



Kommunestyrets vedtak om innføring av eiendomsskatt

- en oppdatert sjekklister som kommuner kan bruke fra skatteåret 2019
- for kommuner som ikke har skrevet ut eiendomsskatt tidligere eller som gjeninnfører eiendomsskatt etter opphold

Innledning

Kommunestyret kan når som helst fatte et *prinsippvedtak* om innføring av eiendomsskatt fra et bestemt skatteår. Valg av utskrivningsalternativ i medhold av eiendomsskatteloven § 3 og antall skattepliktige eiendommer samt ressurser til disposisjon vil ha betydning for hvor lang tid arbeidet med å forberede utskrivningen første år vil ta. Det første året eiendomsskatt skrives ut i en kommune, må takstene være fastsatt og skatten skrevet ut innen utgangen av juni måned.

Kommunestyret må fastsette hvert år hvorvidt og etter hvilke regler eiendomsskatt skal skrives ut i kommunen for det kommende skatteåret, jf. eiendomsskatteloven § 10. I forbindelse med budsjettbehandlingen året før skatten for første gang skal skrives ut, må kommunestyrets eiendomsskattevedtak inneholde visse punkter:

Vedtak om innføring av eiendomsskatt må og kan inneholde visse punkter (sjekklister):	Eksempel formulering av vedtak:
Hjemmel for skattlegging Vedtak om innføring av eiendomsskatt bør vise til lovhjemmel for skatteutskrivningen.	(Esktl. §§ 2 og 3, se under)
Utskrivningsalternativ Kommunene kan skrive ut eiendomsskatt på enten <ol style="list-style-type: none"> a) faste eiendommer i hele kommunen, eller b) faste eiendommer i klart avgrensede område som heilt eller delvis er utbygde på byvis eller der slik utbygging er i gang, eller c) berre på kraftverk, vindkraftverk, kraftnettet og anlegg omfatta av særskattereglane for petroleum, eller d) berre på næringseiendom, kraftverk, vindkraftverk, kraftnettet og anlegg omfatta av særskattereglane for petroleum, eller 	<i>Det innføres eiendomsskatt i kommunen i medhold av eiendomsskatteloven §§ 2 og 3.</i> <i>For eiendomsskatteåret skal det skrives ut eiendomsskatt på, jf. esktl. § 3 bokstav ...).</i>

<p>e) faste eiendomar i klårt avgrensa område som heilt eller delvis er utbygde på byvis eller der slik utbygging er i gang og på kraftverk, vindkraftverk, kraftnett og anlegg omfatta av særskattereglane for petroleum, eller</p> <p>f) faste eiendomar i klårt avgrensa område som heilt eller delvis er utbygde på byvis eller der slik utbygging er i gang og på næringseiendom, kraftverk, vindkraftverk, kraftnett og anlegg omfatta av særskattereglane for petroleum, eller</p> <p>g) faste eiendomar i heile kommunen, unnateke næringseiendom, kraftverk, vindkraftverk, kraftnett og anlegg omfatta av særskattereglane for petroleum</p>	
<p>Avgrensning av eiendomsskatteområdet Dersom det innføres eiendomsskatt i bymessige strøk - jf. bokstavene b, e og f over, må grensene for eiendomsskatteområdet beskrives¹. Området skal være "klårt avgrensa". Avgrensningen kan følge gnr., koordinater, vei/gateangivelser, elver eller kart som viser grensene.</p>	
<p>Skattesatser² Ved første gangs utskrivning av eiendomsskatt, skal skattesatsen være 1 promille.</p>	<p><i>Eiendomsskattesatsen settes til 1 promille (esktl. § 13).</i></p>
<p>Bunnfradrag³ Kommunestyret kan vedta bunnfradrag for «sjølvstendige bustaddelar». Bunnfradraget som tilordnes både boligeiendommer og fritidseiendommer skal være et fast kronebeløp som trekkes fra taksten før skatten beregnes.</p>	<p><i>Boligeiendommer og fritidseiendommer tilordnes et bunnfradrag på kr. (esktl. § 11).</i></p>
<p>Frivillige fritak⁴ Kommunestyret kan treffe årlige vedtak om hvilke eiendommer som helt eller delvis skal fritas for eiendomsskatt, på generelt grunnlag og/eller etter søknad.</p>	<p><i>Fredede bygg fritas (esktl. § 7 b). Nyoppførte boliger fritas i ... år, eller til kommunestyret endrer eller opphever fritaket (esktl. § 7 c).</i></p>
<p>Terminer for innbetaling Kommunestyret må vedta antall terminer for innbetaling av eiendomsskatt (minimum to terminer).</p>	<p><i>Eiendomsskatten betales i to terminer (esktl. § 25).</i></p>
<p>Oppnevning av nemnder⁵ Kommunestyret oppnevner:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Sakkyndig nemnd <u>eller</u> takstnemnd 2. En nemnd til å avgjøre klager <p>Leder og nestleder for nemndene.</p>	<p><i>Som sakkyndig nemnd oppnevnes: ... (esktl. § 8 A-3 fjerde ledd)</i> <u>eller</u> <i>Som takstnemnd oppnevnes: ... (esktl. § 8 A-3 andre ledd)</i> <i>Som klagenemnd oppnevnes: ... (esktl. § 20)</i></p>

¹ Beskrivelse av grensene er ikke nødvendig dersom det i vedtaket står at det skal skrives ut eiendomsskatt i hele kommunen.

