

Finansdepartementet  
Postboks 8008 Dep  
0030 Oslo

7. juni 2012

## **Høring om forslag om fritak for eiendomsskatt på visse utmarksområder og bruk av formuesgrunnlag ved utskriving av eiendomsskatt på visse boligeiendommer.**

Vi viser til overnevnte forslag som vi mottok til høring fra Finansdepartementet 28. mars 2012.

### **Del 1**

Huseiernes Landsforbund har ingen kommentarer til forslaget del 1.

### **Del 2**

#### **Nytt skattegrunnlag**

Etter forslaget vil eiendomsskattegrunnlag for boliger enten kunne fastsettes av kommunen etter regler fastsatt av kommunestyret, eller ut fra ligningsverdien på takseringstidspunktet. Skatteyterne vil likevel ikke få en eiendomsskattetakst som er lik ligningsverdien. Det foreslås i punkt 10.4.3 i forslaget at eiendomsskattetaksten i utgangspunktet bør settes lik ligningsverdi multiplisert med 3,33 for primærboliger og lik ligningsverdi multiplisert med 1,66 for sekundærboliger. I punkt 10.4.4. heter det at bruk av disse multiplikatorene kan gi eiendomsskattegrunnlag som overstiger 100 prosent av markedsverdien. Vi finner logikken i dette resonnementet tvilsom.

#### **Reduksjonsfaktorer**

Basert på dette resonnementet foreslås det å redusere ligningsverdien med en obligatorisk reduksjonsfaktor på i utgangspunktet 17 % for en primærbolig etter at den først er multiplisert med en faktor på 3,33. Tilsvarende faktorer for sekundærboliger foreslås til hhv 33 % og 1,66. Under hensyn til det uheldige ved en ulik behandling av primærboliger og sekundærboliger foreslås den obligatoriske reduksjonsfaktoren satt lik 33 % for alle boliger.

I tillegg til forslaget om å innføre en slik obligatorisk reduksjonsfaktor for boliger vil kommunene som før kunne vedta en frivillig reduksjonsfaktor.

I forslagets punkt 10.4.9 vises det til at hvis en kommune velger ligningsverdi som utgangspunkt for beregning av eiendomsskattetakst på boliger, vil verdien justeres årlig slik den

endres for ligningsverdier. Samtidig vil alle andre eiendomsskattegrunnlag stå uendret nominelt i 10 år. For å rette opp de meget store avvik dette vil skape mellom skattegrunnlaget på boliger og på annen eiendom, foreslås det å gi kommunene adgang til å variere den frivillige reduksjonsfaktoren for boliger over tid for å kompensere for slike avvik mens den frivillige reduksjonsfaktoren for andre eiendommer skal stå uendret i 10 år.

### **Uoversiktlig og komplisert system**

Resultatene av de foreslåtte endringene vil bli uoversiktlige. Etter forslaget må kommunene velge om de vil takserer boliger etter sitt eget system eller om de vil takserer ut fra ligningsverdier. To typer reduksjonsfaktor kan opptre, en frivillig og en obligatorisk. I tillegg vil den frivillige reduksjonsfaktoren gjelde uendret i 10 år for andre eiendommer, men kunne varieres på tilnærmet fritt grunnlag for boliger som har fått sin eiendomsskattetakst beregnet på bakgrunn av ligningsverdi. Et eget regelverk foreslås for håndtering av ligningsverdier fastsatt etter klage. Skattegrunnlaget for kommunal eiendomsskatt blir et helt annet enn ligningsverdien også der kommunen velger det nye takseringsalternativet for boliger. Fritidseiendom skal takseres som før. Våningshus omfattes ikke av forslaget. De skal takseres etter regler fastsatt av kommunestyret. En særskilt taksering av verker og bruk må finne sted. Eiendomsskattetaksten på kraftanlegg fastsettes lik nåverdi av anslått nettoinntekt i uendelig tid. Andre regler gjelder for små kraftverk. Næringseiendom skal takseres etter regler fastsatt av kommunestyret som før.

Forslaget vil øke kompleksiteten i eiendomsskatteordningen og vil skape stor forvirring både i kommunene og blant skatteyterne. Forslaget er unødig komplisert, har logiske brister og vil i praksis bli vanskelig å etterprøve. Forvirring knyttet til spørsmål om hva som er takst og hva som er skattegrunnlag synes til og med å fremgå av departementets forslag der det i punkt 9.1.1. heter at "en reduksjonsfaktor vil også fungere som en buffer mot at takstene overstiger faktisk markedsverdi". Taksten skal etter dagens hjemmel fastsettes til en forsiktig ansatt markedsverdi. Grunnlaget for å klage på en takst er i dag basert på regelen om at en takst ikke skal overstige markedsverdien. At skattegrunnlaget kan reduseres med en reduksjonsfaktor eller med et bunnfradrag et helt annet spørsmål. Den forvirring departementet bidrar til i sitt forslag er tidligere behandlet grundig av fylkesmannen i Hedemark og Sivilombudsmannen i forbindelse med en unødvendig omfattende klagesak i Elverum kommune.

