



Finansdepartementet  
Postboks 8008 Dep  
0030 OSLO

Deres ref: Vår ref: 118417-130

Oslo, 20. juni 2012

## **LVKS HØRINGSUTTALELSE TIL FINANSDEPARTEMENTETS HØRINGSNOTAT 28. MARS 2012 OM FORSLAG TIL EIENDOMSSKATTEFRITAK FOR ENKELTE UTMARKSOMRÅDER OG BRUK AV FORMUESGRUNNLAG VED UTSKRIVING AV EIENDOMSSKATT PÅ BOLIGER**

### **1 INNLEDNING – SAMMENFATNING AV LVKS SYN PÅ DEPARTEMENTES FORSLAG**

Det vises til Finansdepartementets høringsnotat 28. mars 2012 hvor departementet foreslår obligatorisk fritak for eiendomsskatt i nasjonalparker og naturreservat (uavhengig av eierskap), samt obligatorisk fritak for lavproduktive grunneiendommer (i statlig eie). I høringsnotatet foreslår departementet videre at kommunene som en frivillig ordning kan benytte eiendommens formuesverdier som grunnlag ved utskrivning av eiendomsskatt på boliger.

Landssamanslutninga av Vasskraftkommunar (LVK) organiserer 173 kommuner, hvorav en betydelig andel har innført eiendomsskatt ikke bare på verk og bruk, men i hele kommunen. Mange av LVKs medlemskommuner har også store utmarksarealer. Departementets høringsnotat berører således mange av LVKs medlemmer.

LVKs syn på departementets høringsforslag om fritak for eiendomsskatt i utmarksområder kan sammenfattes slik:

- LVK er enig i departementets forslag om at det bør innføres en hjemmel for fritak av eiendomsskatt i områder underlagt *frivillig skogvern* og at dette fritaket gjøres *obligatorisk* på samme måte som for skog som drives aktivt, jf. eiendomsskatteloven (esktl.) § 5 h.
- LVK er videre enig i departementets forslag om at det bør innføres hjemmel for fritak for eiendomsskatt i *nasjonalparker og naturreservater*. For slike områder mener kommunene imidlertid at det må tilligge *kommunestyrets kompetanse* å vedta et slikt fritak. Fritaket bør således være *frivillig* og inntas i esktl. § 7.
- Forslaget om fritak bør også omfatte *øvrige verneområder*, herunder områder underlagt *landskapsvern og biotopvern*. Også for slike eiendommer bør kommunene kunne vedta *frivillig fritak* etter esktl. § 7. Det samme gjelder departementets forslag om obligatorisk fritak for *statlige lavproduktiv grunneiendom*. LVK mener at det er

kommunestyret som eventuelt bør vedta fritak for slike eiendommer. Fritak bør således være frivillig, og hjemles i esktl. § 7.

- Tilsvarende bør det innføres frivillige fritak fra eiendomsskatt for lavproduktiv grunneiendom i *privat eie*.

Når det gjelder departementets forslag om at kommunene som en *frivillig ordning* kan benytte eiendommenes *formuesverdier* som grunnlag også i eiendomsskattesammenheng, har LVK følgende syn:

- LVK er i *utgangspunktet* positiv til intensjonen bak departementets forslag om å benytte *formuesgrunnlag* ved utskrivning av eiendomsskatt på boliger. Etter LVKs syn hefter det imidlertid en del mangler ved forslaget om å benytte formuesgrunnlaget som grunnlag for eiendomskatteutskrivningen, noe som kan føre til rettslige tvister mv. Disse manglene (som omtales nærmere nedenfor) forutsettes avklart før forslaget iverksettes. Videre er det en forutsetning for LVKs tilslutning til forslaget at det er en frivillig ordning for kommunene og at grunnlagene kun gjelder for *boliger*. Det forutsettes videre at kommunene gis *klagerett* ved innføring av det nye takseringssystemet for boliger, siden kommuner er part i eiendomsskattesaker, jf. esktl 23.
- For at LVK kan anbefale forslaget, må de usikkerhetene som hefter ved forslaget avklares, se bl.a. LVKs merknad om *hvordan* grunnlaget skal fastsettes for eiendommer som dels *består av en boligdel, og dels en næringsdel*. Det samme gjelder usikkerheten knyttet til hvordan departementets forslag om de frivillige *reduksjonsfaktorene* skal praktiseres.
- LVK er enig med departementet at formuesgrunnlag for øvrige eiendoms-kategorier er uegnet ved utskrivning av eiendomsskatt. Eiendomsskatt på nærings-eiendommer, herunder verk og bruk, står i en særstilling og må beskattes etter forankrede eiendomsskatteprinsipper utviklet etter 100 års høyesterettspraksis.