² Se KSEs veileder om bruk av skattesatser ved utskrivning av eiendomsskatt.

³ Se KSE veileder om bunnfradrag.

⁴ Se KSEs veileder om fritak etter esktl. § 7, med eksempel på hvordan vedtak om fritak kan utformes.

⁵ Oppnevning av nemnder trenger ikke å skje ifm. budsjettbehandlingen. Klagebehandling kan alternativt legges til en allerede eksisterende nemnd. Medlemmer i formannskapet kan ikke ha verv i eiendomsskatte-nemndene.

Alternativ verdsettelsesmetode for boligeiendom⁶ Dersom boligeiendommer er skattepliktige, kan kommunestyret ta stilling til om Skatteetatens formuesgrunnlag for boliger skal benyttes som en alternativ metode for verdifastsettelse av boliger.	<i>For utskrivning av skatt på boligeiendommer benytter kommunen Skatteetatens formuesgrunnlag for de boliger hvor dette er beregnet (esktl. § 8 C-1).</i>
Eiendomsskattevedtekter⁷ Kommunestyret kan vedta skattevedtekter (utfyllende saksbehandlingsregler).	<i>Ved taksering og utskrivning av eiendomsskatt benytter kommunen vedlagte skattevedtekter. (esktl. § 10).</i>

-oOo-

KSE august 2018

⁶ Se KSEs veileder om bruk av formuesgrunnlag ved utskrivning av eiendomsskatt på boliger.

⁷ KSE har forslag til eventuelle vedtekter; 1) bruk av skattetakstnemnd og 2) bruk av sakkyndig nemnd.



Kommunestyrets årlige budsjettvedtak om eiendomsskatteutskrivningen for kommende skatteår

- en oppdatert sjekklister kommuner kan bruke fra skatteåret 2019
- det som er endret eller nytt fra tidligere år står med grønn skrift

Innledning

Kommunestyret fastsetter hvert år i forbindelse med budsjettbehandlingen hvorvidt og etter hvilke regler eiendomsskatt skal skrives ut i kommunen for det kommende skatteåret, jf. eiendomsskatteoven § 10.

Imidlertid; et eventuelt *prinsippvedtak* i kommunestyret om utvidelse av eiendomsskatt/valg av et nytt utskrivningsalternativ iht. eiendomsskatteoven § 3 og/eller vedtak om en alminnelig omtaksering av de skattepliktige eiendommene, med virkning fra et bestemt skatteår, må kunne fattes når som helst slik at administrasjonen kan gjøre tiltak og sette i gang det forberedende arbeidet.

Ved videreføring av eiendomsskatt er fristen for utskrivning innen 1. mars. Samme frist vil gjelde om eiendomsskatten utvides. Første året kommunestyret har bestemt at det skal tilordnes et bunnfradrag for boliger og fritidseiendommer, har kommunen en forlenget frist til å skrive ut skatten; innen 1. april.

Vedtak om eiendomsskatt for kommende skatteår må og kan inneholde visse punkter (sjekklister):	Eksempel formulering av vedtak:
Hjemmel for skattlegging De årlige vedtakene bør vise til lovhjemmel for utskrivning av eiendomsskatt.	(Esktl. §§ 2 og 3, se under)
Utskrivningsalternativ Kommunene kan skrive ut eiendomsskatt på enten <ul style="list-style-type: none"> a) faste eiendomar i heile kommunen, eller b) faste eiendomar i klårt avgrensa område som heilt eller delvis er utbygde på byvis eller der slik utbygging er i gang, eller c) berre på kraftverk, vindkraftverk, kraftnett og anlegg omfatta av særskattereglane for petroleum, eller d) berre på næringseigedom, kraftverk, vindkraftverk, kraftnett og anlegg omfatta av særskattereglane for petroleum, eller 	<i>I medhold av eiendomsskatteoven §§ 2 og 3 skal følgende utskrivningsalternativ benyttes for skatteåret 2019:</i>

