

Spørsmål fra Senterpartiets representant Otte Vatn.

Etter formannskapsmøtet sist har det kommet noen problemstillinger i forhold til eiendomsskatt til meg som gruppeleder fra egen gruppe. Jeg er bedt om å videresende dem.

1. Er det mulig å sette en max pris for hvor mye eiendomsskatt man må betale på bolig?

Svar:

I henhold til dagens lovverk er det omsetningsverdien på eiendommen som skal utgjøre grunnlaget for beregning av eiendomsskatt. Jf. eiendomsskatteloven § 8 A-2.

Av dette skal det beregnes 2 promille første året det skrives ut eiendomsskatt på bolig- og fritidseiendommer. Jf. § 13.

Dette gir større skatt for nye, store boliger enn for små og eldre boliger. Det er ikke gitt bestemmelser i loven som kan brukes for å gi en grense på et øvre skattebeløp. Det kan kun gjøres ved bruk av reduksjonsfaktor med utgangspunkt i høyeste takst. Reduksjonsfaktor vil gjelde for alle eiendommer, også de som har lav verdi. Dette vil medføre et betydelig inntektstap for kommunen. Reduksjonsfaktor er å anse som en del av taksten og skal stå i 10 år, men det er kommunestyret som har vedtakskompetanse.

Reduksjon av taksten på bakgrunn av et politisk vedtak må gjelde alle eiendommene, også verk og bruk og annen næring. Og det vil påløpe en god del kostnader spesielt renter.

Ved utskrivning av eiendomsskatt skal det foreligge en skattemessig likebehandling.

Sammenligner man bolig- og fritidseiendommer med andre eiendommer må man søke å få samme verdsettelsesprinsipp. Ønsker man å benytte et nedjustert takstgrunnlag for bolig- og fritidseiendommer må man også benytte samme prinsipp for andre eiendommer som for eksempel kraftverk, kraftnett, verk og bruk og andre næringseiendommer.

Lovendring kan gi politikerne nytt handlingsrom.

Som en følge av endringer i eiendomsskatteloven, som trer i kraft 1.1.2019, skal det ved første gangs utskrivning av eiendomsskatt på bolig- og fritidseiendommer være 1 promille, jf. ny § 13.

Det er ikke i samme forslag til endring i loven kommet endring i § 11 som fortsatt sier at skatten skal ligge på mellom kr. 2 og kr. 7 av hver kr 1000 av skattegrunnlaget. Dette betyr at lovgiver pålegger kommunene å øke skattesatsen fra 1 til 2 promille andre året.

Det antas at dette er en glipp fra lovgiver og at § 11 vil bli endret før ikrafttredelse 1.1 2019.

2. Kan vi politikerne sette lokale rammer f.eks soneinndeling, om naust skal tas med eller ikke og lignende?

Svar:

Soneinndeling og mulighet for fritak i enkelte soner reguleres av eiendomsskatteloven:

§ 3. Kommunestyret kan skrive ut eiedomsskatt på anten

b) faste eiedomar i klårt avgrensa område som heilt eller delvis er utbygde på byvis eller der slik utbygging er i gang.

Ved et slikt valg må man være oppmerksom på at fritaket gjelder alle eiendommene i sonen, også verk og bruk og annen næring. De deler av kraftlinjer som er i disse sonene må da også fritas.

Eiendommer eller grupper av eiendommer kan ikke fritas for eiendomsskatt uten hjemmel i lov, man vil da bryte med likhetsprinsippet. Utgangspunktet for lovgiver er at alle eiendommer skal kunne ilegges eiendomsskatt, med unntak av de eiendommene lovgiver selv har oppnevnt i eiendomsskatteloven § 5.

Lovbestemt fritak gjelder blant annet statlige- og kommunale eiendommer. I tillegg er det fritak for jord- og skogbrukseiendommer, (jf. § 5 h), men det presiseres i forarbeidene at fritaket kun gjelder driftsdelen av disse eiendommene.

Sakkyndig nemnd har i sitt arbeid benyttet soner. Det er begrunnet i at det foreligger ulikheter i omsetningspriser på eiendommer med likt innhold. Lik stor tomt, like store bygg etc. i ulike områder av kommunen. Eiendommer på Straumen vil erfaringsmessig oppnå en vesentlig høyere omsetningspris enn hva tilnærmet lik eiendom i enkelte andre områder vil kunne oppnå.

3. Ubebygde tomter har blitt objekt for eiendomsskatt, er dette rimelig og i samsvar med våre retningslinjer?

Svar:

Inderøy kommune har innført generell eiendomsskatt jf.

§ 3 a) faste eiendomar i heile kommunen

Videre definerer da § 4 at fast eiendom også å omfatte «*huslause grunnstykke*».

Pr. definisjon i eiendomsskattesammenheng er ei ubebygd tomt hverken bolig- eller fritidseiendom og skulle som en følge av det blitt behandlet etter den generelle skattesatsen på 3,5 promille.

En avgrensning her vil, etter sakkyndig nemnd sin vurdering, kunne by på utfordringer knyttet til hvilket tidspunkt nemnda skal legge til grunn for når en tomt går over fra å være «huslaust grunnstykke» og til å være en bolig- eller fritidseiendom.

Det er tidligere gitt politiske signaler om at det ved tvil er ønskelig at den kommer skattyter til gode, og det har vært innvirkende på det endelige standpunktet til nemnda.

Eiendomsskatteloven har bestemmelser som også gir politisk handlingsrom til å vedta dette. I medhold av eiendomsskatteloven § 12 bokstav b) differensieres satsen ved at satsen for ubebygde tomter settes til 2 promille.

4. Gårdsbruk har fått verdsatt våningshus høyere en omsetningsverdien av gården, er dette i samsvar med retningslinjene?

Svar:

Skattegrunnlaget skal utgjøre omsetningsverdien i et fritt marked.

Det er boligdelen og eventuelle andre skattbare bygninger med tilhørende tomt som skal utgjøre skattegrunnlaget.

Er skattetaksten etter disse forutsetningene satt for høyt er det ikke i henhold til retningslinjene.

Det matematiske utgangspunktet for skattegrunnlaget, $m^2 \times m^2$ -pris, vil for gårdsbruk med store våningshus gi en høy omsetningsverdi tilsvarende andre eiendommer med store bolighus.

Finansdepartementet har kommet med en anbefaling om å gi en reduksjon på takstene for jord- og skogbrukseiendommer begrunnet i de begrensninger til markedet konsesjonsloven og delingsforbudet kan gi. Jf. rammer og retningslinjer pkt. 3.7.2.

Man antar at en jord- eller skogbrukseiendom ved fritt salg ikke vil ha det samme markedet som en bolig- eller fritidseiendom vil ha. Man antar at slike eiendommer vil ha et lavere antall interessenter når de legges ut for salg.

Kommunenes Sentralforbund fraråder å benytte en slik reduksjon da det fører til reduksjon i kommunens skatteinntekter, men sakkyndig nemnd har valgt å følge anbefalinger fra lovgiver.

En annen faktor det må tas hensyn til er hvorvidt eiendommen er omsatt fritt. Det er tilfeller hvor eiendommer overdras mellom selger og kjøper til en pris langt under omsetningsverdi. Dette kan gjelde alle typer eiendommer.