## **2 LVKS SYN PÅ DEPARTEMENTETS FORSLAG OM FRITAK FOR EIENDOMSSKATT PÅ NASJONALPARKER OG NATURRESERVAT, UANSETT EIERSKAP, OG LAVPRODUKTIV GRUNNEIENDOMMER I STATLIG EIE**

### **2.1 Innledning**

I henhold til lov om egedomsskatt til kommunane 6. juni 1975 nr. 29 (esktl.), tilligger det kommunen selv å bestemme om det skal skrives ut eiendomsskatt i kommunen. Etter esktl. § 3 kan kommunene videre vedta om det skal skrives ut eiendomsskatt på faste eiendommer i hele kommunen, eller om det skal skrives ut eiendomsskatt i et mer avgrenset område, eller bare for visse eiendomsskatteobjekter. Denne frivilligheten for kommunene fremstår som et av eiendomsskattens grunnleggende fundament.

Etter dagens regler er kommunene forpliktet til å verdsette og beskatte samtlige faste eiendommer i kommunen, herunder også fjell, hei, myr, verneområder og annen utmark som ikke kan sies å ha så stor verdi som skatteobjekt. For mange kommuner innebærer forpliktelsen til også å måtte verdsette og beskatte utmarksarealer en barriere for å innføre eiendomsskatt i hele kommunen.

LVK har erfart at flere medlemskommuner har gitt uttrykk for at det er behov for en større fleksibilitet når det gjelder eiendomsskatt på utmarksarealer, da i første rekke en mulighet for å unnta slike eiendommer fra skatteplikt. LVK er følgelig i utgangspunktet positiv til departementets forslag om at utmarksområder skal kunne fristas, men mener at departementets forslag til obligatoriske fritak som en hovedregel må gjøres frivillige for kommunene. LVKs standpunkt blir utdypet nedenfor.

## **2.2 Ad høringsnotatets punkt 5.2 – Finansdepartementets forslag om fritak for områder vernet som naturreservat eller nasjonalpark**

### **2.2.1 Finansdepartementets forslag**

Departementet forslår i punkt 5.2 i høringsnotatet at områder som er vernet som naturreservat eller nasjonalpark etter lov om forvaltning av naturens mangfold av 19. juni 2009 nr 100 (naturmangfoldloven) skal fritas for eiendomsskatt. Etter departementets vurdering skal fritaket gjøres obligatorisk etter esktl § 5. Departementet begrunner forslaget som følger:

- Nasjonalparker og naturreservater har en kraftig, allmennyttig båndleggelse som medfører rådighetsinnskrenkninger
- Det fremstår som lite rimelig å beskatte eiendommene pga restriksjonene
- Områdene er allmennyttige og restriksjonene er etablert for fellesskapets beste
- Områdene har begrensede muligheter til økonomisk utnyttelsesmuligheter
- Verdsettelsen av slike områder er vanskelig

Departementet likestiller frivillig skogvern med naturreservater og nasjonalparker, slik at fritaksforslaget også omfatter slike områder.

Departementet går ikke inn for tilsvarende fritak for landskapsvernområder eller biotopvern, siden det er større mulighet til økonomisk utnyttelse av disse områdene. Samtidig legger departementet til grunn at de offentlige begrensningene blir ivaretatt i taksten, slik at takstene er lave.

