

Finansdepartementet  
Postboks 8008 Dep.  
0030 OSLO

Deres ref: 11/702 SL MP/KR

Dato: 26. juni 2012

## Høring om forslag til endringer i eiendomsskatteloven

Vi viser til høringsbrev av 28. mars 2012 med vedlagt høringsnotat. Skattebetalerforeningen uttaler seg kun om den delen av de foreslåtte endringer som berører bolig- og fritidseiendommer.

### Generelt

Skattebetalerforeningen er kritisk til eiendomsskatt på bolig- og fritidseiendommer. Lav skatt på bolig er en del av en boligpolitikk som har medvirket til at de aller fleste nordmenn eier sin egen bolig. Dette er ubetinget positivt og bidrar blant annet til å skape sosial trygghet. Det har derfor uheldige sider at departementet foreslår å gjøre det enklere for kommunene å innføre eiendomsskatt, ved at det underliggende formuesskattegrunnlaget for boligeiendom kan benyttes også for eiendomsskatteformål. Vi ser likevel at dette kan være rasjonelt dersom det medfører lavere kostnader for kommunene.

Det er imidlertid kompliserende i seg selv – både for kommune og skattebetaler – at en etter forslaget opererer med to ulike regelsett for henholdsvis bolig- og fritidseiendommer. I tillegg er det flere forhold ved forslaget som kompliserer regelverket og gjør eiendomsskatten mer uoversiktlig, blant annet at valg av takseringsmetode kan endres hvert år, at takstene for de ulike eiendoms-kategorier endres ved ulike tidspunkt, at kommunen kan operere med en frivillig reduksjonsfaktor som i visse tilfeller kan være ulik for bolig- og fritidseiendom og at det kan bli uoversiktlige forskjeller mellom kategoriene som følge av generell prisstigning eller -nedgang. Samlet sett kan alle de ulike variantene og valgene gjøre det mer krevende for kommunen å holde seg innenfor regelverket, samt gjøre det vanskeligere for den enkelte å oppdage eventuelle feil ved utskrivningen.

### Særlig om forskjellbehandling av bolig- og fritidseiendom

Departementet foreslår at kommunen kan velge å benytte nytt takseringsalternativ kun ved verdsetting av boligeiendom. Øvrig eiendomsskattepliktig eiendom i

kommunen skal takseres etter gjeldende regler. Det foreslås videre at dersom det underliggende formuesskattegrunnlaget for boligeiendom benyttes, må dette gjennom en obligatorisk reduksjonsfaktor reduseres til to tredeler ved taksering for eiendomsskatteformål. Reduksjonsfaktoren er nødvendig for at grunnlaget ikke skal overstige virkelig verdi for noen eiendom.

Om forholdet mellom boligeiendom og annen eiendom uttales det på side 51 og 52 i forslaget:

«Ved *innføring* av eiendomsskatt i kommuner som ønsker å benytte forslaget til taksering av boligeiendom, må alle eiendoms kategorier i kommunen som er omfattet av utskrivningen takseres til markedsverdi. **Markedsverdi tilsvarer hhv. formuesgrunnlaget for bolig inklusiv den obligatoriske reduksjonsfaktoren, antatt omsetningsverdi for [...] fritidsbolig** [vår uth.] [...]. Kommunen kan i tillegg velge en felles reduksjonsfaktor for alle eiendoms kategorier som takseres lokalt, og som anses som en del av taksten.»

En konsekvens av forslaget er, slik vi forstår det, at det høyeste lovlige grunnlaget for eiendomsskatt på bolig, taksert etter nye regler, er 67 prosent av omsetningsverdi, mens det ikke er noen slik obligatorisk begrensning for fritidseiendommer. For fritidseiendommer vil fortsatt markedsverdien utgjøre høyeste lovlige grunnlag, jf. byskatteloven § 5. Det høyeste lovlige grunnlaget for fritidseiendom vil således i utgangspunktet ligge 50 prosent høyere enn for bolig. En slik systematisk forskjellsbehandling til fordel for boligeiere må klart anses ulovlig.

Det synes som om departementet legger til grunn at den omtalte forskjellsbehandlingen skal repareres ved en frivillig reduksjonsfaktor, jf. omtalen på side 52 og 53 i forslaget:

«I kommuner som *har* eiendomsskatt i dag, og som ønsker å benytte forslaget til nytt takseringsalternativ for bolig, må kommunestyret sørge for at takstnivået blir om lag likt for alle eiendommer som takseres av kommunen. Ved taksering av hhv. bolig etter departementets forslag må derfor kommunen sikre at reduksjonsfaktoren tilpasses det eksisterende takstnivået i kommunen. Kommunen må eksempelvis benytte en reduksjonsfaktor for bolig som sikrer forholdsmessighet i takstnivå sammenlignet med andre kategorier eiendom i kommunen som allerede er taksert etter gjeldende regler. Dette innebærer at den frivillige reduksjonsfaktoren isolert sett kan være ulik for hhv. bolig og annen eiendom, men at takstnivået for eiendoms kategoriene blir om lag likt.»

En felles frivillig reduksjonsfaktor for alle eiendoms kategorier avhjelper klart nok ikke ulikheten når lovens utgangspunkt er at fritidseiendommene ligger 50 prosent høyere enn boligeiendommene. Heller ikke den frivillige reduksjonsfaktoren som foreslås innført i eiendomsskatte loven § 8 B fjerde ledd vil reparere skjevheten; den gjelder bare boligeiendom. Den påpekte skjevheten kan imidlertid rettes opp ved at kommunene gjennom langvarig praksis har frivillig adgang ved takseringen til å sette verdien til en andel av den antatte omsetningsverdi, jf. blant annet Finansdepartementets uttalelse i Utv. 1999 side 983.

Etter vårt syn er en slik ulovfestet hjemmel utilfredsstillende, og er egnet til å skape forvirring og uklarhet. Etter vårt syn må det gjøres helt klart at dersom grunnlaget for formuesverdi benyttes som utgangspunkt for verdsettingen for bolig, må høyeste

lovlige grunnlag for eiendomsskatt for fritidseiendom være 67 prosent av omsetningsverdien. En klar bestemmelse om dette bør innarbeides i eiendomsskatteloven.

Med vennlig hilsen

**Skattebetalerforeningen**



Gry Nilsen  
advokat



Rolf Lothe  
advokatfullmektig