



# Bruk av formuesgrunnlag ved utskriving av eiendomsskatt på boliger



---

**Utarbeidet av KS Eiendomsskatteforum**  
v/sekretariatsleder Liv Elin Vermundsberget. Oppdatert okt. 2013  
[liv-elin.vermundsberget@ks.no](mailto:liv-elin.vermundsberget@ks.no)

---

## Innholdsfortegnelse

1. Innledning.....	3
2. Begreper .....	3
3. Lovhjemler - verdifastsettelse .....	4
4. Kostnader knyttet til kommunens befaring og taksering av boliger .....	4
5. Hva Skatteetatens formuesgrunnlag bygger på .....	4
6. Overføring av eiendomsdata via portal.....	5
7. Beregningsmetoden for fastsettelse av eiendomsskattetakst på boliger .....	5
7.1 Verdien tar utgangspunkt i formuesgrunnlaget.....	5
7.2 Obligatorisk reduksjonsfaktor .....	6
7.3 Reduksjonsfaktor og bunnfradrag bestemt av kommunestyret .....	6
8. Klage .....	7
8.1 Hva kan boligeiere klage på, og hvem skal klagen rettes til? .....	7
8.1.1 Klage som skal rettes til/avgjøres av Skatteetaten .....	7
8.1.2 Klage som skal rettes til kommunen .....	8
8.2 Behandling av klager som er rettet til feil instans.....	8
8.3 Klagefrister .....	8
8.3.1 Utvidet klagefrist (klageadgang) første år .....	8
8.4 Hva kommunen må gjøre når boligeier får Skatteetatens medhold i klage på at ligningsverdien er for høy .....	9
9. Endring av takseringsmetode .....	10
10. Avvikende takstnivå mellom boliger og andre eiendommer .....	10
11. Fastsettelse av verdinivået for boliger som ikke omfattes av ordningen samt behandling av takstene for disse i perioden mellom to alminnelige takseringer .....	11
VEDLEGG: PRAKTISKE UTFORDRINGER .....	13
I. Boliger som ikke omfattes av ordningen .....	13
II. Én eiendom – én takst .....	13
III. Kombinasjonsbygninger .....	14
IV. Gnr/bnr med flere bygningstyper .....	14
V. Endringer på boligeiendommer .....	14
VI. Annet.....	15

## 1. Innledning

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

Departementets begrunnelse: 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.

Den alternative metoden for fastsettelse av takst gjelder kun for boliger, det vil si for de boliger som Skatteetaten kan gi ut formuesgrunnlag for<sup>1</sup>. Øvrige skattepliktige eiendommer må takseres og befares på vanlig måte av kommunen.

Den enkelte kommune må selv vurdere hvordan bruk av det nye takseringsalternativet vil slå ut lokalt.

## 2. Begreper

**Markedsverdi** er de verdier som boliger har i markedet. **Formuesgrunnlaget** tar sikte på å gi uttrykk for eiendommens antatte markedsverdi på verdsettingstidspunktet.

Kommunene *kan* bruke formuesgrunnlaget for eiendomsskatteformål (boliger).

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

Ligningsverdi for primærbolig = 25 % av formuesgrunnlaget

**Primærbolig** er bolig man eier og bor i selv.

Ligningsverdi sekundærbolig = 50 % av formuesgrunnlaget

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

Ligningsverdien *skal ikke* benyttes for eiendomsskatteformål. Ligningsverdien benyttes kun ved beregning av skatt på formue av Skatteetaten.

Nærmere om metoden for å komme frem til eiendomsskattegrunnlaget for boliger når kommunen benytter formuesgrunnlag, se punkt 7.

<sup>1</sup> Se punkt I i vedlegg bak vedr. boliger som ikke omfattes av ordningen.