### **2.2.2 LVKs merknader**

#### **2.2.2.1 Departementets forslag til fritak for eiendomsskatteplikt i nasjonalparker og naturreservater må gjøres frivillige**

LVK slutter seg til departementets forslag om obligatorisk fritak av områder underlagt frivillig skogvern, se særskilt omtale nedenfor.

LVK er vidare positiv til at det innføres fritak for naturreservater og nasjonalparker, men mener at fritaket må gjøres frivillig, og ikke innføres som obligatoriske fritak. Finansdepartementet har ikke drøftet om det er mest hensiktsmessig at de foreslåtte fritakene i høringsnotatet skal være frivillige eller obligatoriske.

LVK mener fritakene må gjøres frivillige av følgende grunner:

- Kommunene bør gis frihet ved valg av lokal beskatning

Det bør være opp til den enkelte kommune å avgjøre om de foreslåtte områdene skal fritas. Dette må ses i sammenheng med at eiendomsskatten er en frivillig skattart hvor det er kommunestyret som avgjør om det i det hele tatt skal innføres eiendomsskatt. Tilsvarende bør kommunestyret få kompetanse til å beslutte om det er hensiktsmessig å innføre fritak for nasjonalparker eller naturvernområder. Avgjørelsen fattes på grunnlag av lokale hensyn og lokal kjennskap om eiendomsstrukturen i den enkelte kommune. Det er kun på denne måten eiendomsskattereguleringen blir tilpasset de lokale forholdene og kommunens konkrete vurderinger.

- Kommuner som alt har innført eiendomsskatt i utmarksområdene i tråd med Stortingets vedtak fra 2006, vil lide tap ved å måtte reversere vedtaket

Etter at Stortinget i 2006 ga kommunene hjemmel til å innføre eiendomsskatt i hele kommunen, er det flere kommuner som alt har innført eiendomsskatt i utmarksområder. I noen tilfeller er de rettslige problemene og utfordringene som Finansdepartementet påpeker i sitt høringsnotat avklart, se nedenfor.

- Hensynet til verdsettelsesspørsmål tilsier valgfrihet

Departementet begrunner et *obligatorisk* fritak med at selve verdsettingen av nasjonalparker og naturreservater er en utfordring, og at kostnadene til taksering er uforholdsmessige store sammenholdt med inntektene fra eiendommene. LVK er enig i at det kan begrunne et skattefritak, men mener at argumentet ikke kan begrunne at fritaket må være *obligatorisk*. Argumentet taler imidlertid sterkt for en valgfri ordning for den enkelte kommune. Det er den enkelte kommune som er nærmest til å foreta en konkret avveining mellom kostnadene ved taksering og mulige inntekter. De kommuner som mener å kunne taksere de foreslåtte fritaksområdene etter en fornuftig fremgangsmåte, og som mener dette er lønnsomt, må således gis mulighet til å eiendomsbeskatte områdene.

- Hensynet til kraftig, allmennyttig båndleggelse strekker ikke lenger enn at det bør være valgfritt for kommunene om det skal skrives ut eiendomsskatt

Departementet viser til at det er lite rimelig å ilegge naturreservater og nasjonalparker eiendomsskatt ettersom disse har en «kraftig, allmennyttig båndleggelse som medfører at eiendomsretten til arealene kan få en sterkt redusert økonomisk betydning». At det er små muligheter for økonomisk utnyttelse av eiendommen, kan slik LVK ser det ikke innebære at

eiendommen må anses som skattefri. Siden eiendomsskatten er en objektskatt, er det i utgangspunktet heller ikke relevant å ta i betraktning hvilken nytte den aktuelle skattyter har av eiendommen ved taksering. Likevel er det slik at begrensningen kan ha betydning for omsetningsverdien av denne type eiendommer mer generelt. Dette argumentet strekker imidlertid ikke lenger enn at samtlige utmarksområder fortsatt bør bestå som eiendomsskatteobjekter, men at kommunene gis *adgang* til å fritta utmarkseiendommer fra eiendomsskatt etter en konkret avveining av graden av båndlegging etc.

