

KS

Deres ref

Vår ref  
18/3999

Dato  
18.12.2018

### Svar på henvendelse om adgang til omtaksering mv.

Vi viser til deres henvendelser av 19., 22. og 29. oktober 2018, samt e-post av 22. november 2018 vedrørende vedtatte endringer i eieendomsskattelova.

I Prop. 1 LS (2018-2019) Skatter, avgifter og toll 2019 foreslo regjeringen blant annet innføring av en obligatorisk reduksjonsfaktor på 30 prosent ved fastsettelsen av eiendomsskattegrunnlaget for bolig- og fritidseiendom. Videre foreslo regjeringen at bruk av formuesgrunnlag gjøres obligatorisk ved verdsettelse av boligeiendom for eiendomsskatteformål fra 2020. Etter regjeringspartiernes avtale med Kristelig folkeparti om statsbudsjettet for 2019 og Stortingets behandling, er forslaget om obligatorisk bruk av formuesgrunnlag ved verdsettelse av boligeiendom tatt ut.

Etter gjeldende rett har kommunene adgang til å fastsette en lokal, frivillig reduksjonsfaktor i takstene. KS spør om hvordan reduksjonsfaktorene skal beregnes når det i tillegg innføres en obligatorisk reduksjonsfaktor for bolig- og fritidseiendom.

Bruken av lokal, frivillig reduksjonsfaktor i eiendomsskatten er ikke lovregulert. I Prop. 1 LS (2018-2019) heter det under beskrivelsen av gjeldende rett at:

«En reduksjonsfaktor kan brukes til å justere ned verdien av de takserte eiendommene. Med reduksjonsfaktor menes en lik prosentvis reduksjon i takstene i forhold til det eiendommene i utgangspunktet ble taksert til. Mange kommuner benytter en reduksjonsfaktor for å oppnå et ønsket nivå på eiendomsskattegrunnlagene ved utskrivningen. En reduksjonsfaktor vil også

fungere som en buffer mot at takstene overstiger faktisk markedsverdi. Bruken av reduksjonsfaktor for eiendommer som verdsettes ved taksering, er ikke lovregulert, men basert på langvarig praksis i kommunene. Finansdepartementet har uttalt at reduksjonsfaktoren skal være lik for all eiendom som kommunen takserer, og ligge fast inntil det foretas ny alminnelig taksering.»

Med virkning fra eiendomsskatteåret 2014 ble det innført en alternativ adgang til å verdsette boligeiendom ved bruk av formuesgrunnlag, med en obligatorisk reduksjonsfaktor på 20 prosent. Det ble presisert i forarbeidene til lovendringen at kommunene fortsatt skal ha anledning til å benytte en lokal reduksjonsfaktor i tillegg til den obligatoriske. I eiendomsskatte-lova § 8 C-1 fjerde ledd heter det at «Skattegrunnlaget som nemnd i andre og tredje ledd skal setjast ned med reduksjonsfaktoren som er nytta ved taksering etter § 8 A-3, jf. § 8 A-2». Dette innebærer en presisering av at også boligeiendom verdsatt etter § 8 C-1 skal tilordnes lokal reduksjonsfaktor. Det vises her til Prop. 1 LS (2012-2013) pkt. 8.4.11 hvor det heter at:

«I kommuner som har eiendomsskatt i dag, og som ønsker å benytte forslaget til nytt takseringsalternativ for bolig, må eksisterende lokale reduksjonsfaktor også benyttes for bolig ved utskrivningen. Det vil si at eiendomsskattegrunnlaget for boliger etter forslaget utgjør formuesgrunnlag (inkludert obligatorisk reduksjonsfaktor) redusert med eksisterende, lokale reduksjonsfaktor.»

Anførselen til KS synes å være at kommunene etter ovennevnte regel og de vedtatte endringene skal beregne bunnfradrag to ganger, og at det dermed skal gis «dobbel» reduksjonsfaktor.

Departementet viser til Prop. 1 LS (2018-2019) pkt. 11.3.1, hvor det heter:

«Kommunene vil fortsatt, som etter dagens frivillige regel, ha adgang til å fastsette en høyere reduksjonsfaktor enn den obligatoriske.»