### 3. Lovhjemler - verdifastsettelse

Eiendomsskatteloven § 8 A-2 bestemmer at eiendomsskattetakster skal gjenspeile antatt omsetningsverdi ved fritt salg. Dette er *hovedregelen* for fastsetting av skattetakster (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, brukseigenkap og lokalisering kan bli avhenda for under vanlege salstillhøve ved fritt sal.*

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

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

*(1) Kommunestyret avgjer om eiegenomsskatten 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).*

### 4. Kostnader knyttet til kommunens befaring og taksering av boliger

Å takserer eiendommer for eiendomsskatteformål er ressurs- og kostnadskrevende. Om kostnader ved taksering har FIN i prop. 1 LS (2012-2013) s. 118 skrevet:

*Departementet har med bistand fra KS Eiendomsskatteforum (KSE) kartlagt kommunenes kostnader knyttet til taksering for eiendomsskatteformål. Selv om utvalget i den uformelle kartleggingen var begrenset (20 kommuner) og usikkerheten knyttet til innrapporteringen er betydelig, framkommer det noen interessante observasjoner. Alle kommunene som responderte, hadde fått dekket inn alle sine takseringskostnader gjennom eiendomsskatteinntektene det første året. I gjennomsnitt utgjorde takseringskostnadene 30 pst av eiendomsskatteinntektene dette skatteåret, men variasjonen er betydelig.*

### 5. Hva Skatteetatens formuesgrunnlag bygger på

Grunnlaget baserer seg på årlige beregnede kvadratmetersatser fra Statistisk Sentralbyrå. Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en anslått markedsverdi per kvadratmeter, og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger hvor det tas hensyn til:

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

- boligens areal (primærrom)
- boligens geografiske beliggenhet, herunder tett/spredt bebyggelse

Sekundære rom (S-rom) er ikke med i arealberegningen. Altså vil arealer til garasje, naust, anneks, uinnredet loft og kjellerrom, boder og andre oppbevaringsrom ikke direkte tas med ved beregningen av formuesgrunnlaget for den enkelte boligeiendom. Merk imidlertid at arealprisene bygger på statistiske data knyttet til omsatte boligeiendommer, og dermed vil eiendommer uten garasje/anneks/naust etc. påvirke det statistiske grunnlaget like mye som boligeiendommer som har slike.

Individuelle egenskaper ved boligeiendommen, som utsikt, tomtestørrelse, etasje, innvendig standard mv, tas ikke direkte med i vurderingen for den enkelte eiendom. En del av de *individuelle* variasjonene i boligens markedsverdier vil følgelig ikke fanges opp av det nye verdsettingssystemet.

Departementet har presisert i lovforarbeidene at det ikke blir anledning for kommunene til å justere formuesgrunnlagene.

## 6. Overføring av eiendomsdata via portal

Skattedirektoratet opplyser at de tar sikte på at en portal for nedlasting av data vil kunne brukes fra ca. 15. 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 tilflytte 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. Det vises til eiendomsskatteloven § 29 som gir ligningsloven § 3-13 anvendelse på eiendomsskattelovens område.

## 7. Beregningsmetoden for fastsettelse av eiendomsskattetakst på boliger

### 7.1 Verdien tar utgangspunkt i formuesgrunnlaget

Kommuner må benytte formuesgrunnlagene (se begreper under punkt 2 foran) når eiendomsskatt skal skrives ut på boliger etter det nye takseringsalternativet, jf. prop. 1 LS (2012-2013) s. 122.

I og med at det er formuesgrunnlagene som skal benyttes for eiendomsskatteformålet, vil kommunene ikke trenge å skille mellom hvilke boliger som Skatteetaten definerer som primærboliger og sekundærboliger.

## 7.2 Obligatorisk reduksjonsfaktor

For at eiendomsskatt ikke skal kunne skrives ut på verdier som overstiger 100 % av markedsverdi, har Finansdepartementet fastsatt at kommunene skal bruke en *obligatorisk* reduksjonsfaktor for boliger som takseres etter den nye metoden. Altså formuesgrunnlagene som tilsvarer markedsverdier skal nedjusteres for samtlige boliger. Reduksjonen blir slik for alle boliger:

- Obligatorisk reduksjonsfaktor skal for skatteåret 2014 være 0,67
- For skatteåret 2015 settes den til 0,8

Dette vil fra 2014 fremgå slik av eiendomsskatteloven § 8 C-1 annet ledd:

*(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).*

Grunnlaget som skatten skrives ut på - og provenyet - vil dermed øke betydelig fra 2014 til 2015.

