



# Eiendomsskatt ved kommunesammenslåing

Presentasjon 22. juni 2016 for Førde, Gaular, Jølster, Naustdal

Advokat Hakon Huus-Hansen, KS Advokatene

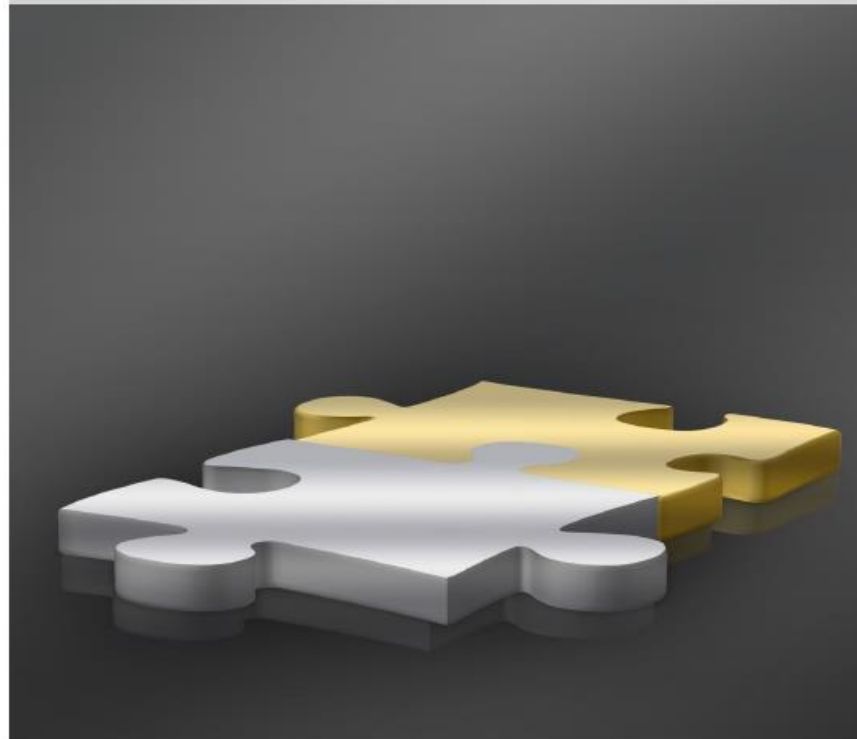
Sekretariatsleder Liv Elin Vermundsberget, KSE/KS Adv.

# Disposisjon for denne presentasjonen

1. Bakgrunn - kommunereform
2. Dagens eiendomsskatt i Jølster, Førde, Gaular og Naustdal
3. Hvordan kommunestyret i de fire kommunene bør forholde seg til eiendomsskatten i egen kommune frem til sammenslåingen i år 2020
4. Generelt om overgangsperiode (antatt for årene 2020 og 2021)
5. Det nye kommunestyrets prinsippvedtak for et samkjørt eiendomsskatteregime fra senest 2022
6. Det nye kommunestyrets budsjettvedtak om eiendomsskatt i årene i overgangsperioden
7. Eiendomsskatten fra det året skatten senest skal være «samkjørt»; om utskrivningsalternativer, takster, skattesatser
8. Eventuell justering av budsjettvedtaket for 2022 inne i selve skatteåret



## Eiendomsskatt ved kommunesammenslåing




KOMMUNSEKTORENS ORGANISASJON  
The Norwegian Association of Local and Regional Authorities



# Kommunereform

- Solberg-regjeringen uttalte i Sundvollen-erklæringen at den ville gjennomføre en kommunereform.
- Kommunal- og moderniseringsdepartementet la 14. mars 2014 frem *Prop. 95 S (2013-2014) Kommuneproposisjonen 2015* med en egen meldingsdel om kommunereformen.
- Førde, Gaular, Jølster og Naustdal – ny kommune 01.01.2020?

