel at økt areal øker omsetningsverdien på en fritidsbolig. Fordelen med en tradisjonell regresjonsmodell er at den bygger på relativt enkle variabler og sammenhenger, og at resultatene ofte er stabile og forklarbare overfor skattyterne. Ulempen er at enkelheten kan gå på bekostning av modellens trefferikhet. For eksempel kan en tenke seg at økt areal har større betydning for en vinterhytte med lite areal, enn en sommerhytte med stort areal. Mange slike komplekse sammenhenger er vanskelige å identifisere

---

<sup>1</sup> For å ha et sammenligningsgrunnlag for resultatene fra maskinlæringsmodellen er det i tillegg utviklet en tradisjonell regresjonsmodell, som kan anses som en utvidet variant av den gjeldende verdsettelsesmodellen for primær- og sekundærboliger. Se nærmere i vedlegget.

med tradisjonelle regresjonsmodeller, men kan automatisk identifiseres ved bruk av maskinlæringsmodeller. Fordelen med maskinlæringsmodeller er altså at de kan tilby bedre treffsikkerhet.

Selv om de tekniske egenskapene til maskinlæringsmodeller kan være vanskeligere å forstå og forklare enn tradisjonelle regresjonsmodeller, baserer de seg på de samme grunnleggende prinsippene – som i dette tilfellet innebærer å bruke grunnlagsdata til å identifisere sammenhenger mellom fritidsboligers egenskaper og omsetningsverdi. Graden av forklarbarhet er sentral i enhver modell. For denne er sikkerhetsventilen en del av bildet. Det kan antas at de fleste skattytere begrenser seg til å se på formuesverdien de har mottatt i skattemeldingen, og eventuelt innhente og levere dokumentasjon på at omsetningsverdien er lavere, uten å gå nærmere inn på beregningsmetodikken. At verdien settes ned dersom man dokumenterer faktisk omsetningsverdi, ivaretar rettssikkerhet ved at skattyteren ikke må betale høyere skatt enn det er grunnlag for.

Maskinlæringsmodellen som foreslås tatt i bruk, er blant annet basert på opplysninger i det norske eiendomsregisteret (matrikkelen). Dette omfatter flere variabler for fritidsboligenes egenskaper, som for eksempel alder, areal, tomteareal og innlagt strøm. I tillegg tas kartdata og topografi i bruk for å lage variabler som beskriver egenskapene ved fritidsboligens beliggenhet (avstand til vei, turruter og langrennsløyper, avstand til sjø, lengde på strandlinje mv.). Variablene som er inkludert i modellen, er valgt ut basert på om de er tilgjengelige for alle fritidsboliger, om det er enkelt å innhente dem, og om de er troverdige prispåvirkende egenskaper. Se vedlegg 1 appendiks B for en liste av variablene som inngår i modellen. Det gjøres oppmerksom på at det er gjort noen endringer sammenlignet med beskrivelsen i vedlegget.<sup>2</sup>

---

<sup>2</sup> Blant annet er utsikt og solforhold listet opp som inkluderte variabler i rapporten, men ikke inkludert i den endelige modellspesifikasjonen.

### ***Eksempler på anslåtte omsetningsverdier på fritidsboliger***

Nedenfor illustreres hvordan maskinlæringsmodellen slår ut for to eksempler på fritidsboliger sammenlignet med dagens formuesverdier, og hvilke egenskaper som øker eller senker den beregnede omsetningsverdien. Det tas forbehold om at eksemplene bygger på modellen slik den forelå per september 2020, som ikke er siste versjon.

Eksemplene er ikke nødvendigvis representative. Dagens formuesverdier er anslått til om lag 20 pst. av faktisk omsetningsverdi i gjennomsnitt. Departementet viser til punkt 3.2.1 for en mer generell vurdering av modellens treffsikkerhet.

Faktisk salgspris, beregnet omsetningsverdi og formuesverdi med ny modell og dagens formuesverdi er angitt for det året fritidsboligen ble omsatt. Det er her forutsatt at nye formuesverdier skal utgjøre 25 pst. av beregnet omsetningsverdi. De ulike verdiene er også regnet som andel av faktisk salgspris. I det første eksemplet treffer ny modell godt på faktisk omsetningsverdi, mens den i det andre eksemplet gir forholdsvis stort avvik til omsetningsverdi.

#### *Hytte ved innsjø*

Bygd på 1960-tallet. Bruksareal: 62 kvm. Eid tomt på 1,6 mål. 2 soverom. Strandlinje.

Faktisk salgspris:	<b>1 500 000 kroner</b>
Ny beregnet omsetningsverdi:	<b>1 462 000 kroner</b> (97 pst.)
Ny formuesverdi med verdsettelsesrabatt:	<b>365 500 kroner</b> (24 pst.)
Dagens formuesverdi:	<b>22 000 kroner</b> (1,5 pst.)

#### *Topp 5 egenskaper som øker og senker prisanslaget til maskinlæringsmodellen*

	Øker		Senker	
	Egenskap	Effekt (pst.)	Egenskap	Effekt (pst.)
1	Avstand innsjø	24,3	Antall fritidsboliger innenfor 1 km	-10,9
2	Byggeår	9,9	Avstand privatveg	-8,7
3	Innsjølinje	7,8	Areal	-6,4
4	Befolkning innenfor 50 km	7,6	Avstand sjø	-5,8
5	Tomtestørrelse	3,3	Tomtehelning	-5,7



De prosentvise effektene i tabellen, såkalte SHAP-verdier,<sup>3</sup> angir hvor mye egenskapen har bidratt til å øke eller redusere beregnet omsetningsverdi sammenlignet med den beregnede omsetningsverdien for en gjennomsnittlig fritidsbolig.

I dette eksemplet trekker blant annet den geografiske plasseringen ved innsjø med egen strandlinje omsetningsverdien opp: Avstand til innsjø trekker verdien opp med drøyt 24 pst., mens strandlinjen ved innsjø trekker verdien opp med nær 8 pst. sammenlignet med gjennomsnittlig formuesverdi. Antall nærliggende fritidsboliger i samme område, som blant annet kan gjenspeile attraktiviteten til området for øvrig, er den egenskapen som her har bidratt mest til å trekke verdien ned.

#### *Hytte på høyfjellet*

Bygd på 1950-tallet. Bruksareal: 54 kvm. Eid tomt på 4,5 mål. 3 soverom.

Faktisk salgspris:	<b>1 050 000 kroner</b>
Ny beregnet omsetningsverdi:	<b>1 833 000 kroner</b> (175 pst.)
Ny formuesverdi med verdsettelsesrabatt:	<b>458 250 kroner</b> (44 pst.)
Dagens formuesverdi:	<b>82 000 kroner</b> (8 pst.)

#### *Topp 5 egenskaper som øker og senker prisanslaget til maskinlæringsmodellen*

	Øker		Senker	
	Egenskap	Effekt (pst.)	Egenskap	Effekt (pst.)
1	Antall fritidsboliger innenfor 1 km	11,8	Byggeår	-18,8
2	Høydemeter	10,8	Avstand vei	-14,2
3	Tomtestørrelse	10,0	Areal	-8,3
4	Fylke <sup>1</sup>	6,5	Alpinareal (10 km)	-3,1
5	Annet areal på tomten	5,0	Avløpskode	-2,2

<sup>1</sup> I den endelige modellspesifikasjonen er fylke ikke blant de inkluderte variablene. Eksempelet bygger på modellen slik den forelå per september 2020, som ikke er siste versjon.

For denne fritidsboligen har blant annet høyden over havet og en stor tomt bidratt til å trekke verdien opp. Alderen på fritidsboligen, som er bygd på 1950-tallet, har trukket verdien mest ned sammenlignet med gjennomsnittet.