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

## 7.3 Reduksjonsfaktor og bunnfradrag bestemt av kommunestyret

Det kan foretas ytterligere to nedjusteringer forutsatt at:

- 1) kommunestyret har vedtatt en reduksjonsfaktor for *samtlig*e eiendommer i forbindelse med siste alminnelige taksering
- 2) kommunestyret har vedtatt bruk av bunnfradrag for boliger og fritidseiendommer

Også boliger som har fått fastsatt takst etter denne metoden skal få fradrag for en eventuell reduksjonsfaktor fastsatt av kommunestyret.

Bruk av reduksjonsfaktor og reduksjonsfaktorens størrelse (prosent) må eventuelt bestemmes av kommunestyret. Ordningen har ingen hjemmel i loven, men Finansdepartementet aksepterer at reduksjonsfaktor benyttes i forbindelse med en alminnelig taksering. 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.

Reglene om bunnfradrag for boligeiendommer og fritidseiendommer er uendret. Ønsker kommunestyret å benytte et bunnfradrag i tillegg for boligene – et fradrag som også kommer fritidseiendommene til gode, er dette fortsatt en mulighet når takstene på boliger baserer seg på formuesgrunnlagene.

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.

Kommunen bør ved utskrivning om eiendomsskatt opplyse om sammenhengen mellom ligningsverdi, formuesgrunnlag og eiendomsskattegrunnlag.

## 8. Klage

For klager knyttet til eiendomsskatteutskrivning når skattetakstene fastsettes av kommunens takstnemnd eller sakkyndig nemnd, viser vi til egen KSE-veileder om retting og klagebehandling. Det følgende omhandler temaet klage når skatten skrives ut på boliger etter det nye alternativet med bruk av formuesgrunnlag.

### 8.1 Hva kan boligeiere klage på, og hvem skal klagen rettes til?

#### *8.1.1 Klage som skal rettes til/avgjøres av Skatteetaten*

- Boligeier kan melde inn endringer av boligopplysningene, dvs arealet av primærom, angivelsen av byggeåret og boligtypen.
- Videre; boligeier kan kreve å få satt ned ligningsverdien (og med det formuesgrunnlaget) dersom ligningsverdien dokumentert utgjør mer enn 30 % av markedsverdi for primærboliger og 60 % av markedsverdi for sekundærboliger.

Kommunen er ikke part ved ligningen. Kommunen ved formannskapet har dermed heller ikke klagerett slik boligeier har. (Dette i motsetning til når takstene er fastsatt av kommunens skattetakstnemnd eller sakkyndig nemnd i medhold av esktl. § 8 A-2 første ledd, jf § 8 A-3 tredje ledd.)

Selv om kommunen ikke har klageadgang hva gjelder det formuesgrunnlaget som ligningsverdiene bygger på, er det allikevel ikke til hinder for at kommunens eiendomsskattekontor kan informere Skatteetaten om eventuelle feil ved enkelteiendommers formuesgrunnlag, inkludert boligopplysninger slik som bygningsarealer, byggeår og boligtype. Skattedirektoratet arbeider med å etablere en kontaktkanal for kommunene.

Verken kommunens takstnemnd/sakkyndige nemnd eller klagenemnd har kompetanse til å endre formuesgrunnlagene som brukes for eiendomsskatteformål.

### 8.1.2 Klage som skal rettes til kommunen

Klager fra boligeiere knyttet til utskrivningen av eiendomsskatt - som for eksempel bruk av differensierte skattesatser, tilordning av bunnfradrag, fritak for nybygde boliger mv, må eier/skattyter rette til kommunen på vanlig måte (jf. esktl. § 19). Boligeiere må også fortsatt rette søknader om nedsettelse og ettergivelse av eiendomsskatt til kommunen (jf. esktl. § 28).

## 8.2 Behandling av klager som er rettet til feil instans

Mottaker har i disse tilfellene anledning til enten å avvise klagen med henvisning til rett klageinstans, eller orientere eieren og videresende vedkommendes klage til rette instans. Skattedirektoratet vurderer å etablere en kontaktkanal med kommunene for slike saker.