<p>e) faste eigedomar i klårt avgrensa område som heilt eller delvis er utbygde på byvis eller der slik utbygging er i gang og på kraftverk, vindkraftverk, kraftnettet og anlegg omfatta av særskattereglane for petroleum, eller</p> <p>f) faste eigedomar i klårt avgrensa område som heilt eller delvis er utbygde på byvis eller der slik utbygging er i gang og på næringseigedom, kraftverk, vindkraftverk, kraftnettet og anlegg omfatta av særskattereglane for petroleum, eller</p> <p>g) faste eigedomar i heile kommunen, unntatte næringseigedom, kraftverk, vindkraftverk, kraftnettet og anlegg omfatta av særskattereglane for petroleum</p>	
<p>Kommuner som til og med år 2018 skrev ut skatt på kategorien verk og bruk, kan fra 2019 til og med 2024 vedta å skrive ut skatt på bygning og grunn i kun de tidlige verk/bruk i stedet for å velge et utskrivningsalternativ som fremgår av esktl. § 3 (jf over).</p>	<p><i>Kommunen skriver ut skatt på næringsdelen (bygning og grunn) i tidligere skattlagte verk/bruk (annet ledd i overgangsregel til esktl. §§ 3 og 4).</i></p>
<p>Kommuner som i 2018 skrev ut skatt på verk og bruk kan fra 2019 til 2024 skrive ut skatt på et særskilt fastsatt grunnlag. Grunnlaget er differansen mellom ny takst for objektene fra 2019 og skattegrunnlaget i 2018.</p>	<p><i>Det skrives ut skatt på det særskilte skattegrunnlaget redusert med én syvendedel i 2019 (overgangsregel til §§ 3 og 4 første ledd første pkt).</i></p>
<p>Skattesatser¹ Kommunestyret må fatte vedtak om en generell eiendomsskattesats som skal gjelde. Satsen skal være mellom 1 og 7 promille. Hovedregel er at satsen ikke kan økes med mer enn 1 promille hvert år.</p>	<p><i>Eiendomsskattesatsen settes til ... promille (esktl. § 13). Skattesatsen på det særskilte skattegrunnlaget er ... promille²</i></p>
<p>Differensierte skattesatser³ Kommunestyret kan vedta differensiering av skattesatsene.</p>	<p><i>Den generelle skattesatsen settes til 5 promille (esktl. § 13). Satsene differensieres ved at den sats som skal gjelde for boliger og fritidseiendommer settes til 3 promille (esktl. § 12 a).</i></p>
<p>Bunnfradrag⁴ Kommunestyret kan vedta bunnfradrag for «sjølvstendige bustaddelar». Bunnfradraget som tilordnes både boligeiendommer og fritidseiendommer skal være et fast kronebeløp som trekkes fra taksten før skatten beregnes.</p>	<p><i>Boligeiendommer og fritidseiendommer tilordnes et bunnfradrag på kr. (esktl. § 11).</i></p>
<p>Frivillige fritak⁵ Kommunestyret kan treffe årlige vedtak om hvilke eiendommer som helt eller delvis skal fritas for eiendomsskatt, på generelt grunnlag og/eller etter søknad.</p>	<p><i>Fredede bygg fritas (esktl. § 7 b). Nyoppførte boliger fritas i ... år, eller til kommunestyret endrer eller opphever fritaket (§ 7 c).</i></p>

¹ Se KSEs veileder om bruk av skattesatser ved utskrivning av eiendomsskatt.

² Skattesatsen på det særskilte skattegrunnlaget som trappes ned kan være lavere men ikke høyere enn den sats som verk/bruk hadde ved skatteutskrivningen 2018.

³ Se KSEs veileder om bruk av skattesatser ved utskrivning av eiendomsskatt.

⁴ Se KSE veileder om bunnfradrag.

⁵ Se KSEs veileder om fritak etter esktl. § 7, med eksempel på hvordan vedtak om fritak kan utformes.