Se LVKs forslag til lovtekst i punkt 4 nedenfor.

- Særlige hensyn tilsier obligatorisk fritak for områder underlagt frivillig skogvern

Departementet foreslår at frivillig skogvern behandles likt med nasjonalparker og naturreservater, slik at disse underlegges et obligatorisk fritak.

Selv om LVK mener at fritaket for nasjonalparker og naturreservater bør være frivillig, er det LVKs oppfatning at fritaket for områder underlagt frivillig skogvern bør *gjøres obligatorisk*. Skog som drives aktivt er underlagt et obligatorisk fritak, jf. esktl. § 5 h, og det samme bør således gjelde om området underlegges frivillig vern. LVK er derfor positiv til departementets forslag som vil innebære at man unngår den uheldige situasjonen der skogeiendommen går fra å være obligatorisk fritatt ved skogdrift etter esktl. § 5 h, til at eiendommen blir skattepliktig ved frivillig skogvern.

LVK har heller ingen innvendinger mot at fritakene for nasjonalparker, naturreservater og frivillige skogverk gjelder uavhengig av om grunnen er privat eller offentlig eid. LVK mener forslaget ivaretar likebehandlingsprinsippet på en tilfredsstillende måte.

#### **2.2.2.2 De frivillige fritakene må også omfatte øvrige verneområder**

Etter LVKs oppfatning står ikke nasjonalparker og naturreservater i en særstilling sammenholdt med øvrige verneområder og utmarksarealer som er eiendomsskattepliktige. De argumentene som departementet anfører til støtte for et fritak for nasjonalparker og naturreservater, får også anvendelse på landskapsvernområder og biotopvernområder. Det tilsier at også øvrige verneområder må kunne fritas.

LVK begrunner sitt standpunkt som følger:

- Hensynet til likebehandling av eiendommer i kommunen

Likhetsprinsippet innebærer at alle kommunens skattytere har krav på lik behandling. Etter LVKs oppfatning vil likhetsprinsippet bli bedre ivaretatt dersom departementet foreslår å innføre *frivillige* fritak også for *øvrige* verneområder. Følger man LVKs syn om frivillig fritak også for nasjonalparker og naturreservater, oppnås det stor grad av likebehandling. Ved kommunestyrets vurdering av frivillig fritak etter esktl § 7, er det en forutsetning at like tilfeller behandles likt. Det er derfor LVKs oppfatning at likhetsprinsippet blir bedre ivaretatt dersom kommunestyret gis kompetanse til å fritta etter en avveining av de *faktiske restriksjonene*, slik at vernekategori blir

underordnet. Det eneste unntaket en da står igjen med er obligatorisk fritak med skogvern, men dette har sammenheng med at aktiv skogdrift er underlagt et obligatorisk fritak.

- De faktiske forholdene må være avgjørende for fritak

Departementet uttaler på side 14 i høringsnotatet at *"[d]et finnes også landskapsvernområder med et restriksjonsnivå som ligger nær det høye restriksjonsnivået i nasjonalparker"*. Graden av rådighetsinnskrenkninger varierer mellom ulike vernekategorier, men kan også variere innenfor samme vernekategori, jf. naturmangfoldloven § 34 og departementets beskrivelse på side 9. LVK mener derfor at kommunene må gis tilgang til å fritas også andre verneområder. Det blir da opp til kommunene å vurdere om restriksjonsnivået, samt øvrige hensyn, tilsier fritak.

LVK viser også til at det er de faktiske og reelle forholdene som er avgjørende for om eiendommer faller inn under jord- og skogbruksfritaket etter esktl. § 5 h<sup>1</sup>. Tilsvarende bør de reelle forholdene være utgangspunktet i vurderingen av om verneområder skal fritas eller ikke.