## 8.3 Klagefrister

Klager som skal rettes til kommunen må sendes skriftlig til eiendomsskattekontoret innen seks uker fra den dagen det ble kunngjort at eiendomsskattelisten ble utlagt eller dagen skatteseddelen ble sendt, jf. esktl. § 19 første ledd.

Eventuelle klager på formuesgrunnlagene som ligger til grunn for eiendomsskatteutskrivningen på boliger må rettes til Skatteetaten gjennom klage på ligning etter ligningslovens regler. Klagefrist etter ligningsloven § 9-2 nr 4, første punktum:

*Klage over ligninga må leveres innen seks uker etter at skatteoppgjøret er sendt skattyter, likevel slik at klagefristen tidligst utløper 10. august.*

### 8.3.1 Utvidet klagefrist (klageadgang) første år

Det gjelder en utvidet klagefrist det første året eiendomsskatten skrives ut basert på formuesgrunnlaget. Ny bestemmelse er gitt i ligningsloven § 9-2 nr 4 siste punktum:

*Første gang en bolig verdsettes etter lov 6. juni 1975 nr. 29 om eignedomsskatt til kommunane § 8 C, er fristen for å klage over avgjørelse som får betydning for eiendomsskatten, seks uker fra skatteseddelen blir mottatt fra kommunen.*

Bakgrunnen for denne regelen er at skattyteren ved ligningen i år 1 ofte ikke vil ha kjennskap til at formuesgrunnlaget som ligningsverdien bygger på også vil bli lagt til grunn for utskrivning av eiendomsskatt i år 2. Det vil vedkommende se ved mottak av eiendomsskatteseddelen.

Ett eksempel på utvidet klagefrist det første året eiendomsskatten skrives ut basert på formuesgrunnlaget:



Det første året er i dette eksempelet år 2014:

En boligs verdi for inntektsåret 2012 (per 31. desember 2012) fastsattes ved ligningen i 2013. Formuesgrunnlaget fra 2012 (som ligningsverdien er beregnet av) benytter kommunen for utskriving av eiendomsskatt på bolig for skatteåret 2014 (innen fristen 1. mars). Boligeier kan klage på ligningsverdien til Skatteetaten når han mottar ligningsoppgjøret i 2013, og han kan klage til Skatteetaten på den samme ligningsverdien igjen i forbindelse med utskrivingen av eiendomsskatt i 2014.

Det andre året er i dette eksempelet år 2015:

En boligs verdi for inntektsåret 2013 (per 31. desember 2013) fastsattes ved ligningen i 2014. Formuesgrunnlaget fra 2013 (som ligningsverdien er beregnet av) benytter kommunen for utskriving av eiendomsskatt på bolig for skatteåret 2015 (innen fristen 1. mars). Boligeier kunne klage på ligningsverdien til Skatteetaten når vedkommende mottok ligningsoppgjøret i 2014, men eier vil ikke igjen ha mulighet for å klage til Skatteetaten på den samme verdien i forbindelse med utskrivingen av eiendomsskatt i 2015.

Utvidet klagefrist gjelder også ved gjeninnføring av bruk av formuesgrunnlag for utskriving av eiendomsskatt på boliger etter opphold.

Det første året boligeiere har en utvidet klagefrist etter ligningsloven § 9-2 nr 4 siste punktum, bør kommunen i kunngjøringen om utlegging av eiendomsskattelistede opplyse om den særskilte klagefristen som gjelder for boligeiere dette året.

Den årlige klageadgangen i påfølgende år hva vedrører grunnlaget som eiendomsskatten skrives ut på, vil da kun gjelde øvrige kategorier eiendommer, jf. eiendomsskatteloven § 19 første ledd.

[8.4 Hva kommunen må gjøre når boligeier får Skatteetatens medhold i klage på at ligningsverdien er for høy](#)

Gjennom portalen vil kommunene bli varslet når boligeier får nedsatt ligningsverdien på boligen etter klage. Skattedirektoratet opplyser at kommunene skal kunne se formuesgrunnlagets størrelse før og etter medhold i sak om nedsettelse av ligningsverdien, og det vil fremgå av portalen fra hvilket år nedsettelsen skal gjelde fra.