# Vedtak om utskriving av eiendomsskatt

- Kommunestyrets vedtak om utskriving av eiendomsskatt gjelder kun for ett år (esktl. § 10). Nye vedtak må fattes i forbindelse med budsjettvedtaket for kommende skatteår.
- Eiendomsskattelovens regler fungerer fint ifm.  kommunesammenslåing.
- Største utfordringen med e-skatt og sammenslåing er som ellers; politikerne må bestemme seg for:
  - Om det skal skrives ut skatt
  - Hvordan skatten eventuelt skal innrettes etter de muligheter loven åpner for

Kommune	Utskrivnings- alternativ § 3	Gjeldende takster fra	Bunnfradrag bolig/fritid	Fritak ny bolig – år
Førde	All fast eiendom hele kommunen	År 2007	-	-
Gaular	All fast eiendom hele kommunen	År 2007	-	-
Jølster	All fast eiendom hele kommunen	År 2007	Kr. 100 000	5 år
Naustdal	All fast eiendom hele kommunen	År 2007	?	5 år

Kommune	Proveny totalt 2015	Proveny bolig/fritid	Proveny øvrig eiendom
Førde	Kr. 31 438 000	Kr. 15 286 000	Kr. 16 152 000
Gaular	Kr. 4 764 000	Kr. 3 289 000	Kr. 1 475 000
Jølster	Kr. 14 909 000	Kr. 4 830 000	Kr. 10 079 000
Naustdal	Kr. 6 485 000	Kr. 5 878 000	Kr. 607 000

# Proveny landsbasis 2015

Totalt eiendomsskatteinntekter: **11.164.966.000**

Inntektene fordelte seg som følger:

Boligeiendommer og fritidseiendommer: **5.425.496.000**

Øvrige kategorier eiendommer: **5.739.470.000**

(Inntektstallene for 2016 publiseres i 2017.)

# Hva gjør kommunene før sammenslåingen?

Særlig kommuner med gamle eiendomsskattetakster ønsker å vite hvordan de bør forholde seg til dette med ny taksering eller ikke ny taksering **FØR** kommunen eventuelt skal sammenslås med én eller flere andre kommuner.

På følgende sider vises alternativer vedrørende:

- Å utsette alminnelig taksering i inntil tre år etter at siste alminnelige taksering skulle vært gjennomført.
- Å benytte kontormessig oppjustering av takstene i årene etter at takstene har stått fast i ti år.



## Før samkjørt eiendomsskatt i den nye kommunen (enhetlig regime senest fra 2022)

### **Hovedregel** esktl. § 8 A-3 (2)

Alminnelig taksering av all skattepliktig eiendom skal gjennomføres hvert tiende år.

### **Unntak 1** esktl. § 8 A-3 (2)

Mulighet for å vedta taksering som gjennomføres før det har gått ti år. Eller **utsette** alminnelig taksering i inntil tre år etter nevnte tiårsfrist.

### **Unntak 2** esktl. § 8 A-4

Vedtak om kontormessig oppjustering av gjeldende takster.

- Kan benyttes etter at takstene har stått fast i ti år.
- Maks økning av grunnlaget på inntil ti prosent for hvert år.
- Den kontormessige oppjustering må ikke føre til at takstene overstiger omsetningsverdien.

# Før samkjørt eiendomsskatt i den nye kommunen

Alternativer – eksempel – gjeldende takster fra 2007. Takstene har ved utløpet av år **2016** blitt benyttet i 10 år.

**For det ellefte året** – her for året 2017 - er alternativene

- kommunen har nye takster, eller
- kommunen lar takstene stå urørt i ett, to eller tre år til - dvs. for 2017, 2018 og 2019, eller
- kommunen foretar kontormessig oppjustering av takstene fra 2007

**For det tolvte året** - her for året 2018 - er alternativene

- kommunen har nye takster, eller
- kommunen lar takstene stå urørt i ett eller to år til - dvs. for årene 2018 og 2019, eller
- kommunen foretar kontormessig oppjustering av takstene fra 2007

## Før samkjørt eiendomsskatt i den nye kommunen

**For det trettende året** - her for året 2019 - er alternativene

- kommunen har nye takster, eller
- kommunen lar takstene stå urørt i ett år til - dvs. for året 2019, eller
- kommunen foretar kontormessig oppjustering av takstene fra 2007


---

**(Ny storkommune 2020) For det fjortende året** - her for året 2020 som er det første av to år i deres overgangsperiode: Takstene fra 2007 kan etter reglene ikke lenger stå urørt. Alternativene

- kommunen har nye takster, eller
- foretar kontormessig oppjustering av takstene fra 2007

Ønsker kommunestyret ikke at det foretas kontormessig oppjustering i det fjortende året eller påfølgende år, må nye takster benyttes for utskrivning av eiendomsskatt (vedtak om ny alm. omtaksering).