---

<sup>3</sup> SHapley Additive exPlanations values.

I dette eksemplet, der maskinlæringsmodellen gir et høyt anslag på omsetningsverdi sammenlignet med den faktiske, kan skattyter kreve nedsettelse av formuesverdien ved å dokumentere omsetningsverdien, se punkt 4.1.1.

## **3.2 Resultater**

Resultatene fra maskinlæringsmodellen vurderes som gode. Modellen gir relativt treffsikre anslag på faktiske omsetningsverdier, resultatene er stabile, og det er tydelig hvilke egenskaper ved eiendommen som påvirker den beregnede omsetningsverdien.

### **3.2.1 Treffsikkerhet**

For å vurdere treffsikkerheten til maskinlæringsmodellen er det hensiktsmessig å se på fordelingen av de beregnede omsetningsverdiene relativt til faktisk omsetningsverdi. Dette kan sammenlignes med tilsvarende fordeling for dagens formuesverdier.

I maskinlæringsmodellen utgjør den gjennomsnittlige beregnede omsetningsverdien på fritidsboligene i datagrunnlaget anslagsvis om lag 100 pst. av den faktiske gjennomsnittlige omsetningsverdien. Basert på PwCs tallgrunnlag har departementet beregnet at dagens formuesverdier i gjennomsnitt utgjør om lag 20 pst. av omsetningsverdien. For at treffsikkerheten skal kunne sammenlignes best mulig, er det korrigert for dette slik at begge i gjennomsnitt anslår 100 pst. av faktisk omsetningsverdi.<sup>4</sup> Resultatene er oppsummert i tabell 3.1 under.

---

<sup>4</sup> Verdiene i den enkelte modellen multipliseres med en felles faktor (om lag 5 for dagens formuesverdier) som gjør at gjennomsnittlig anslått omsetningsverdi utgjør 100 pst. av faktisk omsetningsverdi.

*Tabell 3.1 Beregnet verdi som andel av faktisk omsetningsverdi. Andel av fritidsboligene innenfor hvert intervall*

Beregnet verdi som andel av faktisk	Andel av fritidsboligene	
	Dagens system	Maskinlæringsmodell
0–40 pst.	20 pst.	1 pst.
40–80 pst.	25 pst.	27 pst.
80–120 pst.	21 pst.	52 pst.
120–160 pst.	21 pst.	14 pst.
160 pst. og over	12 pst.	6 pst.

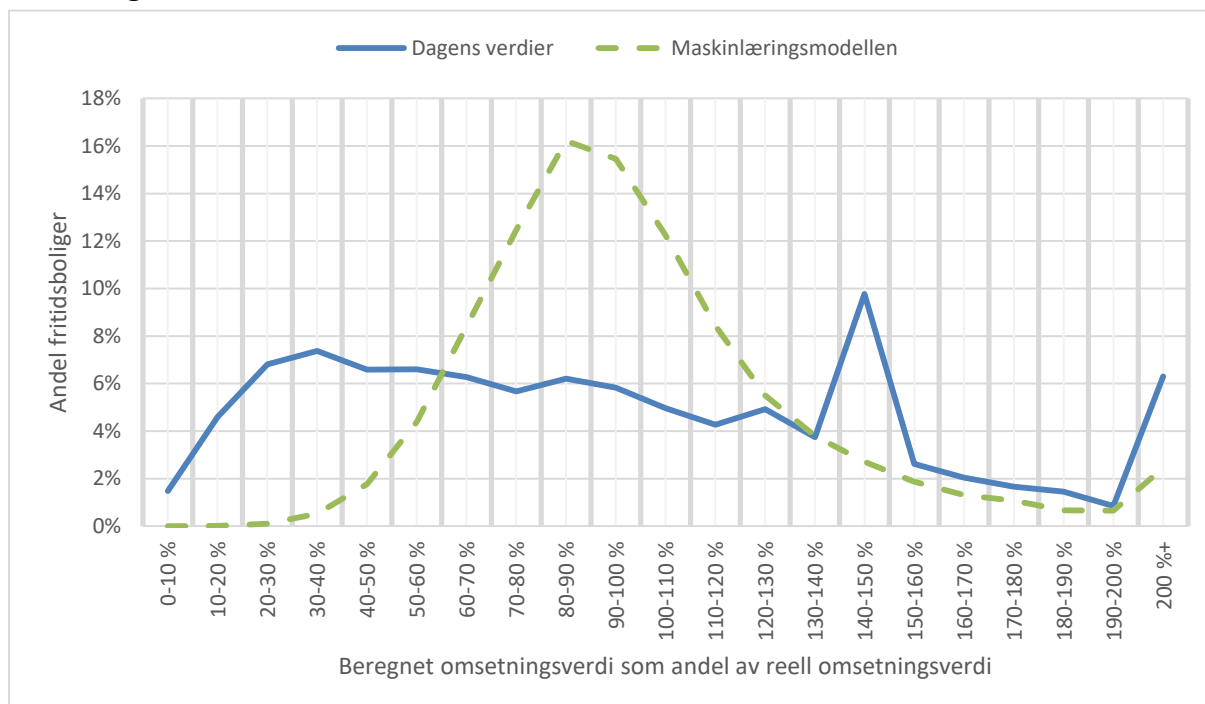
Tabellen viser at de fleste anslagene fra maskinlæringsmodellen ligger forholdsvis nær faktisk omsetningsverdi. Derimot er det ingen klar sammenheng mellom formuesverdiene i dagens system og faktisk markedsverdi.

Figur 3.1 viser de samme tallene som i tabellen, men mer detaljert. Fritidsboligene er der delt inn i 10-prosentenheters intervaller, det vil si de som får en beregnet omsetningsverdi av faktisk omsetningsverdi på hhv. 0–10 pst., 10–20 pst. osv. til 190–200 pst. og over 200 pst. Figuren gir dermed et bilde på spredningen i anslagene.<sup>5</sup>

---

<sup>5</sup> Toppen ved 150 pst. i dagens system skyldes trolig at formuesverdiene settes til maks. 30 pst. av omsetningsverdi (sikkerhetsventil). Når dagens verdier multipliseres med om lag 5 fordi de i gjennomsnitt utgjør 20 pst. av markedsverdi, vil disse fritidsboligene fremstå som verdsatt til 150 pst. i figuren.

*Figur 3.1 Spredning for anslagene i maskinlæringsmodellen og dagens formuesverdier. Andel fritidsboliger innen hvert intervall for beregnet omsetningsverdi som andel av faktisk omsetningsverdi. Prosent*



Kilder: Finansdepartementet basert på tallgrunnlag fra PwC og Skattedirektoratet

PwC påpeker at treffsikkerheten svekkes noe av at det mangler opplysninger om byggeår og areal i matrikkelen for mange fritidsboliger, og at å hente inn disse opplysningene forventes å bedre treffsikkerheten. Se punkt 4.4. Treffsikkerheten kan også bedres over tid, ved at man etter hvert vil ha opplysninger om eiendomsomsetninger for flere år og dermed større datagrunnlag.

Selv med flere eiendomsopplysninger og mer treningsdata vil modellen i enkelttilfeller kunne gi til dels store avvik fra presise omsetningsverdier, særlig for fritidsboligene som ligger i ytterpunktene av prisfordelingen. Ofte er fellestrekket for disse fritidsboligene at de enten har svært lav eller svært høy standard. Dette er egenskaper som er vanskelige å fange opp med dagens tilgjengelige data. Ingen modell vil kunne anslå en presis omsetningsverdi for alle fritidsboliger. Det viktigste resultatet er at maskinlæringsmodellen treffer mye bedre enn dagens system.

