

Eiendomsskatt

Kommunestyret avgjør etter lov om eiendomsskatt til kommunene av 6.juni 1975 nr. 29 om det skal skrives ut eiendomsskatt i kommunen. Vedtak om innkreving av eiendomsskatt skal fattes hvert år i forbindelse med kommunens budsjett for neste år.

Etter en lovendring har kommunestyrene fra og med 2007 kunnet skrive ut eiendomsskatt på faste eiendommer i hele kommunen. De kan også skrive ut eiendomsskatt bare i områder som helt eller delvis er utbygd på byvis slik som før. Eiendomsskatt kan uavhengig av dette kreves inn på verker og bruk og næringseiendom. Det kan også kreves eiendomsskatt i hele kommunen unntatt på verker og bruk og næringseiendom. Hvilke typer eiendom som kan omfattes av krav om eiendomsskatt er også utvidet. Blant annet har kommunestyret nå adgang til å inkludere fiskemærer og flytebrygger. Noen eiendomstyper er unntatt fra skatteplikt, og andre kan unntas dersom kommunestyret ønsker det.

Skatten kan skrives ut med en skattesats mellom 2 og 7 promille av skattegrunnlaget.

Takstgrunnlaget for eiendomsskatt baserer seg i praksis på regler vedtatt av kommunestyret. Takstene er spesielle for eiendomsskatten. Eiendomsskattetaksten kan avvike mye fra taksten som benyttes ved skatteligningen (ligningstakst). Taksten som benyttes for utskrivning av eiendomsskatt kan variere fra en lav takst til full markedsverdi for eiendommene. De skal ikke endres de første 10 årene etter en hovedtaksering. For kraftanlegg er det egne regler for taksering.

Det er anledning til å skrive ut skatt på inntil 7 promille av skattegrunnlaget.

Kommunen har likevel ikke anledning til å øke skatten med mer enn 2 promillepoeng hvert år. Dermed vil det ta 4 år før man kan kreve full betaling. Denne begrensningen gjelder ikke ved utvidelser av det geografiske skatteområdet, utvidelse fra skatt på verker og bruk til alminnelige eiendommer, og ved geografiske utvidelser i forbindelse med kommunesammenslåinger.

Ved en lovendring i 1993 ble det fra og med 1993 gitt anledning til å gi bunnfradrag på taksten for boenheter før eiendomsskatten beregnes. Etter en senere endring er kommunen ikke lenger bundet av å skattlegge boliger når de vil ha skatt på ordinære næringseiendommer, eller at de omvendt måtte kreve skatt på næringseiendommer når de ville ha skatt på boliger.

I de senere årene er virkeområdet for den kommunale eiendomsskatten utvidet. Flere objekter omfattes av skatteplikten. Områdene det kan kreves skatt i er også tillatt utvidet. De mange nye valgfrihetene gir kommunen valgfriheten til å skreddersy innkrevningen av eiendomsskatt slik at kommunestyrets syn på hvem som bør betale og hvem som bør slippe blir gjenspeilet i skatteløsningene.

Regjeringen har også vedtatt en endring av skattegrunnlaget som innebærer at kommunen kan benytte de nye ligningstakstene som grunnlag for kommunal eiendomsskatt for skatte året 2014. ¹

Drøfting

Med bakgrunn i de økonomiske utfordringene kommunen er inne i er administrasjonen bedt om å se på innføring av eiendomsskatt i hele kommunen. Administrasjonen viser i så måte til finansdepartementet i forhold til taksering.

”Finansdepartementet har åpnet for at kommuner som ønsker det fra 2014 - som et alternativ til kommunal taksering, skal kunne benytte formuesgrunnlaget for boligeiendom som utgangspunkt for utskrivning av eiendomsskatt på denne eiendomstypen.

Departementets begrunnelse: Den alternative metoden vil innebære en mer effektiv utnyttelse av tilgjengelig offentlig informasjon (som er samlet inn for formuesskatteformål) og bidra til å redusere kostnadene knyttet til taksering av bolig. Den alternative metoden for fastsettelse av takst gjelder kun for boliger, det vil si for de boliger som Skatteetaten kan gi ut formuesgrunnlag for¹. Øvrige skattepliktige eiendommer må takseres og befares på vanlig måte av kommunen. Den enkelte kommune må selv vurdere hvordan bruk av det nye takseringsalternativet vil slå ut lokalt.”

Begreper

Markedsverdi er de verdier som boliger har i markedet. **Formuesgrunnlaget** tar sikte på å gi uttrykk for eiendommens antatte markedsverdi på verdsettingstidspunktet. Kommunene *kan* bruke formuesgrunnlaget for eiendomsskatteformål (boliger).

