

Eiendomsskatt

Kommunene kan skrive ut eiendomsskatt iht. LOV 1975-06-06 nr 29: Lov om eiendomsskatt til kommunane (eigedomsskattelova).

Generelt om eiendomsskatt

1. Utskrivingsalternativer

Kommunene har syv utskrivningsalternativer i henhold til eiendomsskatteloven § 3 - kommunestyret kan skrive ut eiendomsskatt på enten¹

- a) faste eigedomar i heile kommunen
- b) faste eigedomar i klårt avgrensa område som heilt eller delvis er utbygde på byvis eller der slik utbygging er i gang
- c) berre på verk og bruk i heile kommunen
- d) berre på verk og bruk og annan næringseigedom i heile kommunen
- e) faste eigedomar i klårt avgrensa område som heilt eller delvis er utbygde på byvis eller der slik utbygging er i gang og på verk og bruk i heile kommunen
- f) faste eigedomar i klårt avgrensa område som heilt eller delvis er utbygde på byvis eller der slik utbygging er i gang og på verk og bruk og annan næringseigedom i heile kommunen
- g) faste eigedomar i heile kommunen, unnateke verk og bruk og annan næringseigedom

2. Skatteplikten

Dersom kommunestyret velger å skrive ut eiendomsskatt i heile kommunen, eller det skrives ut eiendomsskatt innenfor områder som er helt eller delvis utbygd på byvis, er hovedregelen at samtlige eiendommer må skattlegges. Dette gjelder næringseiendommer, verk og bruk, bolig- og fritidseiendommer, ubebygde tomter og noe utmark. Unntak krever hjemmel i eiendomsskatteloven. Obligatoriske fritak fremkommer av eiendomsskatteloven § 5, og kommunestyret kan fritt velge helt eller delvis å fritta eiendommer for eiendomsskatt i henhold til reglene i § 7.

§ 5 Fri for eigedomsskatt er:

- a) Eigedom som staten eig, så langt
 - eigedomen vert nytta av Kongen eller kongehuset, Stortinget eller Regjeringa
 - eigedomen vert nytta til kulturelle føremål, slik som idrettsanlegg, musé, teater, skulpturar m.v.
 - eigedomen har historisk bygg eller anlegg
 - eigedomen vert nytta av Forsvaret til forsvarsanlegg, avgrensa leirområde eller militært øvingsområde
 - eigedomen tilhøyrrer staten sine samferdselsforetak så langt dei tener almennyttige føremål
 - eigedomen er vassfall, fabrikk eller anna føretak som staten eig og som tener almennyttige føremål
- b) Eigedom som høyrer til jernvegar til ålmenn bruk, så langt og så lenge eigedomen vert nytta i verksemda.
- c) Kyrkjer.
- d) Eigedomar som kommunen sjølv eig.
- e) Legasjons- og konsulateigedomar som ein annan stat eig, når den andre staten frittek norsk eigedom for tilsvarande skatt hjå seg.

¹ Alternativ d) og f) gjaldt fra 2011 og alternativ g) fra 2012

- f) Eigedom som statens lufthamnselskap eig, i same omfang som fritaket for statens eigedom etter bokstav a femte strekpunkt.
- g) Eigedom som helseforetak eig, i same omfang som fritaket for statens eigedom etter bokstav a sjette strekpunkt.
- h) Eigedom som vert driven som gardsbruk eller skogbruk, herunder gartneri og planteskule tilknytta slik drift.
- i) Ikkje utbygde delar av Finnmarkseiendommen sin grunn i Finnmark fylke. Dette fritaket gjeld likevel ikkje tomteareal, jamvel om arealet ikkje er utbygd enno.
- j) Område som er vedteke verna som nasjonalpark eller naturreservat i medhald av lov 19. juni 2009 nr. 100 om forvaltning av naturens mangfold (naturmangfoldloven). Fritaket gjeld også for område verna som nasjonalpark eller naturreservat etter den tidlegare lov 19. juni 1970 nr. 63 om naturvern. Fritaket gjeld ikkje bygning med tomt og tomteareal, jamvel om arealet ikkje er utbygd enno.
- k) Lavproduktiv grunneigedom som staten eig direkte eller indirekte, så langt den tener ålmennytige føremål. Fritaket gjeld ikkje bygning med tomt og tomteareal, jamvel om arealet ikkje er utbygd enno.

§ 7 Kommunestyret kan fritaka desse eigedomane heilt eller delvis for eigedomsskatt:

- a) Eigedom åt stiftingar eller institusjonar som tek sikte på å gagna ein kommune, eit fylke eller staten.
- b) Bygning som har historisk verdi.
- c) Bygning som heilt eller i nokon mon vert nytta til husvære. Fritaket kan gjelda i opptil 20 år frå den tida bygningen vart ferdig. Formannskapet eller det utvalet som er nemnt i kommuneloven § 10, kan få fullmakt til å avgjera einskildsaker om skattefritak.
- d) Bygning og grunn i visse luter av kommunen.

