



Kommuner tilsluttet KS Eiendomsskatteforum

Vår referanse: 12/01028-4  
Arkivkode: 0  
Saksbehandler: Liv Elin Vermundsberget  
Deres referanse:  
Dato: 12.06.2013

## Nytt alternativ ved utskriving av eiendomsskatt på boligeiendom fra 2014 - bruk av formuesgrunnlag

Finansdepartementet har åpnet for at kommuner som ønsker det fra 2014 - som et alternativ til kommunal taksering, skal kunne benytte formuesgrunnlagene<sup>1</sup> for boligeiendom som utgangspunkt for utskriving av eiendomsskatt på denne eiendomstypen. Det er i denne forbindelse etablert et samarbeid mellom Skattedirektoratet og KS ved KS Eiendomsskatteforum (KSE).

KS har vært positive til at kommunene får denne valgmuligheten hva gjelder takstfastsettelse. Blant annet gjennom samarbeidet med Skattedirektoratet, ser KSE det som nødvendig å peke på visse utfordringer som tegner seg med å ta i bruk formuesgrunnlag for boliger allerede fra kommende skatteår:

- Skattedirektoratets prosjektgruppe arbeider for tiden med å få på plass en teknisk løsning (portal) for nedlasting av formuesgrunnlagene. Disse verdiene for boligeiendom vil være tilgjengelig for samtlige kommuner i landet fra tidligst 15. november, det kan bli noe senere.
- Kommuner må kartlegge alle boligeiendommer som det *ikke* foreligger et formuesgrunnlag for. Etter en gjennomgang av data, må boliger uten formuesgrunnlag takseres av kommunen selv på ordinær måte ved befaring. Spesielt for kommuner som har frist til innen 1. mars 2014 med å skrive ut skatten, vil tiden kunne bli svært knapp.
- Boliger som ikke omfattes av ordningen med formuesgrunnlag og som må få eiendomsskattetakst fastsatt av kommunens skattetakstnemnd/sakkyndig nemnd:
  1. Boliger tilhørende organisasjoner/institusjoner som i dag ikke har skatteplikt (ikke blir lignet) - dette kan være totalt rundt 60.000 eiendommer eid av ca 14.000 organisasjoner.
  2. Våningshus på gårdsbruk.

---

<sup>1</sup> Jf. Prop. 1 LS (2012-2013). Formuesgrunnlag for boliger fastsatt av Skatteetaten, er de verdier som ligningsverdier beregnes ut i fra. Ligningsverdier benyttes kun ved beregning av skatt på formue.

3. Boligdel i kombinasjonsbygg hvor hele bygget er registrert i matrikkelen som næringsbygg.
  4. Sekundærboliger (registrert som bolig i matrikkelen) som Skatteetaten har definert som fritidsboliger pga. standard på bygg, vei, vann, avløp m.m.
- I tillegg til ovennevnte eiendommer, vil det være andre boligeiendommer som ikke får et formuesgrunnlag fra Skatteetaten, men som i utgangspunktet skulle hatt det:
    1. Boligeiendommer som Skatteetaten mangler boligarealer for, har ikke fått beregnet formuesgrunnlag. Disse eiendommene vil fremkomme i datagrunnlaget som kommunene får tilgang til, men med en «blank verdi». Kommunen må selv takserer boligene dette gjelder.
    2. Det vil av datagrunnlaget fra Skatteetaten ikke fremkomme noen opplysninger over hodet for boligeiendommer hvor Skatteetaten mener eierforholdene er uavklarte. Når skatteplikt for en slik eiendom uansett foreligger, må kommunen finne en måte å fange opp eiendommen selv og deretter fastsette eiendomsskattetaksten for denne.
  - Det brukes nå ressurser på å rette opp de manglene som Skatteetaten har i sine registre hva gjelder boligdata. Imidlertid; Skatteetaten henter ut data fra matrikkelen i forbindelse med fastsettelse av formuesgrunnlagene. Det vil derfor være svakere datagrunnlag for boliger i de kommuner som ikke har en godt oppdatert matrikkel. Også de kommuner som skal bruke formuesgrunnlagene bør sørge for å ha gode matrikkeldata.

Fem pilotkommuner kjører i disse dager testfiler med Skatteetatens formuesgrunnlag fra 2011. Testrunden vil gi oss bedre innsikt i kvaliteten på dataene (avvik) og nivået på skattegrunnlaget. Bruk av formuesgrunnlag ved utskriving av eiendomsskatt er som nevnt en frivillig ordning. KSE har utarbeidet en veileder om temaet som beskriver ordningen nærmere.

Kommunene er avhengig av eiendomsskatteinntekter, og eiendomsskatteutskrivningen må foregå på en ryddig måte. Spesielt det første året den nye ordningen skal tas i bruk må det foretas en nøye gjennomgang av boligdata. Utfordringene kan bli store spesielt hva tiden angår med å få eiendomsskatteutskrivningen på boliger så korrekt som mulig for de som skal skrive ut eiendomsskatt innen 1. mars neste år. Med bakgrunn i den usikkerhet vi har per i dag hva gjelder kvaliteten på Skatteetatens data, vil KSE oppfordre de kommuner som planlegger å bruke Skatteetatens formuesverdier fra 2014 om å vurdere nøye å utsette bruk av formuesgrunnlagene til 2015.

KS Eiendomsskatteforum imøteser eventuelle spørsmål fra kommunene. Kontaktperson for denne saken er sekretariatsleder Liv Elin Vermundsberget – [liv-elin.vermundsberget@ks.no](mailto:liv-elin.vermundsberget@ks.no) – tlf.: 24 13 28 91.

Vennlig hilsen

Helge Høve  
fagrådsleder i KSE  
(sign.)

Liv Elin Vermundsberget  
sekretariatsleder