|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Logo gif.GIF | FREDRIKSTAD KOMMUNE  | VIRKSOMHETSSTYRING OG ØKONOMI |

# NOTAT

|  |  |
| --- | --- |
| **Saksnr.:** |  |
| **Dokumentnr.:** |  |
| **Løpenr.:** |  |
| **Dato:** 10.05.2022 |  |
| **Gradering:** |  |
| **Klassering:** |  |

**Til:**

|  |  |
| --- | --- |
| Formannskapet |  |

|  |
| --- |
| **Fra:** |
| Kommunedirektøren |

# Svar på spørsmål om eiendomsskatt – stilt i formannskapet 17. mars og 28. april 2022

Det vises til formannskapsmøtet 17. mars 2022, hvor representanten Bjørnar Laabak (FrP) stilte spørsmål om temaet eiendomsskatt, som det ble avtalt å besvare skriftlig i etterkant.

Det vises videre til formannskapsmøtet 28. april 2022, hvor representanten Truls Velgaard (H) stilte spørsmål relatert til eiendomsskatt, som ble avtalt besvart i samme dokument.

Innledende tekst fra Bjørnar Laabak:

*I notat fra kommunedirektøren som svar på spørsmål stilt i formannskapet 03.03.22 står det f.eks i avsnitt 3 at kommunen må ufravikelig forholde seg til lovverket knyttet til skattelovgivningen, føringer fra departementet og rettspraksis. Videre at eiendomsskatteloven er tydelig på at det er omsetningsverdien som er grunnlaget for skatten.*

*Finansdepartementet svarer Stortingets finanskomite om oppheving av eigedomsskattelova den 14.04.2021 at kommunene siden 2014 har hatt tilgang til å benytte formuesgrunnlagene (Skatteetatens boligverdier) ved verdsettelsen av boligeiendom.*

*Finansdepartementet skriver i uttalelse til Sivilombudsmannen 29.04.2011 om sjablongberegninger ved fastsetting av eiendomsskattetakster: Etter den fortsatt gjeldende bestemmelse i tidl. byskatteloven § 4 må kommunene selv foreta en særskilt taksering for eiendomsskatteformål. Slik taksering skal som hovedregel foretas hvert tiende år og innenfor tiårsperioden ligger eiendomsskattetakstene fast. Byskatteloven § 5 fastsetter at eiendommene skal verdsettes til omsetningsverdi ved taksering for eiendomsskatteformål.* ***Det er ansett lovlig både å legge takstene under omsetningsverdi****, ev. ved bruk av prosentvis reduksjonsfaktor, og å bruke sjablonger, typisk kvadratmetersatser, ved takseringen. Det er også adgang til å operere med reguleringsfaktorer i tillegg til dette, for å korrigere for grovheten ved kvadratmetersatsene m.v. Også slike reguleringsfaktorer kan ha sjablongkarakter.*

*I sak 98/15 er et av vedleggene svarbrev fra departementet at alternativ til ny allmenn taksering er mulig å gjøre prosentvis økning av siste taksering for å beregne eiendomsskattegrunnlaget. Her sies det også at eiendomsskattegrunnlaget kan fastsettes ved bruk av formuesgrunnlag. Siste avsnitt opplyser om at det ikke er noen grenser for hvor mange år kommunen kan foreta kontorjustering.*

**Spørsmål fra Bjørnar Laabak, med påfølgende svar fra kommunedirektøren:**

Innledende kommentar fra kommunedirektøren

Eiendomsskatteloven gir anvisning til flere ulike måter å finne skattegrunnlaget på. Den mest opplagte metoden som kan følges for å redusere inntektene, vil være å redusere «skattesatsen» (promillen). Størrelsen på skatten fastsettes av kommunen i forbindelse med budsjettet, og så lenge kommunen holder seg innenfor lovens alternative løsninger, framstår dette som den beste løsningen.

Det vises også til bestemmelsene i loven som åpner for bruk av bunnfradrag ved utskriving av eiendomsskatt. Bunnfradraget anses ikke som en del av taksten, og vedtas av kommunestyret for hvert år.

På generelt grunnlag påpekes det at det kan stilles spørsmålstegn hvis kommunen, etter å ha lagt ned et betydelig arbeid og kostnader i omtaksering, velger å forkaste takstordningen. Denne ordningen er i utgangspunktet en mer presis metode for å finne markedsverdier enn de øvrige ordningene som kan være aktuelle for å fastsette skattegrunnlaget.

**Kan kommunen i desember 2022, for kalenderåret 2023, for boliger- og fritidsboliger justere følgende:**

1. **Sette de nye avholdte takstene til side og endre beregningsgrunnlag til kontorjustering med bakgrunn i 2019-grunnlaget?**

Svar:
Takstene er avholdt og vedtatt som skattegrunnlag. Takstene skal da stå i 10 år. Det vises her til eiendomsskattelovens § 8 A-4, som har følgende ordlyd:

*«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 eigedomsskatt. Kommunestyret kan dessutan gjere vedtak om at det skal gjerast eit tilsvarande tillegg for dei eigedomane som er verdsett særskild før eit tidspunkt som kommunestyret fastset.»*

Løsningen med kontorjustering er således et alternativ til ny alminnelig taksering, og ikke noe som kan benyttes for å endre det alminnelige takstgrunnlaget i en periode mens en alminnelig takst gjelder.