- Behovet for en konkret regel

Departementet uttaler i høringsnotatet s. 15 at det *"bør fastsettes en klar og praktikabel grense mot de eiendomstyper som ikke skal omfattes [...] for å unngå skjønnsmessige vurderinger som kan være vanskelige"*.

Slik LVK ser det vil en regel basert på de konkrete forhold være mer forutsigbar enn en regel som utelukkende er basert på vernekategori. Hvilken vernekategori som velges vil i mange tilfelle bero på en sammensatt vurdering. Eiendommens økonomiske avkastning eller verdi er da underordnet. LVK mener videre det ikke nødvendigvis vil oppstå vanskelige skjønnsmessige vurderinger ved frivillige fritak for samtlige verneområder (og andre lavproduktive områder), såfremt kommunen gis kompetanse til å avgjøre spørsmålet. Det må legges til grunn at kommunestyrene bare vil vedta eiendomsskatt for den type eiendommer der de faktiske forholdene tilsier at dette er regningssvarende. Det vises forøvrig til at problemstillingen i så måte er tilsvarende den kommunestyret står ovenfor når den skal vurdere om historiske bygninger skal fritas etter dagens esktl § 7 b.

- Eiendomsskatten er en objektskatt, slik at områdenes inntekter er irrelevant

Departementet legger vekt på at eiendomsskatt på nasjonalparker og naturreservater er en tilleggs kostnad som ikke har noen sterk begrunnelse, siden eiendommens utnyttelsesmuligheter er begrenset, se side 14 i høringsnotatet. LVK er ikke uenig i at fritak sannsynligvis vil være hovedregelen, men at dette ikke begrunner et obligatorisk, men et frivillig fritak.

- Begrensede utnyttelsesmuligheter gir ikke nødvendigvis utslag i verdsettelsen

Departementet fremhever at de begrensninger som følger av vernetypen skal uansett hensyntas ved eiendomsskatteverdsettelsen, slik at grunnlaget som oftest blir lavt for slike eiendommer.

---

<sup>1</sup> Jf bl.a. Utv. 2010 s. 1416

LVK vil minne om at eiendomsskatten i utgangspunktet ikke tar i betraktning de restriksjoner en eiendom er underlagt, siden eiendomsskatten er en objektskatt. Det fremgår av en 100 årig høyesterettspraksis. Om dette vises blant annet til Statnett-dommen<sup>2</sup>, hvor det fremgår at det er *”eiendommen med den foretatte utbyggingen som er skatteobjekt, ikke den aktuelle eiers økonomiske interesse i denne”,* og at man har *” ved fastsettelse av den objektiviserte verdi også sett bort fra generelle byrder som er pålagt de aktuelle eiendommene.”*

Dette prinsippet er ikke gjennomført fullt ut. Prinsippet om at eiendomsskatten er en objektskatt, og ikke en skatt på avkastningsmuligheten, er imidlertid et argument for at kommunestyret bør gis adgang til å vurdere om utmarksområdene skal fritas.

LVK vil endelig fremheve at reelle grunner taler for likebehandling av samtlige områder som er vernet etter naturmangfoldloven<sup>3</sup>. En slik likebehandling kan best oppnås ved innføring av frivillige fritak for samtlige av områdene.

### **2.3 Ad punkt 5.3 – Finansdepartementets forslag om fritak for statlige grunneiendommer som tjener allmennyttige formål**

#### **2.3.1 Finansdepartementets forslag**

Finansdepartementet foreslår i høringsnotatet punkt 5.3 å innføre obligatorisk fritak for statlig ”lavproduktiv” grunneiendom som tjener allmennyttige formål, enten staten er direkte eller indirekte eier. Departementet begrunner forslaget i følgende hensyn:

- Områdene tilrettelegger for naturopplevelser, friluftsliv og rekreasjon
- Staten ivaretar ideelle offentlige oppgaver i områdene
- Områdene har begrenset råderett og inntektsmulighet
- Det er lite rimelig at eiendomsskatten kommer som en tilleggskostnad for statlige foretak som går med underskudd
- Verdsettelsen av områdene er vanskelig

Departementet går ikke inn for tilsvarende fritak for lavproduktiv grunneiendom i *privat* eie.