### **3.2.2 Stabilitet**

Skattesystemet skal være forutsigbart. En verdsettelsesmodell må derfor gi en forutsigbar utvikling i anslåtte formuesverdier, uten store årlige variasjoner utover det som kan tilskrives endrede nasjonale eller lokale markedsforhold.

For å vurdere stabiliteten har det blitt gjennomført simuleringer av årlige oppdateringer av modellene for årene 2017–2020. Simuleringene viser at maskinlæringsmodellen gir stabil utvikling i beregnede omsetningsverdier fra år til år, både for landet som helhet og for den enkelte kommunen. Stabiliteten er om lag lik som i den tradisjonelle regresjonsmodellen, som betyr at kompleksiteten i maskinlæringsmodellen ikke virker å gå på bekostning av en forutsigbar utvikling i beregnede omsetningsverdier.

### **3.2.3 Forklarbarhet**

Skattesystemet skal være transparent. Det tilsier at de beregnede omsetningsverdiene en verdsettelsesmodell gir, bør kunne forklares i hovedtrekk. Selv om en maskinlæringsmodell er kompleks og kan oppfattes som mindre gjennomiktig enn en lineær modell, kan den estimerte omsetningsverdien for en enkeltbolig forklares ved hjelp av såkalte SHAP-verdier Disse beskriver hvor mye en variabel øker eller reduserer verdsettelsen i forhold til den gjennomsnittlige anslåtte omsetningsverdien.

For å illustrere dette kan vi tenke oss en modell med bare to variabler, bruksareal og byggeår, som estimerer den gjennomsnittlige omsetningsverdien for alle fritidsboligene til 1 mill. kroner. Dersom utdataene som viser forklaringskraften til de to variablene er 20 pst. for bruksareal og -5 pst. for byggeår, trekker størrelsen på fritidsboligen omsetningsverdien opp med 200 000 kroner (20 pst. av 1 mill. kroner), mens alderen på boligen trekker omsetningsverdien ned med 50 000 kroner (5 pst. av 1 mill. kroner). Den estimerte omsetningsverdien blir da 1 150 000 kroner (1 mill. kroner + 200 000 kroner – 50 000 kroner). Verdsettelsen fra maskinlæringsmodellen kan altså dekomponeres i bidrag fra enkeltvariabler. Se konkrete eksempler i punkt 3.1.

På overordnet nivå står fire variabler for over halvparten av modellens forklaringskraft. Bruksareal og byggeår står for om lag 34 pst. av forklaringskraften, mens antall nærliggende fritidsboliger og avstand til sjø står for om lag 19 pst. Mens de to første er strukturelle variabler som kan indikere standarden på fritidsboligen, kan de to siste – de geografiske variablene – indikere attraktiviteten til området.

Selv om enkeltvariabler i gjennomsnitt kan ha lav forklaringskraft, kan de likevel ha høy forklaringskraft for enkeltboliger. Et eksempel på dette er lengde på strandlinje, som i gjennomsnitt har en forklaringskraft på 1,6 pst., men som i enkelttilfeller kan øke verdsettelsen med opptil 35 pst.

## 4 VURDERINGER OG FORSLAG

### 4.1 Forslag til nytt verdsettelsessystem for fritidsboliger

Departementet hører et forslag til et nytt verdsettelsessystem for fritidsboliger i Norge. Det bygger på de samme prinsippene som for bolig- og næringseiendom. Det tas sikte på at det nye verdsettelsessystemet skal gjelde fra og med inntektsåret 2024. Modellen som er beskrevet under punkt 3, skal brukes til å beregne fritidsboligens antatte omsetningsverdi årlig – dvs. en *beregnet* omsetningsverdi. Formuesverdien av fritidsboligen settes deretter til en prosentandel av denne beregnede omsetningsverdien.

Med dagens verdsettelsesmetode anslås det at formuesverdien i gjennomsnitt utgjør om lag 20 pst. av omsetningsverdien. Hovedformålet med det nye verdsettelsessystemet er å redusere tilfeldige utslag og øke likebehandlingen i skattesystemet, slik at skattegrunnlagene blir bedre. Dette tilsier at verdsettelsesprosenten bør settes slik at omleggingen ikke gir for store utslag i gjennomsnittlig formuesverdi sammenlignet med gjeldende nivå. Fordi omleggingen vil gi større effekt av gjeldsfradraget for enkelte skattytere, jf. omtale under, vil en verdsettelsesprosent på 20, slik gjennomsnittlig formuesverdi er i dag, innebære en skattelette i gjennomsnitt.

Departementet legger opp til at nytt verdsettelsessystem innføres om lag provenynøytralt. Nivået på verdsettelsesprosenten vil vurderes nærmere frem mot at forslaget fremmes, eventuelt kombinert med at bunnfradraget i formuesskatten justeres noe for å oppnå provenynøytralitet. For illustrasjonsformål er det i høringsnotatet lagt til grunn at verdsettelsesprosenten for fritidsboliger settes til 25. Dette er samme verdsettelsesprosent som i dag gjelder for primærboliger, jf. skatteloven § 4-10 andre ledd. Som for bolig- og næringseiendom i dag, foreslår departementet at hovedtrekkene i det nye regelverket skal fremgå av skatteloven.

Departementet understreker at selv om omleggingen gjennomføres om lag provenynøytralt, vil formuesverdien for noen fritidsboliger kunne endres betydelig. Det gjelder særlig for fritidsboliger som i utgangspunktet har hatt en lav formuesverdi sammenlignet med dagens maksimalgrense på 30 prosent av dokumentert omsetningsverdi. Dette er nødvendig for å oppnå økt likebehandling. Det legges samtidig opp til å videreføre en maksimalgrense (sikkerhetsventil), skissert satt til 25 pst. av dokumentert omsetningsverdi, som for boliger. Dersom ny modell medfører at formuesverdien overstiger maksimalgrensen, vil skattyterne kunne kreve at verdien settes ned. Utslagene av et nytt verdsettelsessystem og behovet for overgangsordninger vil vurderes nærmere før det tas stilling til et nytt system og det nye systemet kan legges frem for Stortinget. En gradvis innfasing vil kunne gi et mer komplisert system i en overgangsperiode, men vil kunne bli nødvendig for å unngå for store endringer fra ett skatteår til det neste.

#### **4.1.1 Nedsettelse av formuesverdien når beregnet omsetningsverdi er for høy**

For å avbøte virkningen av at den nye verdsettelsesmodellen ikke vil treffe like presist i alle tilfeller, foreslås det at skattyter skal ha rett til å kreve nedsettelse av formuesverdien dersom den modellberegnete verdien av fritidsboligen er for høy. Slike regler gjelder allerede for bolig- og næringseiendom, jf. skatteloven § 4-10 andre ledd andre punktum, tredje ledd andre punktum og syvende ledd tredje punktum. Både hensynet til rimelighet for skattyter og systemtekniske konsekvenser tilsier at formuesverdien settes til samme prosentandel av eiendommens dokumenterte omsetningsverdi som prosentandelen som utgjør formuesverdien ved verdsettelse basert på den beregnede omsetningsverdien. Det foreslås derfor at skattyter skal kunne kreve at formuesverdien settes ned til 25 prosent av eiendommens dokumenterte omsetningsverdi i tilfeller hvor denne verdien er lavere enn 25 prosent av den beregnede omsetningsverdien.



I praksis betyr dette at fritidsboliger som utgangspunkt skal verdsettes til 25 prosent av eiendommens beregnede omsetningsverdi. Alternativt, dersom denne verdien er for høy, skal formuesverdien settes ned til 25 prosent av eiendommens dokumenterte omsetningsverdi. Skattyter må selv kreve slik nedsettelse, og innhente nødvendig dokumentasjon. Det foreslås ingen endringer i rettstilstanden når det gjelder kravene til skattyters dokumentasjon. Dagens regler for dette, som beskrevet under pkt. 2.1.1., foreslås videreført. Dette betyr at takst, verdivurdering eller dokumentasjon på eiendommens eller en tilnærmet lik eiendoms observerbare omsetningsverdi anses som tilstrekkelig dokumentasjon. For alle alternativene kreves det at dokumentasjonen ikke er eldre enn fra 1. juli i inntektsåret formuesverdien knytter seg til.