3. Budsjettvedtak

Vedtaket om videreføring av eiendomsskatt² fattes for ett år om gangen – i forbindelse med budsjettbehandlingen forut for skatteåret (jf esktl. § 10).

Dersom kommunestyret bestemmer at det skal skrives ut eiendomsskatt innenfor områder som helt eller delvis er utbygd på byvis, eller det innføres eiendomsskatt i hele kommunen, er det KSE's råd at man i vedtaket ikke lister opp hva som er skattepliktig – dette fordi skattepliktige objekter i eiendomsskatteområdet kan bli utelatt i oppramsingen. Det er tilstrekkelig at det i kommunestyrets vedtak står oppgitt hvilket utskrivningsalternativ som skal benyttes i medhold av esktl. § 3. Det er ikke nødvendig å nevne i vedtaket hva som skal ha obligatorisk fritak fra eiendomsskatt, men eventuelle vedtak vedr. fritak (jf. § 7 over) gjelder for ett år om gangen og må dermed gjentas av kommunestyret for hvert år.

4. Kort om rollefordeling

- **Kommunestyret** bestemmer hvert år de generelle rammene for eiendomsskatteutskrivningen. Kommunestyret oppnevner medlemmer av nemnder og kan vedta eventuelle eiendomsskattevedtekter.

² Se KSEs sjekklister for og forslag til årlig budsjettvedtak om eiendomsskatt.

- Dersom kommunestyret ikke har gitt føringer for takstnivået (se om reduksjonsfaktor i pkt. 7 under), er **skattetakstnemndas / sakkyndig nemnds** (se pkt. 5 under) oppgave å utarbeide retningslinjer for takseringen og taksere eiendommer slik nevnt i eiendomsskatteloven § 8 A-2 (1): ”Verdet av eiedomen skal setjast til det beløp ein må gå ut frå at eiedomen etter si innretning, brukseigenskap og lokalisering kan bli avhenda for under vanlege salstilhøve ved fritt sal.” Det kan være fornuftig at nemndene dog legger inn en svak forsiktighetsmargin slik at man reduserer risikoen for at noen takster kan gå over omsetningsnivå. I og med at det er nemnda som har den formelle kompetanse hva gjelder verdifastsettelsen, må verken skatteytere eller kommunestyre påvirke *hvordan* nemnda kommer frem til riktige eiendomsskattetakster.
- Kommunestyret oppnevner en **klagenemnd** (esktl. § 20). Denne behandler bl.a. klager over taksten dersom skattetakstnemnd eller sakkyndig nemnd ikke tar klagen til følge.

5. Begrepsbruk og forskjell på skattetakstnemnd og sakkyndig nemnd

Eiendommene skal verdsettes ved takst. Eiendomsskatteloven § 8 A-3 (2) lyder:

Det skal være ei allmenn taksering i kommunen kvart tiande år. Dersom det ligg føre særlege tilhøve, kan kommunestyret avgjere at ny taksering skal skje tidlegare eller seinare enn dette, men ikkje seinare enn tre år etter at siste allmenne taksering skulle ha skjedd. Kommunen dekkjer kostnadene ved taksering, og kommunestyret utnemner dei personane som skal stå for takseringa.

Taksering i medhold av eiendomsskatteloven § 8 A-3 (2) og (4)³

Alternativ 1 (skattetakstnemnd):

I det tilfelle kommuner har en skattetakstnemnd som samlet er ute og takserer alle eiendommer selv, fastsettes takstene i henhold til eiendomsskatteloven § 8 A-3 annet ledd. Det står:

... Kommunen dekkjer kostnadene ved taksering, og kommunestyret utnemner dei personane som skal stå for takseringa.

Alternativ 2 (sakkyndig nemnd):

I det tilfelle nemnda selv ikke er ute på befaring i forbindelse med takstfastsettelsen, skjer takseringen i medhold av § 8 A-3 fjerde ledd. Det står:

Kommunestyret kan i staden for løysinga i andre ledd, utnemne ei sakkunnig nemnd som skal setje taksten på grunnlag av forslag frå tilsette synfaringsmenn.

Altså: En skattetakstnemnd befarer selv eiendommene ifm takstfastsettelsen. En sakkyndig nemnd befarer ikke selv eiendommene, men vurderer og vedtar forslag til takster fra «tilsette synfaringsmenn» (som i praksis ofte er personer med spesiell takseringsfaglig kompetanse).