# Overgangsperiode etter sammenslåingen

- Eiendomsskatten i kommuner som slår seg sammen må ikke være samkjørt fra det første året sammenslåingen er gjennomført.
- Overgangsperiode på ( gjerne ) to år, jf. inndelingslova § 13.
- Eksempel: Mosvik og Inderøy kommuner i Nord-Trøndelag ble sammenslått fra 01.01.2012. Til og med år 2013 kunne skattesats for lik type eiendom være forskjellig i den nye kommunen, jf. vedtak på neste side. 
  - **Hjemmel:** Fastsatt ved kgl. res. 05.11.2010 med hjemmel i inndelingslova § 17.

# LOVDATA

## Vedtak om sammenslåing av Mosvik og Inderøy kommuner, Nord-Trøndelag

Dato FOR-2010-11-05-1409

Publisert II 2010 hefte 4

Kraftredelse 05.11.2010, 01.01.2012

Sist endret

Endrer

Gjelder for Inderøy kommune, Nord-Trøndelag

Hjemmel LOV-2001-06-15-70-§17

Kunngjort: 11.11.2010 kl. 15.45

Rettet

Korttittel Vedtak om sammenslåing av Mosvik og Inderøy

---

**Hjemmel:** Fastsatt ved kgl.res. 5. november 2010 med hjemmel i lov 15. juni 2001 nr. 70 om fastsetjing og endring av kommune- og fylkesgrenser (inndelingslova) § 17.

Fastsetting av bestemmelser for unntak fra valglov, kommunelov og enkelte særlover vedrørende iverksetting av sammenslåingen av Mosvik og Inderøy kommuner.

- 11. Det gjøres unntak fra lov 6. juni 1975 nr. 29 om eidegdomsskatt til kommunane (eidegdomsskattelova) § 13, slik at det kan vedtas ulik skattesats i en overgangsperiode fram til og med 2013.
12. Kommunal- og regionaldepartementet gis fullmakt til å gjøre mindre endringer i bestemmelser knyttet til unntak fra lov for å sikre gjennomføringen av sammenslåingen.
13. Denne resolusjonen trer i kraft straks.

# Kommunestyret – prinsippvedtak - omtaksering

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 (jf. FIN 06.10.1994).

Særlig vil vedtak om utvidelse av skatten og ny alminnelig taksering av eiendommer ifm. **kommunesammenslåing** måtte fattes i god tid, slik at alt er på plass senest fra året etter utløpt overgangsfrist.

# Kommunestyrenes årlige budsjettvedtak – «sjekkliste»

Følgende skal og kan inntas i budsjettvedtaket:

1. Hjemmel for utskrivning av eiendomsskatt (esktl. § 2)
2. Hvilket utskrivningsalternativ som skal gjelde (esktl. § 3)
3. Hvilken skattesats som skal benyttes (esktl. §§ 11, 13)
4. Eventuell **differensiering av skattesatser** (esktl. § 12)
5. Eventuell bruk av **bunnfradrag** for boliger/fritidseiendommer (esktl. § 11)
6. Eventuelle **fritak** - hvilke kategorier av eiendommer nevnt i esktl. § 7 som helt eller delvis skal fritas for eiendomsskatt
7. Eventuell **bruk av Skatteetatens formuesgrunnlag** ved utskrivning av eiendomsskatt på boliger (esktl. § 8 C-1)
8. Eventuell **alminnelig taksering** – hovedregel: etter ti år (esktl. § 8 A-3)
9. Evt. **kontormessig oppjustering** av takstene etter ti år (esktl. § 8 A-4)
10. Eventuelt vedta **eiendomsskattevedtekter** (utfyllende saksbehandlingsregler)
11. Antall terminer for innbetaling av eiendomsskatt (esktl. § 25)

# Budsjettvedtak i den sammenslåtte kommunen for overgangsårene 2020 og 2021

For årene i overgangsperioden kan budsjettvedtaket vedrørende utskrivningsalternativer, skattesatser og kontorjustering kunne se slik ut:

- I området for tidligere Førde kommune skal det skrives ut eiendomsskatt med x promille på fast eiendom i hele kommunen.
- I området for tidligere Gaular kommune skal det skrives ut eiendomsskatt med x promille på fast eiendom i hele kommunen.
- I området for tidligere Jølster kommune skal det skrives ut eiendomsskatt med x promille på fast eiendom i hele kommunen.
- I området for tidligere Naustdal kommune skal det skrives ut eiendomsskatt med x promille på fast eiendom i hele kommunen.
- Gjeldende takster kontorjusteres med x prosent.