Departementet legger til grunn at dette ikke kan forstås som en dobbel reduksjonsfaktor, hvor man først gjør fradrag for obligatorisk reduksjonsfaktor for deretter å gjøre nytt fradrag for hele den lokale reduksjonsfaktoren i det reduserte grunnlaget. En slik fremgangsmåte vil i realiteten innebære en høyere reduksjonsfaktor for boligeiendom og fritidsboliger enn øvrige eiendommer i kommunen. Det er ikke i forarbeidene omtalt eller problematisert at man skal gå bort fra prinsippet om at reduksjonsfaktoren skal være lik for all eiendom. Dette synes også å ha blitt presisert i forbindelse med forslaget til den frivillige regelen. Det var i høringen forut for lovforslaget foreslått å innføre en adgang til differensiering av den lokale reduksjonsfaktoren. Formålet med dette var å «rette opp» eventuelle ulikheter i skattegrunnlaget for boligeiendom verdsatt ved bruk av formuesgrunnlag og eiendom taksert lokalt. Det heter i Prop. 1 LS (2012-2013) pkt. 8.4.11:

«Etter departementets syn er en konsekvens av forslaget at eiendomsskattegrunnlaget for bolig skal justeres i takt med prisutviklingen, selv om takstene for andre eiendomstyper ligger fast i takstperioden. Departementet viser til omtalen i pkt. 8.4.6. I lys av høringen foreslår departementet at kommunene ikke bør gis anledning til å vedta differensierte reduksjonsfaktorer for hhv. bolig og andre eiendomstyper.»

Konkret vil dette innebære at hvor kommunen eksempelvis har en lokal reduksjonsfaktor på 40 prosent vil denne gjelde også for bolig verdsatt ved bruk av formuesgrunnlag. Den obligatoriske reduksjonsfaktoren på 30 prosent «konsumeres» av den lokale. Tilsvarende vil gjelde for fritidsboliger etter de nye reglene.

Hvor kommunen har en lokal reduksjonsfaktor som er lavere enn 30 prosent vil denne etter de foreslåtte reglene ikke gjelde for bolig- og fritidseiendom. Det nye etter lovendringen er at det er innført en obligatorisk reduksjonsfaktor på minimum 30 prosent for bolig- og fritidseiendom. Denne vil gjelde uavhengig av om kommunen vedtar en lavere lokal reduksjonsfaktor, eller ikke har dette overhodet.

Videre har KS anført at de foreslåtte endringene må gi kommunene adgang til å foreta ny alminnelig taksering før utløpet av takstperioden på ti år. Etter at forslaget om obligatorisk bruk av formuesgrunnlag bortfalt, begrunnes dette med at også innføringen av obligatorisk reduksjonsfaktor må utløse adgang til slik retaksering.

Som hovedregel gjennomføres alminnelig taksering i kommunen hvert tiende år, jf. eieendomsskatteleva § 8 A-3 andre ledd første punktum. Takstene skal i utgangspunktet ligge fast i tiårsperioden.

Det følger av § 8 A-3 annet ledd andre punktum at kommunestyret kan avgjøre at ny taksering skal skje før det har gått ti år dersom det foreligger «særlege tilhøve». Ved enkelte tidligere regelendringer har departementet lagt til grunn at endringene utgjør slike «særlege tilhøve». Et eksempel på dette er ved innføringen av utskrivingsalternativet for eiendomsskatt på faste eiendommer i kommunen unntatt verk og bruk og annen næringseiendom, jf. Prop. 1 LS (2011-2012) punkt 20.

Den valgfrie adgangen til å verdsette boligeiendom ved bruk av formuesgrunnlag ble innført med virkning fra og med skatteåret 2014, jf. eieendomsskatteleva § 8 C-1. Bestemmelsen ble foreslått i Prop. 1 LS (2012-2013). Det heter på side 129 i proposisjonen 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. byskatteleva § 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 eiendomsskatt, gjennomføre ny alminnelig taksering med virkning for det skatteåret boliger første gang blir taksert etter departementets forslag. Med dette kan kommuner som i dag har eiendomsskatt, taksere både boligeiendom og annen eiendom i samme skatteår, selv om 10-årsperioden ikke er utløpt.»

Departementet antar at de samme prinsippene vil gjelde etter den siste lovendringen, og legger derfor til grunn at overgang til bruk av formuesgrunnlag for verdsettelse av boligeiendom vil innebære adgang til omtaksering forut for utløpet av ti-årsfristen, jf. eieendomsskattelova § 8 A-3.

Det understrekes at slik omtaksering forutsetter at «det oppstår store forskjeller» mellom boligeiendom og annen eiendom, jf. formuleringen «tilsvarende». At kommunen går over til en annen verdsettelsesmetode vil ikke i seg selv være grunnlag for en ny alminnelig taksering. Ved vurderingen av om det foreligger forskjell må sammenligningen mellom boliger og annen eiendom gjøres uten fradrag for obligatorisk og lokal reduksjonsfaktor, og eventuelt bunnfradrag.

Med hilsen

Ole Todal Jenssen e.f.  
lovrådgiver

Charlotte Sveen  
rådgiver