³ Frem til 2013 har hjemmelen vært byskatteloven § 4 første og annet ledd, disse bestemmelsene inntas i eiendomsskatteloven fra 2013.

Behandling av klage⁴

Klage vedrørende selve verdifastsettelsen og klager knyttet til utskrivingen ellers kan avgjøres av en klagenemnd, jf. eiendomsskatteloven § 20 som lyder:

Klage vert avgjort av ei nemnd som kommunestyret vel, dersom ikkje kommunen tar klagen til følge. Kommunestyret kan anten opprette ei eiga nemnd til å ta seg av oppgåvene eller leggje oppgåvene til ei anna kommunal nemnd.

6. Alternativ fremgangsmåte for fastsettelse av takst for boliger – bruk av Skatteetatens formuesgrunnlag⁵

I stedet for at kommunen selv fastsetter eiendomsskattetakstene for boliger bl.a ved befarings- og befaring, kan kommunestyret vedta at Skatteetatens formuesgrunnlag (som ligningsverdiene bygger på) skal brukes som grunnlag for utskriving av eiendomsskatt på boliger. Boligene skal da ikke befares.

Takster som kommunen selv fastsetter skal som utgangspunkt stå fast i 10 år. Formuesgrunnlagene for boliger endres imidlertid årlig, hvilket vil kunne innebære at boliger som får skrevet ut eiendomsskatt etter den alternative metoden får et høyere skattetrykk over tid.

7. Reduksjonsfaktor

Bruk av reduksjonsfaktor og reduksjonsfaktorens størrelse må eventuelt bestemmes av kommunestyret. Ordningen har ingen hjemmel i loven, men Finansdepartementet aksepterer at reduksjonsfaktor benyttes i forbindelse med en alminnelig taksering. Skal skattetakstnemnda/sakkyndig nemnd eksempelvis sette takstene til 60 % av antatte omsetningsverdi, har man en 40 % reduksjon. 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.

8. Skattesatser

Man må velge en generell skattesats (mellom to og syv promille).

Det er kun ved første gangs innføring av eiendomsskatt at skattesatsen må være to promille. Satsene kan etter dette økes med inntil maks to promille pr. år. Ved en utvidelse av eiendomsskatten kan de nye eiendommene som kommer til få den samme sats som man har hatt for utskrivingen tidligere.

Skattesatsene kan differensieres⁶, jf. eiendomsskatteloven § 12. For eksempel kan man etter § 12 bokstav a skille ut boliger og fritidseiendommer og gi disse en lavere sats enn den generelle sats for de øvrige skattepliktige eiendommer (herunder verk og bruk, næringseiendom, ubebygde tomtegrunn osv).

⁴ Se KSEs veileder om retting og klagebehandling

⁵ SE KSEs veileder om bruk av formuesgrunnlag ved utskriving av eiendomsskatt på boliger

⁶ KSE har utarbeidet et eget notat som tar for seg hvilke muligheter kommunene har for differensiering av skattesatsene

9. Bunnfradrag

Eiendomsskatteloven § 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. (KSE har egen veileder om bunnfradrag.)

10. Skattetrykket

Det er ikke anledning til å sette et tak på det skattebeløp som skattytere skal betale. For å unngå at skattetrykket blir for høyt eller at skatten skal virke urimelig, har kommunestyret følgende muligheter:

- Bruk av reduksjonsfaktor ved fastsettelse av takster (anbefales ikke av KSE, se foran)
- Bruk av lav skattesats og/eller differensiering av skattesatsene (se KSEs notat)
- Tilordne et bunnfradrag for bolig- og fritidseiendommer (se KSEs veileder)
- Kommunen har en viss mulighet for å helt eller delvis frita eiendommer fra eiendomsskatt i henhold til reglene i eiendomsskatteloven § 7 (se foran)
- Boligeiendommer (og kun denne gruppen) kan få fritak fra eiendomsskatt i inntil 20 år fra den tid boligen stod ferdigbygd, jf. esktl. § 7 c. Kun nye boliger som blir startet bygd etter at kommunestyret har fattet et vedtak om dette kan inkluderes i ordningen.
- Dersom det er særs urimelig å kreve inn skatten kan kommunestyret nedsette eller ettergi eiendomsskatt etter søknad, jf. eiendomsskatteloven § 28. Dette skal komme på tale kun som rene unntak (se KSEs veileder).

11. Utskrivningsfrister:

Eiendomsskatteloven § 14 andre ledd, tredje punktum:

Første året det vert skrive ut eigedomsskatt i ein kommune, må allmenn taksering og utskrivning vera avslutta inngan utgongen av juni i dette året.