#### **2.3.2 LVKs merknader**

Etter LVKs oppfatning bør også Finansdepartementets forslag om å frita statlige lavproduktive grunneiendommer *gjøres frivillig*. Videre mener LVK at fritakene i tillegg må omfatte lavproduktiv grunneiendom i *privat eie*, ikke kun statens eiendommer. LVK viser til begrunnelsen i punkt 2.2.2.1 og 2.2.2.2 over, som får tilsvarende betydning her. I tillegg begrunner LVK sitt standpunkt i følgende forhold:

---

<sup>2</sup> Rt. 1999 s.192

<sup>3</sup> Tilsvarende gjelder for lavproduktiv grunneiendom, uavhengig eierskap, se punkt 2.3.2 nedenfor.

- Hensynet til de faktiske forholdene skal legges til grunn

På samme måte som for statlige eiendommer, er også mange privateide lavproduktive områder ilagt rådighetsinnskrenkninger eller andre restriksjoner som kan tale for fritak. Det bør være opp til kommunen å vurdere om restriksjonene tilsier at fritak bør innvilges. Det avgjørende må være de faktiske begrensningene i eierrådigheten og om eiendommen er så sterkt båndlagt at kommunestyret velger å fritta områdene fra eiendomsskatt. Av departementets forklaring på "lavproduktive områder" fremgår at blant annet fjell- og bergformasjoner anses som "helt uproduktive områder". LVK kjenner flere medlemskommuner der slike områder er privateid, for eksempel Tronedalsnuten i Åmli kommune. Etter LVKs oppfatning må disse kommunen få mulighet til å fritta slike områder fra eiendomsskatt dersom det er et ønske om dette.

- Eiendomsskatten som objektskatt vektlegger ikke eierskap

Eiendomsskatten er en objektskatt, hvor eierskapet er irrelevant. Etter LVKs oppfatning tilsier det at private lavproduktive eiendommer må likestilles med statens eiendommer. Det oppnås best ved innføring av frivillige fritak for samtlige av områdene.

Departementet har i høringsnotatet vist til endringene i fritaksbestemmelsene i eiendomsskatteloven i 1992, der skatteplikten for eiendommer eid av staten ble utvidet. Departementet anfører at situasjonen nå er endret vesentlig, ettersom det er adgang til å skrive ut eiendomsskatt på all eiendom.

LVK kan ikke se at det foreligger grunnlag for å forskjellsbehandle statlig og privat eiendom, når det i begge tilfeller er hensyn som taler for fritak av eiendomsskatt for eiendommer som er underlagt offentligrettslige restriksjoner, snarere tvert i mot. I 1992 ble fritaksbestemmelsene i esktl. §§ 5 og 6 endret ved lov 15. mai 1992 nr 45 nettopp for å begrense konkurransevridningen når statlige aktiviteter konkurrerer med private. Dagens forslag til kun å fritta statlig lavproduktiv eiendom vil igjen medføre en konkurransevridning for statlige eiendommer. Lovgiver ønsket å gå bort fra denne vridningen i 1992. LVK mener konkurransevridningen er uheldig.