For skattytere som opplever at den beregnede verdien blir for høy, bør det unngås at vedkommende må innhente nødvendig dokumentasjon hvert år. Samtidig bør ikke formuesverdien ligge stille over tid, men endres i takt med den generelle prisutviklingen. På samme måte som for boligeiendom, foreslås det derfor at nedsettelse krevd av skattyter skal gis effekt i seks år, inklusive det inntektsåret nedsettelsen først kreves. De fem etterfølgende årene skal formuesverdien basere seg på den beregnede omsetningsverdien, men med et forholdsmessig fradrag for det avviket som foreligger mellom beregnet og dokumentert omsetningsverdi i år 1. På denne måten vil skattyter slippe å innhente dokumentasjon hvert år, samtidig som den dokumenterte omsetningsverdien fra år 1 i praksis justeres opp eller ned i tråd med den generelle prisutviklingen.

### ***Eksempel på bruk av dokumentert verdi***

Det tas utgangspunkt i det andre eksempelet i punkt 3.1 (hytte på høyfjellet). Det fremgår at faktisk salgspris er 1 050 000 kroner. Modellen beregner omsetningsverdien til 1 833 000 kroner. Formuesverdien med verdsettelsesrabatt blir 25 pst. av dette, det vil si 458 250 kroner. Dersom skattyter kan dokumentere at faktisk omsetningsverdi er 1 050 000 kroner, vil formuesverdien settes ned til 25 pst. av den dokumenterte omsetningsverdien. Det betyr at formuesverdien av fritidsboligen blir satt ned til

262 500 kroner. Nedsettelsen innebærer at formuesverdien reduseres med om lag 43 pst.

Det foreslås at dokumentasjonen skal få virkning i fem år, uten at skattyter dokumenterer omsetningsverdien på nytt. I samme periode vil beregnet omsetningsverdi i modellen utvikle seg, forutsetningsvis om lag i takt med faktisk omsetningsverdi. Nedsettelsen gjennomføres derfor ved at samme forholdsmessige nedsettelse som ble gitt i år 1, også gis i de påfølgende fem årene. I dette eksemplet utgjorde nedsettelsen om lag 43 pst. i år 1. Tabellen under illustrerer hvordan dette systemet kan virke. Systemet er likt det som i dag gjelder for primær- og sekundærboliger.

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6
Beregnet omsetningsverdi	1 833 000	1 888 000	1 982 000	1 923 000	2 020 000	2 080 600
Med verdsettelsesrabatt	458 250	472 000	495 500	480 750	505 000	520 150
Nedsatt formuesverdi	262 500	270 400	283 850	275 400	289 300	297 950

Den nedsatte formuesverdien vil utvikle seg i takt med utviklingen i den beregnede omsetningsverdien. Dette gjelder både i år da den beregnede verdien øker, og i år den faller. I år 7 må omsetningsverdien dokumenteres på nytt dersom skattyter mener at beregnet omsetningsverdi fremdeles er for høy.

#### **4.1.2 Behandling av opplysninger om fritidsboligen**

Som nevnt kan verdsettelsen av en fritidsbolig dekomponeres i bidrag fra ulike egenskaper ved boligen. For at omsetningsverdien skal beregnes med rimelig sikkerhet for den enkelte fritidsbolig, bør de fleste av disse egenskapene være kjente.<sup>6</sup>

Opplysningene om fritidsboligene er i seg selv ikke personopplysninger, men kan være personopplysninger etter personvernforordningen artikkel 4 første ledd nr. 1 når

---

<sup>6</sup> Dersom en egenskap er ukjent, kan modellen likevel beregne en verdi, men beregnet omsetningsverdi kan til dels bli svært usikker. Eksempler på dette er hvis areal og/eller byggeår er ukjente egenskaper.

opplysningene overføres til Skatteetaten og tilordnes de skattepliktige. Skatteetaten skal behandle opplysningene knyttet opp mot identifiserte personer i fastsettingen av skatt. Departementet legger til grunn at forslag til endringer i skatteloven § 4-10 sjette ledd oppfyller kravene i personvernforordningen artikkel 5 nr. 1 bokstav c om at personopplysningene som behandles, skal være adekvate, relevante og begrenset til det som er nødvendig for behandlingsformålet og gir tilstrekkelig behandlingsgrunnlag etter artikkel 6 sett sammen med øvrig regelverk for fastsetting.

Skattyter fastsetter skattegrunnlaget etter skatteforvaltningsloven § 9-1. Skatteetaten skal behandle opplysninger om verdien på fritidsboliger i forbindelse med skattefastsettingen for personer. Behandlingen av personopplysninger må oppfylle kravene etter personvernforordningen artikkel 6. Etter artikkel 6 nr. 1 bokstav e er behandlingen lovlig dersom den er nødvendig for å utføre en oppgave i allmennhetens interesse eller utøve offentlig myndighet som den behandlingsansvarlige er pålagt. Det følger av artikkel 6 nr. 3 bokstav b at grunnlaget etter artikkel 6 nr. 1 bokstav e skal fastsettes i nasjonal rett som den behandlingsansvarlig er pålagt. Det rettslige grunnlaget må i tillegg oppfylle kravet til klarhet, nødvendighet og forholdsmessighet i artikkel 5 nr. 1 bokstav a og b, samt fortalepunkt 39. Det fremgår også av forordningens fortalepunkt 41 at det rettslige grunnlaget bør være tydelig og presist, og at anvendelsen bør være forutsigbar for personer om omfattes.

Enkelte opplysninger fra skatteoppgjøret er offentlig tilgjengelige gjennom skatteliste, men ikke enkeltverdier som for eksempel beregnede omsetningsverdier og formuesverdier for boliger. Tilsvarende vil ikke verdsettelsen av en fritidsbolig være en offentlig tilgjengelig opplysning.

#### **4.1.3 Fritidsboliger på festet grunn**

Som nevnt under punkt 2.1.1, verdsettes tomter som er festet bort til fritidsboliger, under ett med fritidsboligen. Det vil si at også tomten formuesskattlegges på festerens

hånd. Samtidig får festeren fradrag for den kapitaliserte verdien av vederlagsforpliktelsen (festeavgiften).

I den nye modellen for fastsetting av formuesverdi av fritidsboliger er det lagt opp til at det skal inngå variabler for eiet og festet grunn, slik at den beregnede omsetningsverdien i prinsippet også skal reflektere eierformen og hvordan den påvirker omsetningsverdien av fritidsboligen. Det betyr også at en fester ikke vil formuesskattlegges som om fritidsboligen står på eiet tomt, men at den nye modellen vil differensiere mellom festede og eide tomter. Det er da ikke like klart om festeren fremdeles bør få fradrag for den kapitaliserte verdien av forpliktelsen til å svare festeavgift. I denne sammenheng bør også den skattemessige behandlingen av bortfesteren vurderes, i lys av skattleggingen for festeren. Departementet vil vurdere behandlingen av fritidsboliger på festet grunn nærmere før forslag fremmes for Stortinget.