Skatten skal for senere år skrives ut innen 1. mars. Det første året kommunen benytter bunnfradrag, er det imidlertid tilstrekkelig at skatten er skrevet ut innen 1. april.

KOSTRA-STATISTIKKEN 2013 OG 2014 – EIENDOMSSKATT

Nytt i forbindelse med KOSTRA er at kommunene har rapportert inn data om eiendomsskatt også for inneværende år, ikke bare for siste avsluttede regnskapsår. Oversikt over inntekter fra eiendomsskatt for 2014 foreligger imidlertid først neste år.

Totalt 330 (av totalt 428) kommuner skrev ut eiendomsskatt i 2013. Tallet har økt til 341 kommuner i år.

Antall kommuner som benytter de forskjellige utskrivningsalternativene i medhold av eiendomsskatteoven § 3 fordeler seg slik:

	2013	2014
a) Eiendomsskatt på faste eiendommer i hele kommunen:	177	199
b) Eiendomsskatt på faste eiendommer innenfor et klart avgrenset område som helt eller delvis er utbygd på byvis:	1	1
c) Eiendomsskatt kun på alle verk og bruk:	113	96
d) Eiendomsskatt kun på alle verk og bruk og annen næringseiendom:	12	16
e) Eiendomsskatt på faste eiendommer innenfor et klart avgrenset område som helt eller delvis er utbygd på byvis samt på alle verk og bruk:	14	12
f) Eiendomsskatt på faste eiendommer innenfor et klart avgrenset område som helt eller delvis er utbygd på byvis samt på alle verk og bruk og annen næringseiendom:	11	10
g) Eiendomsskatt på faste eiendommer i hele kommunen, unntatt verk og bruk og annen næringseiendom:	2	7
	<u>330</u>	<u>341</u>

Ovenstående viser at i 2014 skriver 229 kommuner (53,5 % av alle kommuner i Norge) ut eiendomsskatt blant annet på boligeiendommer og fritidseiendommer, det er 24 flere enn i fjor.

Fra statistikken vedrørende eiendomsskatt har vi ellers hentet ut følgende:

	2013	2014
Kommunene kan differensiere skattesatser for boliger og fritidseiendommer i forhold til øvrige skattepliktige eiendommer (esktl. § 12 a). Samtlige kommuner som hadde slik differensiering, oppga å ha en <i>lavere</i> skattesats for boliger og fritidseiendommer. Antall kommuner – differensiering § 12 a:	74	83
Kommuner kan gi boliger og fritidseiendommer bunnfradrag , et fast kronebeløp som trekkes fra takstgrunnlaget før skatten beregnes (esktl. § 11). Antall kommuner med bunnfradrag og snitt bunnfradrag:	86 ga bunnfradrag, i snitt kr. 245.151	88 gir bunnfradrag, i snitt kr. 237.250

I tillegg hadde 6 kommuner et bunnfradrag i prosent i 2013. Det samme har 5 kommuner i år.

	2013	2014
Standard enebolig 120 m2 med ett mål tomt beliggende sentralt i kommunen;		
- gjennomsnittlig skattebeløp:	kr. 3.109	kr. 3.337
- laveste oppgitte skattebeløp:	kr. 588	kr. 588
- høyeste oppgitte skattebeløp:	kr. 8.000	kr. 8.000
Antall kommuner som gir fritak for historiske bygninger (esktl. § 7 b):	160	183
Antall kommuner som gir fritak for nybygde boligeien-dommer i inntil 20 år (esktl. § 7 c):	73 komm. fritok i snitt 6,68 år	81 komm. fritar i snitt 5,97 år
Totale inntekter fra eiendomsskatt kr (8,86 mrd.):	kr 8.866.061'	
Inntektene fordelte seg slik;	fordelt	
- boligeiendommer og fritidseiendommer:	kr 3.689.054'	x)
- øvrige eiendommer:	kr 5.177.007'	

x) Fra KOSTRA: *Regnskapstall for eiendomsskatt publiseres året etter regnskapsåret, mens øvrige tall for eiendomsskatt fra og med 2014 publiseres pr inneværende år. Derfor er det ikke regnskapstall for eiendomsskatt for siste publiserte årgang av eiendomsskatte-statistikken.*

I tillegg gir statistikken oversikt over generell skattesats, samt hvilket år takstene fra siste alminnelige taksering trådte i kraft i den enkelte kommune. KOSTRA-statistikken får du tilgang til via link:

<https://www.ssb.no/statistikkbanken/selectvarval/Define.asp?subjectcode=&ProductId=&MainTable=Koetra3K9971&nvl=&PLanguage=0&nyTmpVar=true&CMSSubjectArea=offentlig-sektor&KortNavnWeb=eiendomsskatt&StatVariant=&checked=true>