Ligningsverdi og **formuesverdi** er her betegnelse for det samme. Ligningsverdien er en kalkulert verdi med utgangspunkt i formuesgrunnlaget.

Ligningsverdi for primærbolig = 25 % av formuesgrunnlaget

Primærbolig er bolig man eier og bor i selv.

Ligningsverdi sekundærbolig = 50 % av formuesgrunnlaget

Sekundærbolig er bolig (ikke fritidsbolig) man eier men ikke bor i selv.

Ligningsverdien *skal ikke* benyttes for eiendomsskatteformål. Ligningsverdien benyttes kun ved beregning av skatt på formue av Skatteetaten.

Kostnader til taksering

Departementet har med bistand fra KS Eiendomsskatteforum (KSE) kartlagt kommunenes kostnader knyttet til taksering for eiendomsskatteformål. Selv om utvalget i den uformelle kartleggingen var begrenset (20 kommuner) og usikkerheten knyttet til innrapporteringen er betydelig, framkommer det noen interessante observasjoner. Alle kommunene som responderte, hadde fått dekket inn alle sine takseringskostnader gjennom eiendomsskatteinntektene det første året. I gjennomsnitt utgjorde takseringskostnadene 30 pst av eiendomsskatteinntektene dette skatteåret, men variasjonen er betydelig.

¹ Prop. 1 LS (2012-2013) Skatter, avgifter og toll 2013 side 114 - 131

Hva Skatteetatens formuesgrunnlag bygger på

Grunnlaget baserer seg på årlige beregnede kvadratmetersatser fra Statistisk Sentralbyrå. Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en anslått markedsverdi per kvadratmeter, og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger hvor det tas hensyn til:

- boligtype (enebolig, leilighet eller småhus)
- opprinnelig byggeår
- boligens areal (primærrom)
- boligens geografiske beliggenhet, herunder tett/spredt bebyggelse

Sekundære rom (S-rom) er ikke med i arealberegningen. Altså vil arealer til garasje, naust, anneks, uinnredet loft og kjellerrom, boder og andre oppbevaringsrom ikke direkte tas med ved beregningen av formuesgrunnlaget for den enkelte boligeiendom. Merk imidlertid at arealprisene bygger på statistiske data knyttet til omsatte boligeiendommer, og dermed vil eiendommer uten garasje/anneks/naust etc. påvirke det statistiske grunnlaget like mye som boligeiendommer som har slike. Individuelle egenskaper ved boligeiendommen, som utsikt, tomtestørrelse, etasje, innvendig standard mv, tas ikke direkte med i vurderingen for den enkelte eiendom. En del av de *individuelle* variasjonene i boligens markedsverdier vil følgelig ikke fanges opp av det nye verdsettingssystemet. Departementet har presisert i lovforarbeidene at det ikke blir anledning for kommunene til å justere formuesgrunnlagene.

Verdien tar utgangspunkt i formuesgrunnlaget

Kommuner må benytte formuesgrunnlagene (se begreper under punkt 2 foran) når eiendomsskatt skal skrives ut på boliger etter det nye takseringsalternativet, jf. prop. 1 LS (2012-2013) s. 122.

I og med at det er formuesgrunnlagene som skal benyttes for eiendomsskatteformålet, vil kommunene ikke trenge å skille mellom hvilke boliger som Skatteetaten definerer som primærboliger og sekundærboliger.

Obligatorisk reduksjonsfaktor ved taksering

For at eiendomsskatt ikke skal kunne skrives ut på verdier som overstiger 100 % av markedsverdi, har Finansdepartementet fastsatt at kommunene skal bruke en *obligatorisk* reduksjonsfaktor for boliger som **takseres** etter den nye metoden. Altså formuesgrunnlagene som tilsvarer markedsverdier skal nedjusteres for samtlige boliger. Reduksjonen blir slik for alle boliger:

- Obligatorisk reduksjonsfaktor skal for skatteåret 2014 være 0,67
- For skatteåret 2015 settes den til 0,8

Dette vil fra 2014 fremgå slik av eiendomsskatteloven § 8 C-1 annet ledd:

(2) Skattegrunnlaget for bustader vert sett til verdet (taksten) etter skatteloven § 4-10 andre ledd multiplisert med 0,67 (multiplisert med 0,8 i år 2015).

Grunnlaget som skatten skrives ut på - og provenyet - vil dermed øke betydelig fra 2014 til 2015.

Etter at kommunen selv har foretatt nevnte reduksjon, har kommunen kommet frem til eiendomsskattetaksten.

