



Kommunestyrets årlige budsjettvedtak om eiendomsskatteutskrivningen for kommende skatteår

- en oppdatert sjekklister kommuner kan bruke fra og med 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. eiendomsskatteloven § 10.

Imidlertid; et eventuelt *prinsippvedtak* i kommunestyret om utvidelse av eiendomsskatt/valg av et nytt utskrivningsalternativ iht. eiendomsskatteloven § 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:	Forslag formulering av vedtak:
Hjemmel for skattlegging De årlige vedtakene bør vise til lovhjemmel for utskrivning av eiendomsskatt.	(Esktl. §§ 2 og 3, se under)
Utskrivingsalternativ Kommunene kan kommunen skrive ut eiendomsskatt på enten a) faste eiedomar i heile kommunen, eller b) faste eiedomar 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, kraftnettet og anlegg omfatta av særskattereglane for petroleum, eller d) berre på næringseigedom, kraftverk, vindkraftverk, kraftnettet og anlegg omfatta av særskattereglane for petroleum, eller	<i>I medhold av eiendomsskatteloven §§ 2 og 3 skal følgende utskrivningsalternativ benyttes for skatteåret 2019:</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, kraftnettet 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, kraftnettet og anlegg omfatta av særskattereglane for petroleum, eller</p> <p>g) faste eiendomar i heile kommunen, unnateke næringseiendom, 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 tidligere 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 kategorier eiendom 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 tar stilling til om eiendomsskattetaksering skal skje ved bruk av skattetakstnemnd eller sakkyndig nemnd. Når valgperioden for nemnda er ute, må kommunestyret velge nye medlemmer, samt leder og nestleder. Kommunestyret oppnevner en klagenemnd for eiendomsskatt.</p>	<p><i>(Esktl. § 8 A-3 andre og fjerde ledd, § 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)). eller 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.

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 eigeodomen 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 ellevte 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.