Eiendomsskatteloven § 17 fjerde ledd lyder:

*Når taksten bygger på likningsverdet, skal utskrivinga rettast berre så langt likninga vert brigda etter kapittel 9 i likningslova. Fristane for retting etter likningslova § 9-6 gjeld då tilsvarande for eiendomsskatten.*

Vi vil senere komme nærmere tilbake til dette med å foreta retting hva gjelder utskrevet eiendomsskatt på boliger når taksten bygger på formuesgrunnlaget.

## 9. Endring av takseringsmetode

Mest sannsynlig vil kommunene vurdere å bruke denne ordningen i forbindelse med at

- eiendomsskatt skal innføres (ikke skatt tidligere)
- hittil skattlagte eiendommer skal omtakseres
- eiendomsskatten skal utvides

Et spørsmål som kan stilles knyttet til det første året en kommune velger å bruke formuesgrunnlag ifm utskrivning av eiendomsskatt på boliger; kan det skje samtidig med at eiendomsskattetakstene for øvrige tidligere takserte eiendommer står uendret?

Proposisjonens punkt 8.4.10 gir støtte for det:

*Spørsmålet er om kommunen bør stå fritt til å endre takseringsmetode for boligeiendom fra år til år. Et eksempel er om boliger som takseres med utgangspunkt i formuesgrunnlag i år 1, kan takseres etter gjeldende regler i år 4 når kommunen skal gjennomføre alminnelig taksering av næringsseiendom og fritidseiendom. Etter departementets oppfatning bør kommunen i utgangspunktet ha valgfrihet med hensyn til valg av takseringsmetode for det enkelte skatteår.*

For å vise dette med et annet eksempel: En kommune som i 2010 hadde nye takster på alle skattepliktige eiendommer, herunder boliger, kan velge å bruke formuesgrunnlag for boliger ifm. utskrivningen av eiendomsskatt på de skattepliktige boligene i 2016 mens takstene for øvrige eiendommer står uendret.

## 10. Avvikende takstnivå mellom boliger og andre eiendommer

Formuesgrunnlagene som benyttes til utskrivning av eiendomsskatt på bolig blir *justert årlig* – dette i motsetning til de takster som kommunen fastsetter selv. Kommunens eiendomsskattetakster 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 andre kategorier eiendom. Om dette skriver departementet i proposisjonen på s. 129:

*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»,...*

«Særegne forhold»/«særlege tilhøve» - se eiendomsskatteloven § 8 A-3 annet ledd.

Takstnivået for eiendom står altså fast normalt i ti år, men ikke for boligene ved takstfastsettelse etter den alternative metoden. Når avvik i takstnivå mot andre eiendommer blir stort (herunder fritidseiendommer), kan kommunestyret vedta ny alminnelig taksering av alle/de øvrige skattepliktige eiendommer selv om det er mindre enn ti år siden siste alminnelige taksering.

Det er nærliggende å tro at kommunestyrene vil være tilbakeholdne med å gå inn for en alminnelig taksering av øvrige skattepliktige eiendommer på grunnlag av større avvik i takstnivå mellom boligeiendommer og andre kategorier eiendommer. En fordel med å bruke formuesgrunnlagene for boliger vil nettopp være besparelser ved å unngå taksering av eiendommer i regi av kommunen.

Hensynet til skattyter tilsier at kommunene bør unngå stadige endringer i metoden for fastsettelse av takst på boliger.

## 11. Fastsettelse av verdinivået for boliger som ikke omfattes av ordningen samt behandling av takstene for disse i perioden mellom to alminnelige takseringer

De aller fleste boligeiendommer vil ha et formuesgrunnlag. Imidlertid vil noen boligeiendommer måtte takseres av kommunen selv dersom det ikke foreligger et formuesgrunnlag. Se nærmere om hvilke eiendommer dette kan gjelde under punkt I i denne veilederen.

Som nevnt innledningsvis under punkt om begreper: Formuesgrunnlag som beregnes av Skatteetaten tar sikte på å gi uttrykk for boligenes antatte markedsverdi på verdsettings-tidspunktet. Når kommunens nemnd selv skal fastsette eiendomsskattetaksten, skal verdien av eiendommen «*setjast til det beløp ein må gå ut frå at eigedomen etter si innretning, brukseigenskap og lokalisering kan bli avhenda for under vanlege salstilhøve ved fritt sal*», jf eiendomsskatteloven § 8 A-2 (1). Verdsettelsesmetodene har med andre ord som mål å treffe det samme verdinivået.