#### **4.1.4 Grensedragningen mellom fritidsboliger og annen eiendom**

Grensedragningen mellom fritidsboliger og boligeiendom er nærmere beskrevet under pkt. 2.1.2. Denne grensedragningen foreslås videreført i sin helhet, slik at det vil være særtrekk ved eiendommen, og ikke eiers faktiske bruk, som er avgjørende for hvordan eiendommen kategoriseres. Bakgrunnen er at boligeiendom og fritidsboliger fremdeles skal verdsettes etter ulike metoder, selv om regelverket for formuesverdsettelse av fritidsboliger nå blir mer likt det som i dag gjelder for boligeiendom. Også boligeiendom verdsettes som utgangspunkt til en gitt prosentandel av en beregnet (eller dokumentert) verdi, men modellene som brukes for å kalkulere beregnet omsetningsverdi, er ulike for hhv. fritidsboliger og primær- og sekundærboliger. Dette gjør det nødvendig å videreføre et skille basert på særtrekk ved eiendommen, uavhengig av den enkelte eiers faktiske bruk.

#### **4.1.5 Forholdet til gjeldsreduksjonsbestemmelsen i skatteloven § 4-19**

På lik linje med primærboliger, legger departementet opp til at fritidsboliger ikke skal gi grunnlag for gjeldsreduksjon. Dette er en videreføring av gjeldende rett. Det foreslås

likevel en endring når det gjelder til hvilken verdi fritidsboligen skal medregnes ved beregningen av gjeldsreduksjonen for skattytere dette er aktuelt for.

Ved beregningen av skattyters samlede eiendeler, jf. skatteloven § 4-19 andre ledd, foreslås det at fritidsboliger skal medregnes til eiendommens fulle verdi. Det vil si til 100 prosent av den beregnede eller dokumenterte omsetningsverdien. Dette vil gjøre gjeldsreduksjonsberegningen mer treffsikker, og i praksis skjerme en større andel av gjelden mot gjeldsreduksjon sammenlignet med dagens regelverk. Jo høyere verdi av fritidsboligen som legges til grunn ved beregningen av skattyters samlede eiendeler, desto høyere andel av skattyters samlede gjeld vil allokere til denne, og dermed unngå reduksjon. Se nærmere beskrivelse i eksempelet under.

### ***Eksempel på beregning av gjeldsreduksjon og formuesskatt***

Her tas det utgangspunkt i en person som har forholdsvis høy formue og betaler formuesskatt. Vedkommende eier en bolig verdt 8 mill. kroner, en fritidsbolig verdt 2 mill. kroner, har 2 mill. kroner i aksjer og har en samlet gjeld på 2 mill. kroner. Det betyr at reell nettoformue er 10 mill. kroner. Dagens formuesverdi av fritidsboligen er 500 000 kroner. Den isolerte verdsettelsen av fritidsboligen vil derfor ikke endres dersom den får en beregnet omsetningsverdi på 2 mill. kroner og verdsettes til 25 pst. Formuesskatten vil likevel bli lavere.

#### *Beregning i dagens system*

Fordelingen av gjelden på 2 mill. kroner mellom eiendelene foretas i dag på følgende måte, der fritidsboligen inngår med formuesverdien 500 000 kroner:

<b>Eiendel</b>	<b>Full verdi</b>	<b>Andel</b>	<b>Tilordnet gjeld</b>	<b>Verdsettelse av gjeld</b>	<b>Beregnet gjeld</b>
Bolig	8 000 000	76 %	1 523 810	100 %	1 523 810
Fritidsbolig	500 000	5 %	95 238	100 %	95 238
Aksjer	2 000 000	19 %	380 952	55 %	209 524
Sum	10 500 000	100 %	2 000 000		<b>1 828 571</b>

Fritidsboligen utgjør i underkant av 5 pst. av samlet formue på 10,5 mill. kroner i denne beregningen. Det beregnes at samlet gjeld skal inngå med om lag 1,83 mill. kroner i beregningen av nettoformue. Deretter beregnes nettoformuen med verdsettelsesrabatter:

Eiendel	Full verdi	Verdsettelse	Formuesverdi
Bolig	8 000 000	25 %	2 000 000
Fritidsbolig	500 000	–	500 000
Aksjer	2 000 000	55 %	1 100 000
Sum	10 500 000		3 600 000
Gjeld	–2 000 000	se over	–1 828 571
Nettoformue	8 500 000		<b>1 771 429</b>

Formuen blir dermed satt til om lag 1,77 mill. kroner i beregningen av formuesskatt. 0,85 pst. skatt på formue over 1,5 mill. kroner utgjør 2 307 kroner.

#### *Beregning i nytt system*

I nytt system vil fritidsboligen inngå med full formuesverdi på 2 mill. kroner når gjelden skal fordeles mellom eiendelene. Gjelden fordeles slik:

Eiendel	Full verdi	Andel	Tilordnet gjeld	Verdsettelse av gjeld	Beregnet gjeld
Bolig	8 000 000	67 %	1 333 333	100 %	1 333 333
Fritidsbolig	2 000 000	17 %	333 333	100 %	333 333
Aksjer	2 000 000	17 %	333 333	55 %	183 333
Sum	12 000 000	100 %	2 000 000		<b>1 850 000</b>

Verdien av fritidsboligen i gjeldsfordelingen øker fra i underkant av 5 pst. av samlet formue i dag til om lag 17 pst. i nytt system. Det betyr at en større del av gjelden vil verdsettes fullt ut. Effekten dempes av at boligen utgjør mindre andel av samlet formue når verdien av fritidsboligen øker. Samlet sett blir resultatet at gjelden skal verdsettes til 1,85 mill. kroner. Deretter beregnes nettoformuen med verdsettelsesrabatter, der det nå også gis verdsettelsesrabatt for fritidsboligen:

<b>Eiendel</b>	<b>Full verdi</b>	<b>Verdsettelse</b>	<b>Formuesverdi</b>
Bolig	8 000 000	25 %	2 000 000
Fritidsbolig	2 000 000	25 %	500 000
Aksjer	2 000 000	55 %	1 100 000
Sum	12 000 000		3 600 000
Gjeld	-2 000 000	se over	-1 850 000
Nettoformue	10 000 000		<b>1 750 000</b>

Formuen blir dermed satt til 1,75 mill. kroner i beregningen av formuesskatt. 0,85 pst. skatt på formue over 1,5 mill. kroner utgjør 2 125 kroner. Det er en reduksjon på nær 8 pst. fra dagens system. Årsaken til at formuesskatten reduseres, er at gjelden blir verdsatt høyere.

For at denne effekten i gjeldsfordelingen skal oppstå, må man ha én eller flere eiendeler som skal medføre at gjelden verdsettes lavere enn 100 pst., det vil si aksjer og driftsmidler, sekundærbolig eller næringseiendom. For personer som bare eier bolig, fritidsbolig og/eller bankinnskudd, vil gjelden alltid verdsettes til 100 pst. For disse vil ikke verdsettelsen av gjelden påvirkes av at fritidsboligen utgjør større andel av bruttoformue.

#### **4.1.6 Boliger og fritidsboliger i utlandet**

Det nye verdsettelsessystemet vil kun gjelde for fritidsboliger i Norge. Modellen som skal beregne omsetningsverdi (formuesgrunnlaget), kan ikke benyttes for fast eiendom i utlandet og på Svalbard. Man mangler derfor grunnlag for å kunne beregne formuesgrunnlag for fritidsboliger i utlandet, som derfor ikke kan verdsettes på samme måte. Situasjonen var den samme da man i 2010 innførte et nytt verdsettelsessystem for boligeiendom, jf. nærmere omtale i Prop. 1 L (2009–2010) pkt. 3.3.3.

Både boliger og fritidseiendom i utlandet og på Svalbard verdsettes derfor i dag etter reglene som gjelder for fritidseiendom i Norge, jf. takseringsreglene § 1-1-1 og nærmere omtale under punkt 2.1.1. Som beskrevet under punkt 2.2 er dette et regelverk med klare svakheter, som er lite treffsikkert og i liten grad ivaretar hensynet til likebehandling av skattyterne. Samtidig er det ikke mulig å innføre en like treffsikker

beregningsmetode for å verdsette fast eiendom i utlandet som i Norge, eller å skille mellom ulike eiendoms kategorier i like stor grad som innenlands.