Departementet anfører på side 12 i høringsnotatet at "*statens spesielle stilling legitimerer at eierforholdet tillegges vekt ved fritaksbestemmelsenes utforming*", på bakgrunn av "*statens særskilte rolle og posisjon knyttet til administrasjon og allmenntytte, samt ivaretagelse, bevaring og fordeling av fellesgoder*". LVK er ikke enig i departementets vurdering, og viser til uttalelsene i pkt 8.2 i Innst.O.nr.46 (1991-1992), der følgende er fremhevet av komiteens flertall:

*"Flertallet syner i denne samanheng til at grunngevinga for å ha høve til å skrive ut eigedomsskatt på statseigde eigedomar er å **skape skattemessig lik handsaming mellom statleg og privat bruk av eigedom**. Eigedomsskatt på statseigde eigedomar som har eit privat brukspotensiale vil då skape slik skattemessig lik handsaming."* (uthevet her)

Skattemessig likhet mellom privat og statlig eiendom kan etter LVKs oppfatning kun oppnås ved at det innføres samme adgang for kommunene til å vedta frivillige fritak for lavproduktiv eiendom, uavhengig om eiendommen er eid av stat eller private.



Til støtte for LVKs oppfatning om at fritaket må gjøres frivillig vises det til vurderingene i Innst.O.nr.46 (1991-1992) kap. 8 og Ot.prp.nr. 21 (1991-1992) kap. 8 s. 50:

*”En bestemmelse som utvider kommunens adgang til å utskrive eiendomsskatt på statseide eiendommer kan utformes på to prinsipielt sett forskjellige måter. Bestemmelsen kan enten inntas i eiendomsskatteloven § 5, som en begrensning av hvilke eiendommer som obligatorisk er fritatt, eller den kan utformes **slik at kommunen etter egen vurdering kan bestemme i hvilken utstrekning den vil frita slike statseide eiendommer.** Departementet mener lovregelen mest hensiktsmessig kan inntas som en ny bokstav d i lovens § 6. **Kommunen stilles da friere med hensyn til hvilke eiendommer den ønsker å ilegge eiendomsskatt.***

*Den statlige eiendomsmasse er som nevnt mangeartet og det kan derfor være behov for å fastsette nærmere regler om hvilke statseide eiendommer som kan gjøres til gjenstand for eiendomsskatt. Departementet foreslår derfor at det i eiendomsskatteloven §6 inntas et nytt annet ledd som gir departementet hjemmel for å fastsette nærmere regler om innholdet av bestemmelsen i første ledd.” (uthevet her)*

De samme hensyn er relevante i dag.

- Hensynet til skattyternes driftsunderskudd er irrelevant

Departementet har vist til at Statskog SF' forvaltning av rene utmarksområder isolert sett går med underskudd, slik at eiendomsskatt vil medføre en økning av Statskogs driftsunderskudd på dette området. Finansdepartementet uttaler videre at underskuddet må finansieres av Landbruks- og matdepartementet, og anfører at betaling av eiendomsskatt ”innebærer en utilsiktet overføring av midler fra staten til de kommuner som skriver ut eiendomsskatt på Statskog SFs lavproduktive grunneiendommer”.

Kommunene kan ikke se at det er dokumentert at Statskogs forvaltning av rene utmarksområder går med underskudd. Videre er det heller ikke angitt hva departementet mener er «rene utmarksområder».

Kommunene og LVK er videre uenige i at eiendommens avkastning er et avgjørende hensyn for hvorvidt eiendommen skal underlegges eiendomsskatteplikt. Siden eiendomsskatten er en objektskatt, er skattyters driftsunderskudd i utgangspunktet irrelevant. Det er bare der det er tale om en varig, lav avkastningsmulighet dette vil ha betydning for eiendommens omsetningsverdi. LVK er videre av den klare oppfatning at dersom Statskogs arealer ble lagt ut for salg, ville de klart hatt en omsetningsverdi, selv om det ikke er anledning til fri kommersiell utnyttning av eiendommen.

LVK er imidlertid av den oppfatning at ovennevnte momenter, sammenholdt med begrunnelsen i punkt 2.2.2.1 og 2.2.2.2, tilsier at det bør innføres en adgang for kommunene til å vedta et frivillig fritak for lavproduktiv grunneiendom, uavhengig eierskap.

## 2.4 Ad punkt 5.4 – Departementets forslag om fritak for Forsvarets skytefelt

Departementet foreslår fritak for forsvarets øvingsområder. Forslaget er begrunnet med at områdene benyttes for opprettholdelse av rikets forsvar og at det derfor er lite rimelig å ilegge eiendomsskatt, samt at områdene er lite egnet til annen bruk.