Reduksjonsfaktor og bunnfradrag bestemt av kommunestyret

Det kan foretas ytterligere to nedjusteringer forutsatt at:

- 1) kommunestyret har vedtatt en reduksjonsfaktor for *samtlig*e eiendommer i forbindelse med siste alminnelige taksering
- 2) kommunestyret har vedtatt bruk av bunnfradrag for boliger og fritidseiendommer

Også boliger som har fått fastsatt takst etter denne metoden skal få fradrag for en eventuell reduksjonsfaktor fastsatt av kommunestyret.

Bruk av reduksjonsfaktor og reduksjonsfaktorens størrelse (prosent) må eventuelt bestemmes av kommunestyret. Ordningen har ingen hjemmel i loven, men Finansdepartementet aksepterer at reduksjonsfaktor benyttes i forbindelse med en alminnelig taksering. Den vedtatte prosenten som skal komme til fradrag må omfatte alle de skattepliktige eiendommer. Kommunen er bundet av ordningen i hele takseringsperioden (normalt 10 år), og fradraget kan ikke minskes eller fjernes i perioden frem til neste alminnelige taksering.

Reglene om bunnfradrag for boligeiendommer og fritidseiendommer er uendret. Ønsker kommunestyret å benytte et bunnfradrag i tillegg for boligene – et fradrag som også kommer fritidseiendommene til gode, er dette fortsatt en mulighet når takstene på boliger baserer seg på formuesgrunnlagene.

Eiendomsskatteoven § 11 gir kommunene hjemmel for å tilordne (kun) bolig- og fritidseiendommer et bunnfradrag. Fradraget skal være et fast kronebeløp. Kronebeløpet som trekkes fra taksten før skatten beregnes kan være høyt, men ikke så høyt at de fleste boliger og fritidseiendommer unngår beskatning. Et bunnfradrag kan innføres, endres eller fjernes fra ett år til et annet. Vedtak om bunnfradrag må fattes av kommunestyret hvert år.

Kommunen bør ved utskriving om eiendomsskatt opplyse om sammenhengen mellom ligningsverdi, formuesgrunnlag og eiendomsskattegrunnlag.

Anslag skatteinntekter

I oversikten er lagt til grunn et forsiktig anslag på inntektene.

	2014 – 4 o/oo	2015 – 6 o/oo	2016 – 7 o/oo	2017 – 7 o/oo
Hus (snitt 250 000,-) 550 hus i grunnlag	550 000,-	825 000,-	962 500,-	962 500,-
Hytter (snitt 75 000,-) 300 hytter i grunnlag	90 000,-	135 000,-	157 500,-	157 500,-
Næring (snitt 250 000) 17 eiendommer i grunnlag	17 000,-	25 500,-	29 750,-	29 750,-
Total	657 000,-	985 500,-	1149 750,-	1149 750,-

Anbefaling

Det vil være noe forskjell på summene i eiendomsskattegrunnlaget avhengig av om man velger ligningsverdi/formuegrunnlag eller vanlig takst. Ved å velge ligningsverdi/formuegrunnlag vil man kunne få svingninger fra år til år grunnet nedgang/oppgang i boligpriser. Dette kan være en utfordring i de store byene, men for Berlevågs del anses dette som lite relevant. Svingningene i Berlevåg er små og de skjer sakte i forhold til de sentrale strøk i Sør-Norge.

Ved bruk av takst vil taksten ligge for 10 år og kan ikke gjøres om før tiden er gått. I tillegg kommer utgifter til taksmanntillegg ved innføring og ved endringer etter 10 år. Det er sannsynlig ut fra KS,s undersøkelse at man selv med takstmann vil ha overskudd allerede første år, dog noe lavere.

Ved takst vil de som har "større" og "bedre" tomter kunne få en høyere skattesats enn andre. Dette gjøres det ikke forskjell på når ligningsverdi/formuegrunnlag legges til grunn. Kommunestyret må ta stilling til om de ønsker at tomter med f.eks utsikt skal betale mer enn andre. I så fall må man gå for en takst av alle eiendommer.

Om man velger det ene eller andre er frist for utskrivning 1.mars 2014. Dette er kort tid, og med takstmann inne er det alt for lite tid for å kunne skrive ut eiendomsskatt for 2014. En utskrivning for næringseiendom er gjennomførbart.

Rådmannen anbefaler at man ved innføring av eiendomsskatt innfører for næringseiendom i 2014 og at man gjør vedtak om innføring på resten av kommunen i 2015, dette for å sikre en kvalitativt god saksbehandling fra administrasjon og nemnd.