

Advokatfirmaet Økland

Deres ref

Vår ref
19/716

Dato
05.02.2020

Anmodning om tolkningsuttalelse

Det vises til henvendelse fra advokatfirmaet Økland på vegne av Norges Hytteforbund, datert 23. januar 2020.

I henvendelsen anmodes departementet om en tolkningsuttalelse vedrørende bruk av eieendomsskattelova § 8 A-3 annet ledd ved overgang til verdsettelse av boliger etter reglene i eieendomsskattelova § 8 C-1.

Verdsettelse for eiendomsskatteformål skjer etter lovens hovedregel ved såkalt «allmenn taksering», jf. eieendomsskattelova § 8 A-3. Slik taksering skal normalt foretas hvert tiende år. Loven fastsetter imidlertid at «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 allmenn taksering skulle ha skjedd.»

Videre følger det av eieendomsskattelova § 8 C-1 at kommunen alternativt kan verdsette boligeiendom ved bruk av eiendommens formuesgrunnlag. Reglene om dette ble vedtatt ved lov 7. desember 2012 nr. 44. Forarbeidene til lovendringen framgår av Prop. 1 LS (2012-2013). Bruk av formuesgrunnlag vil innebære at eieendomsskattegrunnlaget for bolig justeres årlig i takt med prisutviklingen. Dette i motsetning til eiendom verdsatt ved allmenn taksering, jf. ovenfor.

Det heter i Prop. 1 LS (2012-2013) pkt. 8.4.1.1 at:

«Dersom det oppstår store forskjeller mellom formuesgrunnlaget for boliger og annen eiendom i takstperioden som følge av generell prisstigning eller prisnedgang, kan kommunen gjennomføre ny alminnelig taksering som følge av «særegne forhold», jf. byskatteloven § 4 første ledd annet punktum og omtalen over. Fra 2013 reguleres dette i eieendomsskattelova § 8 A-3 annet ledd. Tilsvarende kan kommuner som allerede har eieendomsskatt, gjennomføre ny alminnelig taksering med virkning for det skatteåret boliger første gang bli taksert etter departementets forslag. Med dette kan kommuner som i dag har eieendomsskatt, taksere både boligeiendom og annen eiendom i samme skatteår, selv om 10-årsperioden ikke er utløpt.»

Uttalelsen må ses i sammenheng med normen for verdsettelse etter eieendomsskattelova, som framgår av lovens § 8 A-2. Det heter her at:

«Verdet av eiedommen skal setjast til det beløp ein må gå ut frå at eiedommen etter si innretning, brukseigenskap og lokalisering kan bli avhenda for under vanlege salstilhøve ved fritt sal.»

Dersom overgang til bruk av formuesgrunnlag for verdsettelse av boliger medfører et stort sprik i verdsettelsen mellom boliger og annen eiendom vil dette gi adgang til å foreta ny allmenn taksering, med hjemmel i bestemmelsen om «særlege tilhøve». Dette gjelder både som følge av generell prisoppgang eller prisnedgang i takstperioden, og hvor kommunen ved innføring av verdsettelse basert på bruk av formuesgrunnlag ser at dette vil gi store skjevheter.

Etter ulovfestet rett har kommunene anledning til å benytte en såkalt «reduksjonsfaktor» i takstene. Dette innebærer en lik, prosentvis reduksjon av takstene for all eiendom. Det er antatt at reduksjonsfaktoren ligger fast i hele ti-årsperioden. Enkelte kommuner kan, i stedet for å bruke en eksplisitt reduksjonsfaktor, ha valgt å taksere eiendommene til en lavere verdi enn markedsverdien.

Det heter i proposisjonen at:

«I kommuner som har eieendomsskatt i dag, og som ønsker å benytte forslaget til nytt takseringsalternativ for bolig, må eksisterende lokale reduksjonsfaktor også benyttes for boliger ved utskrivningen. (...)».

Departementet antar at det samme prinsippet må legges til grunn hvor kommunen ved den allmenne takseringen har valgt å taksere eiendommene lavere enn markedsverdien i stedet for å benytte en eksplisitt reduksjonsfaktor, jf. ovenfor.

Gitt at dette blir overholdt vil det ikke oppstå noen problemstilling mht. om skjevheter i markedsverdi mellom bolig og annen eiendom kan gi grunnlag for bruk av bestemmelsen om «særlege tilhøve», når differansen skyldes bruk av reduksjonsfaktor eller bevisst bruk av lavere takster.

Med hilsen

Ole Todal Jenssen e.f.
lovrådgiver

Charlotte Sveen
rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ikke håndskrevne signaturer