### **Uklarheter, valgfrihet og rettssikkerhet**

Regjeringen har gjennom flere år innført gradvis større valgfrihet for kommuner som velger å kreve eiendomsskatt. Nye valg for hvilke områder det kan kreves skatt i er innført. I dag kan kommunene beskatte langt flere objekter og flere nye eiendomstyper enn tidligere. De kan også velge hvilke eiendomstyper de vil beskatte og hvilke de vil unnta med en tidligere ukjent valgfrihet.

Det burde være kjent at kommunene har problemer med å fastsette takstgrunnlag som er så takstfaglig tilfredsstillende at det sikrer skatteyterne likebehandling. Forslagets punkt 10.4.9 om å la kommunen på fritt grunnlag justere takstgrunnlaget i kommunen med en frivillig reduksjonsfaktor, vil gi en forskjellsbehandling mellom ulike eiendomstyper som vil variere fra år til år. Forslaget vil skape mange lokale konflikter, blant annet stridigheter om hvilken kategori en eiendom skal ha skattemessig. Vi minner om at dagens avgrensning mellom flere eiendomstyper slik som mellom sekundærbolig og fritidsbolig er uklar. Om en utleieeiendom med boliger er å anse som en næringseiendom i skattemessig forstand eller som en samling av sekundærboliger synes heller ikke endelig avklart.

### **Sviktende klageordning**

I dag får skatteyterne normalt en minimal klagefrist på 3 uker på eiendomsskattetakster som er fastsatt av kommunen. Så vidt vi kjenner til finnes det ikke et eneste eksempel på at noen kommune har vedtatt noen form for klageregler slik man har det ved fastsetting av lignings-takster. Hovedregelen er at skatteyterne er i full villrede om hvilket nivå de kan forvente på sin eiendomsskattetakst, hvordan de skal dokumentere sin klage og i hvilke tilfeller de kan forvente eller ha rett på en endring. Faren for at en takst kan økes ved klage er alltid til stede.

Når klagefristen på 3 uker er ute, er det i dag ikke adgang til å klage før takstene eventuelt endres etter 10 år. Ut fra rådende forhold er rettssikkerheten til skatteyterne i forbindelse med kommunal eiendomsskatt etter vårt syn dårlig ivaretatt. Vi finner det bekymringsfullt at det i forslaget punkt 9.1.1. heter at ”takstene i dag ofte ligger dels betydelig under faktisk markedsverdi ... som en buffer mot klager på takstene” uten at det så langt vi kan se kan spores noen bekymring knyttet til skatteyternes selvsagte rettssikkerhet. Etter forslaget vil man med nytt system dele klageadgangen i to hvorav klage på verdifastsettelsen skal avgjøres av ligningsmyndighetene. Når kommunen samtidig gis adgang til å justere slike takster opp eller ned med en reduksjonsfaktor er verdien av denne klageadgangen sterkt redusert.

Huseiernes Landsforbund finner det uakseptabelt at forslaget ikke viser noen interesse for problemstillinger knyttet til skatteyternes grunnleggende krav på likebehandling eller til om en reell klageadgang er ivaretatt. Resultatet blir at kommunene kan anvende et ganske fritt skjønn dersom forslaget vedtas uten betydelige endringer.

### **Manglende vurdering av konsekvenser**

Huseiernes Landsforbund finner det mangelfullt at forslaget punkt 10.6 om økonomiske konsekvenser bare omtaler hvilke virkninger en mulig klageøkning til ligningsmyndighetene kan få og hvilke innsparinger kommunen kan oppnå med taksering. Man overser fullstendig de lokaløkonomiske virkningene forslaget kan få. Vi tillater oss å minne om at de kommunene som har høyeste eiendomsskattebelastning på boliger alle er utkantkommuner som sliter med å være attraktive for ny økonomisk virksomhet, mens nesten alle sentrale bykommuner med en sterk lokaløkonomi enten har liten eller ingen eiendomsskatt. Når kommunenes adgang til å kreve lokal eiendomsskatt utvides eller gjøres enklere og rimeligere, vil det gi regional-økonomiske konsekvenser.

### **Konklusjon**

Det kan synes som om ønsket om å få innført eiendomsskatt på folks boliger i så mange kommuner som mulig på kortest mulig tid fullstendig har overskygget andre hensyn.

*Huseiernes Landsforbund har ingen kommentarer til forslaget del 1, men vil be om at forslaget del 2 trekkes i sin helhet.*

Med vennlig hilsen  
Huseiernes Landsforbund

Peter Batta  
Adm. Dir.

Dag Refling  
Utredningssjef