# Frister for utskriving av eiendomsskatt

- Det første året eiendomsskatt skrives ut i en kommune, må takstene være fastsatt og skatten skrevet ut innen utgangen av juni måned. Kommuner som slår seg sammen vil få den samme forlengede fristen for å skrive ut skatten det året skatten skal være samkjørt (jf. FIN 17.06.1996).
- Ved videreføring av eiendomsskatt er fristen for utskriving innen 1. mars. Samme frist vil gjelde om eiendomsskatten utvides innenfor en kommune.
- 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.
- (Det kan gjelde overgangsordninger samme året et helt nytt utskrivningsalternativ inntas i loven.)

# Særlige fokusområder

Som nevnt er reglene for utskriving av eiendomsskatt ikke problematiske i forbindelse med kommunesammenslåinger. Men vi tar i det følgende for oss særlig tre forhold som må vies særlig oppmerksomhet hva gjelder samkjøring av eiendomsskatten:

1. Det må tidlig avklares hvilket utskrivningsalternativ som skal gjelde fra 2022
  - Har betydning for provenyinngangen og hvor omfattende takseringsarbeidet blir.
2. Takseringen av eiendommer
  - Planlegging og gjennomføring tar tid!
3. Valg av skattesatser
  - Hvilke muligheter finnes innenfor lovens rammer?

# Særlige fokusområder – utskrivningsalternativene

Valg av et **utskrivningsalternativ** etter esktl. § 3. Skatt på:

- a) faste eigedomar i heile kommunen
- b) faste eigedomar i klårt avgrensa område som heilt eller delvis er utbygde på byvis
- c) berre på verk og bruk i heile kommunen
- d) berre på verk og bruk og annan næringseigedom i heile kommunen
- e) faste eigedomar i klårt avgrensa område som heilt eller delvis er utbygde på byvis og på verk og bruk i heile kommunen
- f) faste eigedomar i klårt avgrensa område som heilt eller delvis er utbygde på byvis og på verk og bruk og annan næringseigedom i heile kommunen
- g) faste eigedomar i heile kommunen, unnateke verk og bruk og annan næringseigedom

## Særlige fokusområder – taksering - ny alminnelig taksering for alle fire kommuner

For å få til en samkjøring; ofte vil det være hensiktsmessig å gjennomføre en alminnelig taksering som omfatter samtlige eiendommer som det skal skrives ut eiendomsskatt på, men det er ikke et «must» etter gjeldende regler.

Hvilke eiendommer skal/bør takseres? «Det kommer an på»:

1. Kan avhenge av hvilket utskrivningsalternativ som skal gjelde
2. Kan avhenge av når tidligere skattlagte eiendommer ble taksert; har kommunene «nye» eller «gamle» takster?

(Kommunesammenslåing er et *særegent forhold* som tillater ny alminnelig taksering *før* det har gått ti år. )

Førde, Gaular, Jølster og Naustdal har alle takster fra 2007, og takstenes tiårsperiode utløper dermed ved utgangen av 2016. Følgelig «må» all skattepliktig eiendom bli gjenstand for en alminnelig taksering.

## Etter overgangsperioden

- Utskrivningsalternativet som anvendes etter esktl. § 3 må være gitt lik anvendelse
- Skattesatsen må i utgangspunktet være lik for all eiendom i hele kommunens område, men satsene kan differensieres
- Takseringen av (den sammenslåtte) kommunens eiendommer må bygge på samme takseringsretningslinjer
- Verdinivå for eiendommene må være likt

## Særlige fokusområder – taksering

En alminnelig taksering/omtaksering som finner sted etter sammenslutningen må omfatte alle eiendommer, og kan ikke skje til forskjellige tider i ulike soner (jf. FIN 01.09.1994 og Rt. 1991 s. 416).