1. **Sette de nye avholdte takstene til side og endre beregningsgrunnlaget til formuesgrunnlagene (Skatteetatens boligverdier)?**

Svar:
Dette er egentlig det samme spørsmålet som er besvart i spørsmål 1. Ved en lovendring i 2013 ble det adgang til å benytte formuesverdien ved ligningen som eiendomsskattegrunnlag. Dersom denne endringen skjer i en løpende eiendomsskatteperiode på 10 år, vil det i prinsippet medføre at taksten endres i 10-årsperioden. Det er det, etter vår forståelse, ikke adgang for kommunen til å gjøre på generelt grunnlag. En slik endring kan dessuten både gi økning og reduksjon av skattegrunnlaget. Ny modell vil da være i strid med likhetsprinsippet.

1. **Endre grunnlagene – f.eks tomteverdiene for hytter, som har økt 35-50% som følge av pandemitiden, tilbake til nivået før pandemien?**

Svar:
En slik endring vil være i strid med likhetsprinsippet. I tillegg mangler en slik endring faktisk og rettslig grunnlag i gjeldende lov.

1. **Er det i det hele tatt mulig å sette de nye avholdte takstene til side for å endre modell?**

Svar:
Nei. Ikke etter at skattegrunnlaget for de neste 10 år er fastsatt.

1. **I notatet presiseres det at eiendomsskatteloven er tydelig på at det er omsetningsverdien som er grunnlag for skatten. Hvordan henger dette sammen med mulighetene for å benytte formuesgrunnlagene, kontorjustering eller Finansdepartementets uttalelse til Sivilombudsmannen?**

Svar:
De to siste metodene som nevnes er bare andre måter som kan benyttes for å finne markedsverdien for boliger. Slike metoder er imidlertid mindre nøyaktige og treffsikre enn takst. Det vil derfor etter vårt syn framstå uheldig hvis kommunen velger å forlate en ny individuell takst, for å gå over til mer unøyaktige metoder. Som også allerede nevnt er det, etter administrasjonens forståelse, ikke adgang til å gjøre dette i 10-årsperiden etter vedtatt allmenn taksering og takst av eiendommene i kommunen.

1. **Kan bystyret justere veileder med hensyn til soner og andre grunnlag for vurderinger før vedtak om eiendomsskatt skal gjøres for 2023?**

Svar:
Dette er en løsning som eventuelt forutsetter en klage over gjeldende takster. Etter gjeldende lov kan klager over taksten inngis hvert år skatt utskrives. Det vil ikke være hjemmel i loven til på generelt grunnlag å justere veileder, og bruke dette som grunnlag for å endre gitte takster. Etter loven er det bare hjemmel for å rette feil ved avgitte takster i takseringsperioden, eller som følge av endringer i skatteobjektet.

**Spørsmål fra Truls Velgaard, med påfølgende svar fra kommunedirektøren:**

Fredrikstad Hytteforening peker på at retaksering av eiendommer har gitt en ekstrem forskyvning i takstgrunnlaget mellom hus og hytter i Fredrikstad ved beregning av eiendomsskatt. I forhold til gammelt takstgrunnlaget har faktisk, beregnet eiendomsskatt økt med 32 prosent for boliger og så mye som 132 prosent for hytter. Det var å vente at hytter i strandsonen vil ha økt sin verdi vesentlig mere enn gjennomsnittet av boliger, men denne endringen – med den store forskjellen mellom hus og hytter – fremstår som helt uforståelig.

Kan kommunedirektøren bekrefte hytteforeningens faktafremstilling? I så fall: er det etter kommunedirektørens oppfatning sannsynlig at dette gjenspeiler den faktiske markedsutviklingen? Foreligger det fra kommunedirektørens side planer om å se nærmere på det forholdet som hytteforeningen tar opp?

Svar:

Takstene på eiendommer i Fredrikstad har økt kraftig fra forrige takseringsrunde i 2005. I følge Eiendomsverdi, som utarbeider boligprisstatistikkene for meklerne, har det vært en gjennomsnittlig prisøkning på eiendommer i Fredrikstad på 160 prosent i denne perioden.

Fredrikstad kommune sine egne takster har i gjennomsnitt økt med 129 prosent for boliger, mens det for hytter har vært en gjennomsnittlig økning på 221 prosent, sammenlignet med 2005.

Prisnivået på hyttene i Fredrikstad har økt mer enn for boliger. Populariteten, og dermed også prisene, for hytter i vårt område, særlig i strandsonen, har endret seg i større grad siden 2005 enn prisene i enkelte boligområder.

Ved takseringen i 2005 var prisene på hyttene i vårt område lave, sammenlignet med dagens situasjon. Det var ikke like populært med hytter her, utover hyttene i de mest attraktive områdene, som for eksempel på Hankø. Dette gjenspeiles også i prisnivået til takstene på hyttene den gang.

Det har også skjedd veldig mye endringer blant hyttene i løpet av disse 17 årene. Det er kun 600 hytter, ut av totalt 4.305, som kommunen takserte i denne runden og som hadde takster fra 2005. Resten av hyttene er enten nye, eller har hatt større ombygginger som krever byggesøknad. Derfor vil også økningen i prisene være større for hytter enn for boligene, der det er en større andel som er bygd tidligere og som ikke er endret i samme grad.

Et annet element som spiller inn, er at takstene i 2005 ble satt til en forsiktig anslått markedsverdi. Dette forsiktighetsanslaget er nå erstattet med en 30 prosent reduksjonsfaktor, som trekkes fra etter at taksten er satt.

Under takseringen nå skal vi fram til omsetningsverdien; hva eiendommen kan selges for ved et fritt salg i et åpent marked, som det står i loven.

Derfor blir økningen i takstene ikke sammenlignbare, hvis man bare ser på takstene uten reduksjonsfaktoren. Vi ser at enkelte hytter kan ha hatt en økning i takst på 400 prosent, men likevel ligge godt innenfor omsetningsverdien av hva hyttene nå faktisk selges for.