<p>Terminer for innbetaling Kommunestyret må vedta antall terminer for innbetaling av eiendomsskatt (minimum to terminer).</p>	<p><i>Eiendomsskatten betales i to terminer (esktl. § 25).</i></p>
<p>Oppnevning av nemnder⁶ Kommunestyret må ha oppnevnt</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Sakkyndig nemnd <u>eller</u> takstnemnd 2. En nemnd til å avgjøre klager <p>- Leder og nestleder for nemndene</p> <p>Hvis valgperioden for nemndene er ute, må kommunestyret velge nye medlemmer, samt leder og nestleder.</p>	<p><i>Som sakkyndig nemnd oppnevnes: ... (esktl. § 8 A-3 fjerde ledd)</i> <u>eller</u> <i>Som takstnemnd oppnevnes: ... (esktl. § 8 A-3 andre ledd)</i> <i>Som klagenemnd oppnevnes: ... (esktl. § 20)</i></p>
<p>Alternativ verdsettelsesmetode for boligeiendom⁷ Dersom boligeiendommer er skattepliktige, kan kommunestyret ta stilling til om Skatteetatens formuesgrunnlag for boliger skal benyttes som en alternativ metode for verdifastsettelse av boliger.</p>	<p><i>For utskrivning av skatt på boligeiendommer benytter kommunen Skatteetatens formuesgrunnlag for de boliger hvor dette er beregnet (esktl. § 8 C-1).</i></p>
<p>Ny alminnelig taksering / utsettelse av alminnelig taksering / kontorjustering Når det nærmer seg 10 år siden forrige alminnelige taksering: Kommunestyret må i god tid ta stilling til om det skal skje en ny alminnelig taksering, alternativt om takseringen skal utsettes eller det skal skje en kontormessig oppjustering av takstene - se siste side.</p>	<p><i>Alminnelig taksering utsettes. Gjeldende takster benyttes for skatteår 2019 (esktl. § 8 A-3 (2)).</i> <i>eller</i> <i>Gjeldende takster kontorjusteres i 2019 med 10 % (esktl. § 8 A-4).</i></p>
<p>Eiendomsskattevedtekter⁸ Kommunestyret kan vedta skattevedtekter (utfyllende saksbehandlingsregler).</p>	<p><i>Ved taksering og utskrivning av eiendomsskatt benytter kommunen tidligere vedtatte skattevedtekter (esktl. § 10).</i></p>

⁶ Oppnevning av nemnder trenger ikke å skje ifm. budsjettbehandlingen. Klagebehandlingen kan alternativt legges til en allerede eksisterende nemnd. Medlemmer i formannskapet kan ikke ha verv i eiendomsskattenemndene.

⁷ Se KSEs veileder om bruk av formuesgrunnlag ved utskrivning av eiendomsskatt på boliger.

⁸ KSE har forslag til eventuelle vedtekter; 1) bruk av skattetakstnemnd og 2) bruk av sakkyndig nemnd.

Ny alminnelig taksering / utsettelse av alminnelig taksering / kontorjustering

En alminnelig omtaksering av alle skattepliktige eiendommer skal skje til samme tid, og nye takster må få virkning fra det samme skatteår. Hovedregelen er som kjent at alminnelig taksering skal skje hvert tiende år. Kommunestyret bør i god tid vurdere hvilke grep som skal gjøres når gjeldende takster har stått fast i mange år.

Relevante bestemmelser i eiendomsskatteloven:

- **HOVEDREGEL** – esktl. § 8 A-3 (2) *Det skal vere ei allmenn taksering i kommunen kvart tiande år.*
- **UNNTAK 1** – esktl. § 8 A-3 (2) *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 allmenne taksering skulle ha skjedd.*
- **UNNTAK 2** – esktl. § 8 A-4 *I staden for ny allmenn taksering kan kommunestyret gjere vedtak om auke av det verdet (taksten) som eigedomen blei sett til ved den siste allmenne takseringa for utskriving av eiendomsskatt..... Auken kan skje stegvis over fleire år, men må ikkje vere meir enn 10 prosent av det opphavlege skattegrunnlaget for kvart år etter 10-årsfristen for den siste allmenne takseringa.*

Vedr. unntak 2 over: Det er ingen begrensning i hvor mange år på rad en kommune kan foreta kontormessig oppjustering av takstene, men kommunen/nemnda må sørge for at ingen takster overstiger antatt omsetningsverdi i det enkelte året som takstene blir oppjustert for.

EKSEMPEL:

En kommune hadde nye takster med virkning fra år **2009**, og takstene har ved utløpet av år **2018** blitt benyttet for utskriving av eiendomsskatt i ti år. Dette vil være kommunens alternativer etter ovennevnte regler:

For det ellefte året - i dette eksempelet for året **2019** - er alternativene

- kommunen har nye takster, eller
- kommunen lar takstene stå urørt i ett, to eller tre år til - dvs. for årene **2019**, **2020** og **2021**, eller
- kommunen foretar kontormessig oppjustering av takstene fra 2009

For det tolvte året - her for året **2020** - er alternativene

- kommunen har nye takster, eller
- kommunen lar takstene stå urørt i ett eller to år til - dvs. for årene **2020** og **2021**, eller
- kommunen foretar kontormessig oppjustering av takstene fra 2009

For det trettende året - her for året **2021** - er alternativene

- kommunen har nye takster, eller
- kommunen lar takstene stå urørt i ett år til - dvs. for året **2021**, eller
- kommunen foretar kontormessig oppjustering av takstene fra 2009

For det fjortende året - her for året **2022**: Takstene fra 2009 kan etter reglene ikke stå urørt.

Alternativene

- kommunen har nye takster, eller
- kommunen foretar kontormessig oppjustering av takstene fra 2009

Ønsker kommunestyret ikke å foreta kontormessig oppjustering i det fjortende året eller påfølgende år, må nye takster benyttes for utskriving av eiendomsskatt.