# Særlige fokusområder – valg av skattesatser

Sentrale spørsmål:

- Hvilken **skattesats** kan/skal benyttes.
- Skal skattesatsene eventuelt differensieres?

For kommuner som tidligere ikke har skrevet ut eiendomsskatt, skal laveste sats benyttes i innføringsåret, dvs. 2 promille.

# Særlige fokusområder – valg av skattesatser

I uttalelse av 23.09.1991 om kommunesammenslåing skriver FIN:

*«Departementet antar at eiendomsskattesatsen for den sammensluttede kommunen for 1992 kan fastsettes med utgangspunkt i den sats på 6,5 promille som benyttes for bykommunen Sarpsborg i 1991. Denne adgangen følger etter departementets syn av en naturlig forståelse av esktl. § 13 annet ledd. Konkret innebærer dette at satsen kan heves opp til 7 promille (lovens maksimalsats) for de områder i den nye storkommunen..... Kommunen kan også fastsette en lavere sats.»*

- **Eksempel:** Både kommune A og kommune B har skrevet ut eiendomsskatt. Kommune A har benyttet 7 promille, B har 4 promille.

Satsen på 7 promille - eller lavere sats - kan benyttes etter sammenslåingen, jf. FINs fortolkningsuttalelse over.



## Skattesatser i de fire kommunene

Kommunene her kan velge en hvilken som helst sats mellom 2 og 7 promille på alle eiendommer det året skatten skal være samkjørt i den nye kommunen. Årsak: kommunene her har allerede høye/høyeste satser samt differensieringen kan oppheves, jf. bl.a. FINs uttalelse av 20.12.2012.

Kommune	Generell skattesats 2016, promille	Differensiert sats for bolig/fritid (esktl. § 12 a)
Førde	6,4	2,7
Gaular	7,0	3,7
Jølster	7,0	5,0
Naustdal	7,0	-

# Justeringer i budsjettvedtaket i selve skatteåret

Vedtak om e-skatt må som nevnt fattes i forbindelse med budsjettbehandlingen forut for skatteåret. Det er imidlertid mulig å gjøre justeringer i budsjettvedtaket inne i selve skatteåret før skatten skrives ut. FIN uttaler 15.08.1995:

*«Kommuneloven antas imidlertid ikke å være til hinder for at kommunestyret i budsjettåret av eget tiltak kan foreta justeringer i vedtatte budsjetter. Dette gjelder enten vilkårene for budsjettjustering etter kommuneloven § 47 nr. 2 er oppfylt eller ikke. Departementet antar at det ikke strider mot esktl. § 10 å innføre eiendomsskatt eller endre satsene gjennom en budsjettendring som foretas i skatteåret.»*

For eksempel vil det på tidspunktet for vedtak av budsjettet ikke alltid være at kommunen vet hva provenyet blir etter en taksering (takstene og skattegrunnlag er ikke klart). Da kan det være aktuelt å gjøre justering av særlig skattesatsen kort tid før den forestående utskrivningen.

## Justeringer i budsjettvedtaket i selve skatteåret

Konkret for dere betyr dette at eiendomsskattevedtaket som skal fattes i forbindelse med budsjettbehandlingen i 2021 – året før eiendomsskatten skal være gitt lik anvendelse – kan *justeres* inne i 2022. Justeringen må da skje i tide *før* den forlengede utskrivningsfristen - som i 2022 altså er innen utgangen av juni.

# Spørsmål kan rettes til KS Advokatene og KS Eiendomsskatteforums sekretariat

Advokat **Hakon Huus-Hansen**, tlf. 24 13 29 06, mobil 41 56 57 90  
[hakon.huus-hansen@ks.no](mailto:hakon.huus-hansen@ks.no)

Advokat **Anne-Lise Hellebostad**, tlf. 24 13 26 30, mobil 95 22 40 50  
[anne-lise.hellebostad@ks.no](mailto:anne-lise.hellebostad@ks.no)

Sekretariatsleder **Liv Elin Vermundsberget**, tlf. 24 13 28 79, mobil 95 75 87 03  
[liv-elin.vermundsberget@ks.no](mailto:liv-elin.vermundsberget@ks.no)