



Saksprotokoll

Utvalg: Kommunestyret
Møtedato: 25.04.2013
Sak: 29/13

Resultat:

Arkivsak: 13/422
Tittel: **SAKS PROTOKOLL - BRUK AV LIGNINGSVERDI SOM
GRUNNLAG FOR EIENDOMSSKATT PÅ BOLIGER**

Behandling:

Formannskapetets innstilling ble vedtatt med 17 stemmer.

Vedtak:

Ligningsmyndighetenes formuesgrunnlag skal benyttes for boliger og leiligheter. Vanlig taksering gjelder på fritidseiendommer, næringseiendommer, boliger på gårdsbruk og «verk og bruk».

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Kjell Arne Olsborg
Arkivsaksnr.: 13/422

Arkiv: 111.2

BRUK AV SKATTEETATENS FORMUESGRUNNLAG SOM GRUNNLAG FOR EIENDOMSSKATT PÅ BOLIGER

Rådmannens forslag til vedtak:

Ligningsmyndighetenes formuesgrunnlag skal benyttes for boliger og leiligheter. Vanlig taksering gjelder på fritidseiendommer, næringseiendommer, boliger på gårdsbruk og «verk og bruk».

Fakta:

Kommunestyret fattet et prinsippvedtak den 22.11.2012 om å innføre generell eiendomsskatt i kommunen fra skatteåret 2014.

Alle eiendommer med unntak av «verk og bruk» skal følgelig verdsettes for eiendomsskatt i Vestre Toten kommune i løpet av året 2013 som grunnlag av utskriving av eiendomsskatt for året 2014.

Bruk av skatteetatens formuesgrunnlag som alternativ til ordinær taksering.

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

Departementets begrunnelse er at 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. Det vil ikke bli krav om befaring av boligeiendommer med ligningsverdi, noe som bidrar sterkt til å redusere takseringskostnadene.

Den alternative metoden for fastsettelse av takst gjelder kun boliger. Øvrige skattepliktige eiendommer må takseres og befares på vanlig måte av kommunen. Næringseiendommer, boliger på gårdsbruk, boligdelen av kombinerte bygg som ikke er seksjonert og fritidseiendommer faller utenfor. Det samme gjelder boliger som Skatteetaten vurderer som fritidseiendom. Alle disse eiendommene må derfor befares og takseres på ordinært vis etter kommunens skattetakstvedtekter.

Det er Kommunestyret som avgjør om kommunen skal benytte dette takstprinsippet.

Begreper:

Formuesgrunnlaget tar sikte på å gi uttrykk for eiendommens antatte markedsverdi på verdsettings-tidspunktet.

Det er formuesgrunnlaget kommunene *kan* bruke for eiendomsskatteformål (boliger).

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

Ligningsverdi for primærbolig = 25 % av formuesgrunnlaget

Primærbolig er bolig man eier og bor i selv.

Ligningsverdi sekundærbolig = 40 % av formuesgrunnlaget (e-skatteåret 2015: 50 %)

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

Kommunene trenger i utgangspunktet ikke å forholde seg til ligningsverdien.

Ligningsverdien benyttes kun ved beregning av formue overfor Skatteetaten (ved ligningen).

Lovhjemler – verdifastsettelse.

Eiendomsskatteloven § 8 A-2 bestemmer at eiendomsskattetakster skal gjenspeile antatt omsetningsverdi ved fritt salg. Dette er *hovedregelen* for fastsetting av skattegrunnlaget (med unntak for anlegg for produksjon av vannkraft). Etter hovedregelen takseres eiendommene av kommunen selv ved befaring. Esktl. § 8 A-2 første ledd lyder:

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

Med virkning fra 2014 kan kommunen benytte en *alternativ* metode for fastsettelse av takst på boligeiendom. Dette følger av ny § 8 C-1, som vil lyde:

§ 8 C-1. Verdsetjing av bustader ved bruk av formuesgrunnlag

(1) Kommunestyret avgjer om eiendomsskatten for bustader skal byggje på verdet (taksten) som vert sett på eiegenomen ved likninga året før skatteåret.

Skattegrunnlaget for slike bustader skal reknast ut etter reglane i denne paragraf.

(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).

Hva Skatteetatens formuesgrunnlag bygger på

Grunnlaget baserer seg på årlige beregnede kvadratmetersatser fra Statistisk Sentralbyrå, hvor det tas hensyn til:

- boligtype (enebolig, leilighet eller småhus)
- opprinnelig byggeår

- boligens areal (P-rom)
- boligens geografiske beliggenhet og markedspriser i det enkelte område

Garasjeareal, uinnredet loft og kjellerrom, boder og andre oppbevaringsrom tas ikke med ved beregning av boligens areal etter denne metoden (kun P-rom). Egenskaper ved boligeiendommen som utsikt, tomtestørrelse, etasje, innvendig standard mv, tas ikke med i vurderingen. En del av de individuelle variasjonene i boligens markedsverdier vil følgelig ikke fanges opp av det nye verdsettingssystemet.