Når et nytt verdsettelsessystem for fritidsboliger i Norge innføres, er det likevel gode grunner til å også å gjøre endringer i regelverket som gjelder for boliger og fritidsboliger i utlandet og på Svalbard, for å øke treffsikkerheten av formuesverdiene og i større grad likebehandle fast eiendom i utlandet med fast eiendom i Norge.

Departementet vil vurdere slike endringer nærmere frem mot at forslaget legges frem.

#### **4.1.7 Adgangen til å endre opplysninger om fritidsboligen tilbake i tid**

Som nevnt under punkt 3.1, vil den nye modellen basere seg på en rekke variabler, herunder matrikelopplysninger om fritidsboligen som areal og byggeår. Dette er opplysninger som kan vise seg å være ukorrekte, selv om de har vært lagt til grunn ved beregningen av omsetningsverdi og deretter ved skattefastsettingen tidligere år.

Eksempelvis kan det tenkes at fritidsboligen har et registrert areal på 100 BRA i matrikkelen, og at dette har vært lagt til grunn ved skattefastsettingen de to siste årene, men skattyter oppdager at det egentlige arealet er 90. Denne feilopplysningen kan ha hatt innvirkning på den beregnede omsetningsverdien av eiendommen og dermed formuesverdien av eiendommen som har inngått ved skattefastsettingen de tidligere årene.

Etter skatteforvaltningsloven § 9-4 har skattyter adgang til å endre opplysninger fra tidligere leverte skattemeldinger. I tilfellet som nevnt over, vil skattyter dermed i utgangspunktet ha rett til å levere endringsmelding, og få et korrigert skatteoppgjør dersom den nye arealverdien har innvirkning på skatteberegningen for de aktuelle inntektsårene. Det er likevel usikkert om og i så fall hvordan oppdatering av beregnede omsetningsverdier tilbake i tid kan håndteres. Det er også usikkert hva som vil være siste frist for å rapportere nye opplysninger i forkant av skattefastsettingen for at modellen skal klare å ta hensyn til disse for et inntektsår.



Departementet vil derfor vurdere disse spørsmålene nærmere. I alle tilfeller vil skattyter ha adgang til å kreve fritidsboligen verdsatt basert på dokumentert omsetningsverdi dersom den beregnede omsetningsverdien er for høy. Dette gjelder også bakover i tid, forutsatt at de generelle kravene til dokumentasjon som beskrevet under punkt 4.1 er oppfylt.

#### **4.1.8 Særlig om forholdet til skjønnsfastsetting**

Skattemyndighetenes adgang til å skjønnsfastsette det faktiske grunnlaget for skattefastsettingen er regulert i skatteforvaltningsloven § 12-2. Slik skjønnsfastsetting er aktuelt dersom det ikke foreligger noen fastsetting etter skatteforvaltningsloven kapittel 9, eller dersom leverte meldinger ikke gir et forsvarlig grunnlag for fastsettingen.

I tilfeller der opplysninger om fritidsboligen mangler (f.eks. areal eller byggeår), eller hvor de opplysningene som er gitt åpenbart ikke er korrekte, kan det derfor være nødvendig for skattemyndighetene å fastsette faktiske opplysninger ved skjønn. Dette kan være krevende. Et alternativ kan være å la modellen anslå omsetningsverdier i tilfeller der én eller flere egenskaper er satt til ukjent, men beregnet omsetningsverdi vil bli mer usikker. Departementet vil vurdere om det er behov for særskilt regulering av verdsettelsen i slike tilfeller.

#### **4.2 Forholdet til eiendomsskatt**

I etterkant av at det ble innført et nytt verdsettelsessystem for boligeiendom, ble det fra og med 2014 åpnet for at kommuner som skriver ut eiendomsskatt på boliger, kunne benytte Skatteetatens formuesgrunnlag som eiendomsskattegrunnlag. Denne adgangen er regulert i eideomsskattelova § 8 C-1 og er nærmere omtalt i Prop. 1 LS (2012–2013) kapittel 8. I denne proposisjonen ble det også uttalt at:

*«Formuesgrunnlagene for fritidseiendom og andre eiendomstyper er per i dag så mangelfulle at de ikke bør brukes for eiendomsskatteformål. Kommuner som ønsker å benytte forslaget til et nytt takseringsalternativ for bolig, må derfor fortsatt verdsette øvrige eiendomsskattepliktige eiendommer etter dagens regler.»*

Med det nye verdsettelsessystemet for fritidsboliger vil formuesgrunnlaget for slike eiendommer forbedres vesentlig. Disse vil dermed være langt mer egnede som eiendomsskattegrunnlag enn dagens verdier. For kommunene vil det også kunne være en fordel å kunne bruke allerede offentlig tilgjengelig informasjon som skattegrunnlag, istedenfor å måtte bruke ressurser på lokal taksering. Departementet vil vurdere nærmere om det skal legges til rette for at formuesgrunnlagene for fritidsboliger kan benyttes som eiendomsskattegrunnlag i kommunene. I perioden frem mot endelig implementering av det nye verdsettelsessystemet er det mange endringer som må på plass. For å sikre en forsvarlig fremdrift for å kunne implementere det nye verdsettelsessystemet for formuesskatteformål fra og med inntektsåret 2024, vil departementet derfor ikke foreslå å innføre en slik adgang umiddelbart. Departementet vil heller vurdere dette nærmere på sikt, etter at det nye systemet er tatt i bruk for formueskatteformål. Dette vil være parallelt til situasjonen da man innførte et nytt verdsettelsessystem for boligeiendom i 2010, hvor formuesgrunnlagene først kunne benyttes som eiendomsskattegrunnlag noen år senere.

### **4.3 Praktiske og administrative sider**

#### **4.3.1 Hovedtrekk**

Statistisk sentralbyrå skal ha ansvar for å drifte og vedlikeholde den nye modellen for verdsettelse av fritidsboliger og levere beregnede omsetningsverdier årlig til Skatteetaten. Statistisk sentralbyrås beregning av omsetningsverdier krever innhenting av opplysninger fra andre kilder, herunder fra matrikkelen under Kartverket.

I dag ligger formuesverdiene for fritidsboliger registrert hos Skatteetaten, og Statistisk sentralbyrå har ingen rolle i fastsettelsen av disse. For primær- og sekundærboliger, der verdsettelsesmodellen er en tradisjonell regresjonsmodell i Statistisk sentralbyrå, er det koeffisientene i modellen som overføres fra Statistisk sentralbyrå til Skatteetaten, mens Skatteetaten beregner omsetningsverdiene og formuesverdiene for den enkelte boligen. Med maskinlæringsmodellen må de beregnede omsetningsverdiene for den

enkelte fritidsboligen overføres fra Statistisk sentralbyrå til Skatteetaten, sammen med nødvendige grunnlagsvariabler og forklarende SHAP-verdier. Det må derfor legges til rette for å overføre slike data.

#### **4.3.2 Statistisk sentralbyrås innhenting av opplysninger mv.**

I modellen for formuesverdsettelse av primær- og sekundærboliger beregner Statistisk sentralbyrå i dag differensierte kvadratmeterpriser for boliger ut fra boligtype, areal, byggeår og geografisk beliggenhet, jf. skatteloven § 4-10 fjerde ledd. Grunnlaget for å utlede kvadratmeterprisene er informasjon om omsatte boliger. Kvadratmetersatsene fastsettes årlig av Skattedirektoratet på grunnlag av beregningene fra Statistisk sentralbyrå.