Det har imidlertid blitt reist to spørsmål:

1. I det tilfelle kommunen ser at det er avvik (i den ene eller andre retningen) mellom nivået på formuesgrunnlagene og det takstnivået som boliger i kommunen etter loven skal ha ved antatt omsetningsnivå ved fritt salg – skal kommunens takster fastsettes til et nivå som harmonerer med formuesgrunnlagene?
2. Skal de takstene kommunen selv fastsetter på boligeiendommer justeres årlig i takt med endringer i formuesgrunnlagene?

Forarbeidene (Prp. 1. LS 2012-2013) omtaler ikke dette konkret, men etter samtale med Finansdepartementets skattelovavdeling fremstår dette noe klarere.

Forarbeidene legger opp til at kommuner som vedtar bruk av formuesgrunnlag for taksering av boligeiendommer må forholde seg til to separate metoder for taksering som må skilles fra hverandre. Det er ikke hjemmel etter eiendomsskatteloven å tilpasse kommunens egne takster for bolig til formuesgrunnlagene. Kommunen må derfor takserer disse eiendommene i tråd med eiendomsskatteloven § 8 A-2 (1) og på samme måte som om alle boliger skulle vært taksert av kommunen selv. Det er heller ikke hjemmel til å foreta en årlig justering av takstene i takt med formuesgrunnlagene, og taksten skal i medhold av eiendomsskatteloven

§ 8 A-3 (2) ligge fast i 10 år (se nærmere om dette i nevnte proposisjon punkt 8.4.8.).

Dette kan medføre at det blir en forskjell i takstnivået for like boligeiendommer som henholdsvis er taksert av kommunen og på grunnlag av skatteetatens formuesgrunnlag. En slik forskjellsbehandling mellom like eiendommer vil imidlertid ikke karakteriseres som brudd på likhetsprinsippet. Sagt på annen måte; forskjeller i takst grunnet bruk av ulike metoder for taksering, som har hjemmel i lovverket, vil ikke være et argument for usaklig forskjellsbehandling.

Som nevnt i punkt 10 foran; Dersom det oppstår store forskjeller mellom formuesgrunnlaget for boliger og annen eiendom, kan kommunen gjennomføre ny alminnelig taksering som følge av «særegne forhold». Departementet vil imidlertid vurdere tiltak som kan dempe effekten av eventuelle uheldige virkninger som ikke har vært tilsiktet.

-o0o-

## VEDLEGG: PRAKTISKE UTFORDRINGER

Det vil være noen praktiske utfordringer som kommunene må håndtere for å få satt riktig verdi på alle skattepliktige objekter, og dette er tema i veilederens vedlegg. En del spørsmål både KSE og Skattedirektoratet har stilt, har ikke alle et klart svar per i dag. Visse utfordringer av praktisk art vil også kunne avdekkes når ordningen først testes av tre pilotkommuner.

I denne første versjonen av veilederen tar vi med følgende forhold:

### I. Boliger som ikke omfattes av ordningen

De eiendommer som ikke får fastsatt et formuesgrunnlag må kommunene verdsette selv. Dette betyr at kommunene straks de får tilgang til formuesgrunnlagene må sammenligne matrikelopplysninger (og/eller register for renovasjonsavgift etc.) opp mot formuesgrunnlagsdataene slik at skatt blir skrevet ut på samtlige skattepliktige boligeiendommer. Boliger uten formuesgrunnlag kan være:

- Boliger tilhørende organisasjoner/institusjoner som ikke har skatteplikt (ikke blir lignet).
- Våningshus på gårdsbruk.
- Boligdel i kombinasjonsbygg hvor hele bygget er registrert i matrikkelen som næringsbygg.
- Sekundærboliger som Skatteetaten har definert som fritidsboliger pga. standard på bygg, vei, vann, avløp m.m.