Der hvor kommunal taksering av boliger for eiendomsskatteformål gjennomføres ved bruk av detaljerte grunnlagsdata fra matrikkelen, og takseringen skjer ved bruk av ulike sjabloner (utarbeidet på grunnlag av kunnskap om priser for omsatt eiendom) og befaring, er det rimelig å anta at takstene generelt vil kunne være mer treffsikre enn takster fastsatt av lignings-myndighetene. Formuesgrunnlagene skal allikevel gjennomgående gi et godt anslag på verdien til boligeiendommer.

Departementet har presisert i lovforarbeidene at det ikke blir anledning for kommunene til å justere formuesgrunnlagene på boliger på grunn av lokale forhold.

Overføring av eiendomsdata via portal

Skattedirektoratet opplyser at de tar sikte på at en portal for nedlasting av data vil kunne brukes fra ca. 1. november 2013. Opplysningene som kommunene vil få tilgang til når den tekniske løsningen er klar:

- 1) Eiendomsidentifikatorer
 - Gårds-, bruks-, feste-, seksjons- og bygningsnummer
- 2) Formuesgrunnlag

Opplysninger knyttet til eier (navn, fødselsnummer, adresse) vil ikke bli gjort tilgjengelig for kommunene gjennom portalen. For å sikre at opplysningene om boliger i en kommune ikke skal tilflyte andre enn rette vedkommende i den enkelte kommune, lager direktoratet en autentiseringsløsning for pålogging.

Kommunene må sikre at opplysningene blir behandlet i tråd med taushetspliktsreglene i ligningsloven.

Beregningsmetoden for fastsettelse av eiendomsskattetakst på boliger

Kommunene må benytte formuesgrunnlagene når eiendomsskatt skal skrives ut på boliger etter det nye takseringsalternativet.

Obligatorisk reduksjonsfaktor.

For at eiendomsskatt ikke skal kunne skrives ut på verdier som overstiger markedsverdien, har Finansdepartementet fastsatt at kommunene skal bruke en *obligatorisk* reduksjonsfaktor for boliger som takseres etter den nye metoden.

For 2014 skal det gjøres en obligatorisk reduksjon i formuesgrunnlagene med 33 %. Fra 2015 vil den obligatoriske reduksjonsfaktoren være 20 %. Takstgrunnlaget som skatten skrives ut på - og vil dermed øke noe fra 2014 til 2015.

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

Ønsker kommunestyret å benytte et bunnfradrag (som også kommer fritidseiendommer til gode), er dette fortsatt en mulighet når takstene på boliger baserer seg på formues-grunnlagene.

Formuesgrunnlagene som benyttes til utskriving av eiendomsskatt på bolig blir justert årlig – dette i motsetning til de takster som kommunen fastsetter selv. Kommunens eiendomsskatte-takster skal som hovedregel stå fast i ti år. Årlig justering for boliger vil dermed gi variasjon i eiendomsskattetakstene fra år til år. Med ordinær prisutvikling vil boliger over tid kunne få forholdsmessig høyere takster enn annen eiendom. Eiendomsskatteloven § 8 A-3 annet ledd fanger opp dette forholdet: *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».*

Klage.

Klage knyttet til eiendomsskatteutskriving når skattetakstene fastsettes av kommunens takstnemnd eller sakkyndig nemnd, vises det til kommunens skattetakstvedtekter.

Klage på formuesgrunnlagene som ligger til grunn for eiendomsskatteutskrivingen må rettes til Skatteetaten gjennom klage på ligning etter ligningslovens regler.

Vurdering:

Fordelen ved å benytte skatteetatens formuesgrunnlag er at eiendomsskattetaksten kan framskaffes på en rasjonell og rimelig måte. Kommunen slipper å bruke ressurser på befarings og vurderinger av de aktuelle eiendommene. Grunnlaget for taksten vil være kjent for skattyterne fra siste avlagte ligning. En ordinær taksering av det store antallet boligeiendommer vil være krevende og vil medføre stor ressursbruk og store kostnader.

Ulempen med skatteetatens formuesgrunnlag kan være at disse takstene i spesielle tilfeller ikke tar hensyn til lokale forhold på eller ved eiendommene. De vil ikke omfattes av den soneinndeling eller sjabloner som takstnemnda bestemmer. Skatteetatens formuesverdsetting bygger på relativt grove sjabloner som i liten grad tar hensyn til individuelle forhold ved den enkelte eiendom.

Bjørn Fauchald
rådmann

Liv Rigmor Sølland
plansjef