Etter statistikkloven § 10 kan Statistisk sentralbyrå innhente opplysninger som er nødvendige for utvikling, utarbeiding eller formidling av offisiell statistikk.

Opplysninger fra matrikkelen hentes i dag inn av Statistisk sentralbyrå etter statistikkloven § 10 for utarbeiding av offisiell statistikk. Disse opplysningene kan Statistisk sentralbyrå i utgangspunktet bare bruke til utvikling, utarbeiding og formidling av offisiell statistikk. I tillegg kan opplysningene brukes til «statistiske resultater og analyser som byrået er pålagt å utarbeide etter annen lov», jf. statistikkloven § 12. I forarbeidene til statistikkloven, Prop. 72 LS (2018–2019) punkt 5.4.4, er det forutsatt at boligprisanslagene byrået utarbeider etter skatteloven § 4-10, er et eksempel på en slik bruk.

Departementet legger opp til at det skal fremgå direkte av skatteloven at Statistisk sentralbyrå er pålagt å modellberegne statistiske omsetningsverdier for fritidsboliger. Forutsatt at det i den nye modellen for verdsettelse av fritidsboliger er tilstrekkelig for Statistisk sentralbyrå å benytte opplysninger som allerede innhentes til offisiell statistikk, foreslår departementet at Statistisk sentralbyrås grunnlag for å innhente, bruke og dele opplysninger i forbindelse med modellen, følger de samme reglene som modellen for formuesverdsettelse av primær- og sekundærboliger. Opplysninger som

allerede innhentes av Statistisk sentralbyrå fra Kartverket, omfatter bl.a. opplysninger fra matrikkelen, grunnboken og kartdata/geodata. Under denne forutsetningen er det ikke behov for lovendringer i statistikkloven eller skatteforvaltningsloven.

Det må avklares nærmere hvilke opplysninger som kreves i fritidsboligmodellen. Kreves det flere opplysninger enn det som allerede innhentes for offisiell statistikk, er det behov for å vurdere lovendringer som gir nødvendige hjemler. Dette vil innebære at informasjonsflyten mellom SSB og skattemyndighetene må organiseres på en annen måte. Det må derfor vurderes nærmere om det også er behov for opplysninger som ikke er innhentet til offisiell statistikk, herunder om opplysninger fra grunnboken om at fritidsboligen har vært fritt omsatt, har tilstrekkelig kvalitet. Videre vurderes det nærmere om matrikkelens definisjon av fritidsboliger kan benyttes for å avgrense populasjonen av fritidsboliger, eller om opplysninger fra Skatteetaten må benyttes. Dersom det blir vurdert at fritidsboligmodellen krever flere opplysninger, er det nødvendig med ytterligere utredning av hjemler knyttet til informasjonsflyten.

#### **4.3.3 Forbedring og oppdatering av matrikkeldata**

For å beregne omsetningsverdien av en fritidsbolig for formuesskatteformål baserer maskinlæringsmodellen seg blant annet på eiendomsopplysninger som er registrert i matrikkelen. Som beskrevet i punkt 3.2.1 om treffsikkerhet, mangler imidlertid matrikkelen opplysninger om blant annet byggeår og areal for mange av fritidsboligene. Alderen og størrelsen har naturlig nok stor betydning for omsetningsverdien av en fritidsbolig. Det er derfor viktig å få hentet inn disse opplysningene for å kunne beregne omsetningsverdiene på en tilfredsstillende måte.

Da verdsettelsesmodellen for primær- og sekundærboliger ble innført, ble byggeår og areal (primærrrom) for boligene innhentet av Skatteetaten. Disse opplysningene er lagret i Skatteetatens eiendomsregister. For fritidsboliger arbeides det med sikte på at opplysningene hentes direkte inn til matrikkelen av Kartverket. Dataene vil da lettere

kunne brukes også i andre sammenhenger, og det er hensiktsmessig at ett offentlig register i størst mulig grad er kilde for eiendomsinformasjon. Dette registeret bør være matrikkelen.

Matrikkelen er landets offisielle register over fast eiendom, inkludert bygninger, og skal være ensartet, pålitelig og gi tilstrekkelige opplysninger for at offentlige organer kan utføre standardiserte oppgaver knyttet til fast eiendom uten å måtte innhente tilleggsopplysninger. Matrikkelen deles i omtale gjerne i en eiendomsdel, en adressedel og en bygningsdel. Bygningsdelen omfatter sentrale opplysninger om hver bygning og bruksenhet, blant annet et nasjonalt bygningsnummer, bygningstype og arealoppgaver. Opplysningene er grunnlag for offentlig planlegging og administrasjon, herunder nasjonal boligstatistikk. Det er kommunene som fører opplysningene, primært i sammenheng med kommunal byggesaksbehandling.

Datagrunnlaget i matrikkelen for fritidsboliger har lavere utfyllingsgrad enn for primær- og sekundærboliger. Samtidig er det dårligere kvalitet på registrert bygningsinformasjon som areal og alder (byggår), strøm, vann og avløp der disse er registrert.

Departementet anser det som mest hensiktsmessig at manglende opplysninger om den enkelte fritidseiendom, blir innhentet direkte til matrikkelen gjennom en førstegangsinnhenting. Disse opplysningene er naturlige å se på som matrikkelinformasjon, og på denne måten kommer informasjonen direkte dit den skal. Opplysningene bør videre lagres og forvaltes, samt vedlikeholdes og suppleres i matrikkelen. Hvis informasjonen skulle hentes inn av Skatteetaten, for eksempel gjennom skattemeldingen, ville det være en midlertidig, kompliserende og fordyrende omvei.

Innhenting direkte til matrikkelen kan øke kvaliteten på matrikkelen, og kvalitetsheving gjennom bruk til skatteformål vil være ønskelig også sett fra andre brukerbehov. Dette

passer også inn i Kartverkets strategi for å videreutvikle med særlig fokus på bygningsinformasjon. Det vises i denne sammenheng til endringer i matrikkellova § 27 (i kraft 1. juli 2021) som gir nødvendig lovhjemmel for eierrapportering til matrikkelen, jf. Prop. 64 L (2020–2021) s. 74 og utover. På dette grunnlaget kan det utvikles en brukervennlig løsning som gir eiere/festere enkelt innsyn i data som er registrert i matrikkelen, samt gir mulighet for innmelding og korrigering av data. Det antas at dette kan løses ved å videreutvikle eksisterende løsninger, med kobling til informasjon i matrikkelen.

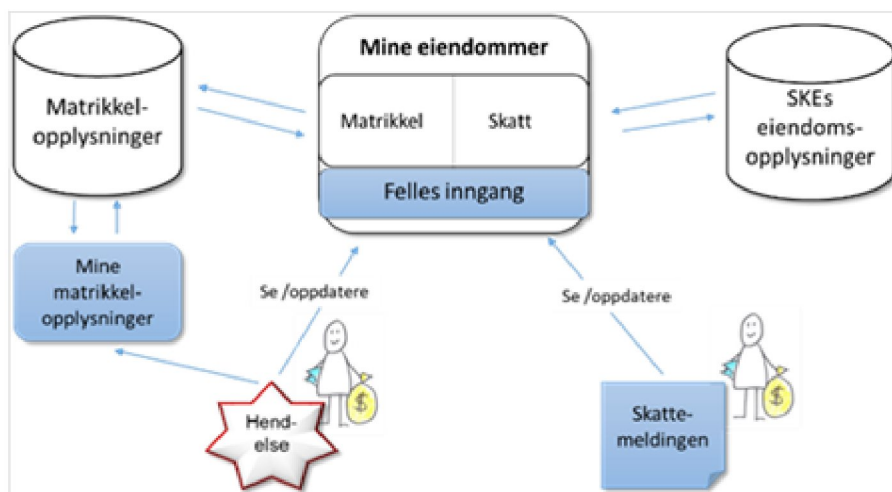
Det vil være nødvendig å videreutvikle matrikkelen for å håndtere eierrapportert informasjon. Dette omfatter blant annet systemtekniske løsninger for denne type kommunikasjon og mottak av informasjon fra eiere.