I tillegg til ovennevnte, vil det være andre boligeiendommer som ikke får fastsatt et formuesgrunnlag, men som i utgangspunktet skulle hatt det:

- Boligeiendommer som Skatteetaten mangler boligarealer for. Eiendommene vil fremkomme i datagrunnlaget som kommunene får tilgang til, men med en «blank verdi».
- Boligeiendommer med uavklarte eierforhold. Det vil av datagrunnlaget ikke fremkomme noen opplysninger om disse.

Det settes inn ressurser på å rette opp de manglene som skattemyndighetene har per i dag i sine registre. Det arbeides bl.a. med å få fastsatt formuesgrunnlag for ca 60.000 eiendommer eid av ca 14.000 organisasjoner slik at de kan brukes av kommuner for eiendomsskatteformål.

### II. Én eiendom – én takst

Manglende oversikt og forskjellige registreringer av eiendommers kategori/eiendomstype vil kunne få uheldige utslag. Eksempel:

- Det kommunen ser er registrert i matrikkelen som en fritidseiendom, og som kommunens nemnd takserer, må ikke fremkomme som bolig i data fra skattemyndighetene. I et slikt tilfelle vil eiendommen kunne få to takster.
- Det kommunen ser er registrert som bolig i matrikkelen, skal kommunen ikke sette takst på selv. Har imidlertid skattemyndighetene definert eiendommen som noe annet enn bolig, vil kommunen ikke få oppgitt et formuesgrunnlag for denne. Da må skattetakstnemnda/sakkyndig nemnd fastsette en takst selv. Skattemyndighetene bør rapportere til kommunene når de godtar at sekundærbolig er fritidsbolig i ligningssammenheng mens bygget i matrikkelen fortsatt har benevnelsen «bolig».

Kommunen må etablere rutiner for at alle andre eiendommer enn de boliger som har et formuesgrunnlag blir taksert på vanlig måte av kommunen selv.

Til det sistnevnte; der hvor det er avvik må kommunene for eiendomsskatteformål rette seg etter ligningsmyndighetene. FIN skriver i proposisjonen på s. 124:

*Departementet fastholder derfor at det er boligbegrepet slik det følger av skatteloven som skal benyttes når kommunene velger å takserer slike eiendommer etter det nye takseringsalternativet.*

### III. Kombinasjonsbygninger

En praktisk utfordring kan bli å skrive ut skatt på eiendommer som har både en næringsdel og en boligdel. I det tilfellet både næringsseiendom og boligeiendom er omfattet av skatteplikten, kan kombinasjonsbygg måtte få fastsatt takst etter to ulike metoder. Videre: Næringsdelens andel av tomta må i tilfelle takseres av kommunen. Det vil ikke gjelde boligdelens andel av tomta dersom Skatteetaten har oppgitt et formuesgrunnlag for boligdelen.

### IV. Gnr/bnr med flere bygningstyper

Enkelteiendommer med en bolig kan i tillegg bestå av næringsbygg / våningshus / fritidsbolig. Register/fagsystemer må ha oversikt over og kunne skille slike bygninger med tilhørende tomt fra hverandre.

### V. Endringer på boligeiendommer

Hva gjelder eiendommer som kommunes takstnemnd fastsetter takster på: Eiendomsskatteloven § 8 A-3 femte ledd pålegger kommunen ved nemnda å omtakserer enkelteieendommer i perioden mellom to alminnelige takseringer dersom eiendommene rives og brenner mv, samt når det er gjort «monalege forandringar» på disse.

Av de samme hensyn må endringer på boligeiendommer registreres av Skatteetaten. Eksempelvis nybygg, påbygg og andre påkostninger skal innrapporteres til Skatteetaten etter alminnelige regler (selvangivelse), men det er usikkert i hvilken grad dette skjer og likebehandlingshensyn blir ivaretatt.

Kommunen må bytte verdsettelsesmetode når en skattlagt boligtomt blir bebygd eller når en bolig rives eller brenner ned og kun tomta blir gjenstand for beskatning.

## VI. Annet

Matrikkelen benytter bruksareal mens Skatteetaten benytter primærareal.

-oOo-

Kontoradresse: Haakon VII's gate 9, 0161 Oslo  
Postadresse: Postboks 1378 Vika, 0114 Oslo

Telefon: 24 13 26 00

ks@ks.no  
www.ks.no