Selv om Kartverket og kommunene som sentral og lokal matrikkelmyndighet gis ansvar for førstegangsinnhenting og forvaltning av opplysningene i matrikkelen, tas det sikte på at Skatteetaten skal bidra til å vedlikeholde og supplere opplysningene løpende gjennom hendelsesbaserte løsninger som ruter skattyter videre til innrapportering til matrikkelen. Det betyr at oppdatert informasjon hentes inn fra skattyter ved enkelte hendelser, for eksempel eiendomsoverdragelse. Dette vil legge til rette for at skattyter kan oppdatere opplysninger når nye opplysninger foreligger. Det offentlige vil få tilgang til mer oppdaterte og korrekte data i sanntid. For skattyter vil det være forenklende å ha ett sted å forholde seg til for å vedlikeholde egne eiendomsopplysninger, uavhengig av hvilken offentlig myndighet som eier disse. For at dette skal fungere, bør det derfor være en felles tjeneste, der skattyter får se helheten gjennom et «sømløst» grensesnitt mot opplysninger fra henholdsvis matrikkelen og Skatteetaten. En slik løsning for hendelsesbasert rapportering av opplysninger, bør være på plass til tidspunktet for Kartverkets førstegangsinnhenting av aktuelle opplysninger.

Figur 4.1 skisserer den tenkte løsningen sett fra brukerens ståsted, der eieren/skattyteren kan benytte «Mine eiendommer» som en felles inngang til

matrikkelen og Skatteetaten. Da «Mine eiendommer», i tillegg til matrikkelopplysninger, skal vise eiendomsopplysninger som Skatteetaten forvalter, kan det være naturlig at tjenesten etableres og driftes av Skatteetaten. Kommunene er ikke synliggjort i figuren, men vil også være sentrale aktører inn mot matrikkelen og eventuell endring av matrikkelopplysninger.

Figur 4.1 Illustrasjon av en felles inngang til oppdatering av eiendomsopplysninger



Kilde: Skatteetaten

Skissen baserer seg på at Kartverket skal innhente de aktuelle opplysningene som skal brukes i modellen, både gjennom førstegangsinnhenting og senere vedlikehold av opplysningene. De rapporterte opplysningene må kontrolleres av kommunene, som er eiere av matrikkeldataene. Innhenting vil være i tråd med matrikkellova § 1, ved at opplysningene vil inngå i matrikkelen og bidra til lovens formål om et ensartet og pålitelig register over alle faste eiendommer i landet, samt til å klarlegge grenser og eiendomsforhold. Loven skal videre sikre tilgang til felles geodetisk grunnlag.

Opplysningene skal imidlertid også brukes av skattemyndighetene i forbindelse med skattefastsettingen. Denne behandlingen har et annet formål enn det personopplysningene er blitt samlet inn for. Skatteetaten vil trenge eget behandlingsgrunnlag for å bruke opplysningene til skattefastsetting. Departementet

legger opp til at dette skal reguleres i skatteloven § 4-10, og opplysningene vil være nødvendige for skattyters fastsetting etter skatteforvaltningsloven § 9-1.

Kartverket og Skatteetaten vil behandle de aktuelle opplysningene som behandlingsansvarlige etter eget regelverk, jf. personvernforordningen artikkel 6 nr. 1 bokstav e og nr. 3 bokstav b. Utforming av konkrete bestemmelser for å regulere etatens bruk og behandling av opplysningene må gjøres i lys av kravene i personvernforordningen.

Kartverket og Skatteetaten i samråd med Statistisk sentralbyrå arbeider med å vurdere nærmere om førstegangsinnhenting av manglende opplysninger og vedlikehold kan organiseres i tråd med den skisserte løsningen, og hvilken teknisk tilrettelegging som er nødvendig. KS vil involveres der det er hensiktsmessig og relevant.

#### **4.4 Skatteetatens bruk og behandling mv. av opplysninger**

Forklarbarhet i modellen er sentralt da skatt fastsettes basert på prinsippet om egenfastsetting etter skatteforvaltningsloven § 9-1 første ledd.

Maskinlæring i forvaltningen krever transparens for å ivareta krav om forutberegnelighet og innsyn i prosessen for å sikre lovlig fattet vedtak.

Maskinlæringen er her begrenset til forslag på verdi av fritidsbolig. Verdien utledet ved maskinlæring vil ikke i seg selv utgjøre et enkeltvedtak, men gi forslag til skattyter i skattemeldingen til verdi på fritidseiendommen. Forklarbarheten av verdien, transparens i utledning av verdien og muligheten skattyter har til å få informasjon om hvordan verdien har blitt satt, er derfor avgjørende for at verdiene skal kunne brukes på denne måten.



#### **4.5 Lovteknisk gjennomføring**

Departementet foreslår at hovedtrekkene i det nye verdsettelsessystemet skal fremgå direkte av skatteloven, med utfyllende regler i skattelovforskriften (FSFIN) i den grad det er behov for dette.

Fordi det fremdeles er behov for videre utredninger og vurderinger av enkelte spørsmål, er det ikke mulig for departementet å legge frem et komplett utkast til lov- og forskriftsendringer på nåværende tidspunkt.

## **5 ØKONOMISKE OG ADMINISTRATIVE KONSEKVENSER**

Det legges opp til at nytt verdsettelsessystem innføres om lag provenynøytralt. Departementet vil vurdere nivået på verdsettelsesrabatten og ev. bunnfradraget nærmere før forslaget fremmes for Stortinget.

Innføring av en ny verdsettelsesmodell for fritidsboliger vil ha administrative konsekvenser for Skatteetaten, Statistisk sentralbyrå og Kartverket. Statistisk sentralbyrå skal ha ansvar for å drifte og vedlikeholde den nye modellen for verdsettelse av fritidsboliger og levere beregnede omsetningsverdier årlig til Skatteetaten. Statistisk sentralbyrås beregning av omsetningsverdier krever innhenting av opplysninger fra andre kilder, herunder fra matrikkelen under Kartverket. I forbindelse med innføringen er det behov for å supplere og oppdatere matrikkelinformasjonen for fritidsboliger. Det arbeides med sikte på at dette gjennomføres i regi av Kartverket, og at Skatteetaten legger til rette gjennom en felles inngang for eiendomsopplysninger under etatene. Dette krever blant annet utvikling av nødvendige systemløsninger.

Videre vil kommunene kunne ha behov for å kontrollere mange av opplysningene som hentes inn fra eierne av fritidsboligene, og behandle eventuelle krav om rettinger i datagrunnlaget. Dette vil ha administrative konsekvenser for kommunene, særlig for kommuner der føringen av matrikkeldata har hatt lav kvalitet slik at det er behov for store oppdateringer. Etableringen av en felles inngang der eier/skattyter kan oppdatere sine eiendomsopplysninger, kan samtidig bidra til å redusere kostnadene ved å opprettholde god kvalitet på matrikkeldataene.

## **6 IKRAFTTREDELSE**

Departementet vil etter høring ta endelig stilling til om det skal fremmes et forslag i trad med det som er skissert i denne høringen. Det tas imidlertid sikte på at forslag om nytt verdsettelsessystem for fritidsboliger fremmes i forbindelse med statsbudsjettet for 2024, og at det innføres med virkning fra og med inntektsåret 2024.

## **VEDLEGG**

Utvikling og implementering av nytt system for verdsettelse av fritidsboliger.

Prosjektrapport fra PwC, datert 17. november 2020.