Departementet går ikke inn for tilsvarende fritak for Forsvarets øvingsfelt i privat eie, fordi Forsvarets bruk er begrenset i tid og rom.

Etter LVKs oppfatning bør forslaget til fritak av Forsvarets områder gjøres *frivillige*. Slik LVK ser det er det heller ingen grunn for å skille mellom eiendommer som inngår i Forsvarets øvingsfelt eid av staten eller private. LVK kan ikke se at departementets begrunnelse om at private eiere får et økonomisk vederlag fra Forsvaret, og at Forsvarets bruk er begrenset i tid og rom, er relevante moment i vurderingen av ikke å innføre fritak for eiendomsskatt for privateide områder. Ved sin begrunnelse beveger Finansdepartementet seg bort fra det prinsipielle grunnlaget for eiendomsskatten som objektskatt.

Såfremt eiendommene kan likestilles i den perioden områdene faktisk blir benyttet til øvingsområder, taler det også for at private områder bør fritas. Videre er det en forutsetning for fritak at eiendommen kun kan fritas i tidsrommet Forsvaret benytter eiendommen.

LVK viser for øvrige til punkt 2.3.2, jf. 2.2.2 over.

## 2.5 Ad punkt 5.5 – Bebygd eiendom og tomteareal skal fortsatt ilegges eiendomsskatt

LVK er enig i departementets forslag om at bebygd eiendom og tomteareal ikke skal omfattes av forslagene til fritak. Dette samsvarer med grunnleggende prinsipper bak eiendomsskatten. LVK stiller seg således bak departementets vurdering på side 20:

*”Likhets hensynet tilsier at bebygde eiendommer og tomtegrunn som ikke er bebygd, kan ilegges eiendomsskatt i samsvar med eieendomslovens regler selv om de ligger i et område som her foreslås fritatt for eiendomsskatt.”*

Departementet har på denne bakgrunn foreslått følgende lovtekst i esktl § 5 j, jf. siste setning:

*”Fritaket gjeld ikkje bygning med tomt og tomteareal, jamvel om arealet ikkje er utbygd enno.”*

LVK legger til grunn at ordlyden *”bygning med tomt og tomteareal”* skal tolkes i samsvar med prinsippene om naturlig arrondert tomt til bygg og installasjoner, der tomtestørrelsen ikke er fastsatt på forhånd.

## 2.6 Ad punkt 5.6 – Problemer knyttet til verdsetting av lavproduktive områder, nasjonalparker mv.

I høringsnotatet fremhever departementet i kap 5.6 en rekke problemer knyttet til verdsetting av lavproduktive områder og verneområder. Departementet uttaler:

*”Også manglende omsetning av denne type eiendommer kan vanskeliggjøre takseringsarbeidet for kommunen. Departementet mener det ville være svært **uheldig dersom høye takseringskostnader på svært lavproduktive arealer i realiteten blir et hinder for utskrivning av eiendomsskatt i hele kommunen.** Departementet legger til grunn at innføring av fritak for eiendomsskatt for de omhandlende eiendommer vil innebære en vesentlig reduksjon av risikoen for denne utilsiktede virkningen av eiendomsskattereglenes nåværende utforming.”* (uthevet her)

Slik LVK ser det er uttalelsen fra departementet ikke et argument for at det foreslåtte fritaket må gjøres obligatorisk, men at det bør være en *adgang* for kommunen å fritta slike eiendommer. Det er kommunene som er nærmest til å vurdere forholdet mellom kostnader og inntekter, noe som vil variere avhengig av om det er en eller flere grunneiere til slike arealer, hvilken bruk som er tillatt etc. I noen kommuner ligger forholdene godt til rette for at det vil lønne seg å taksere utmarksområdene og i andre kommuner ikke. Prinsippet om at eiendomsskatten er en frivillig kommunal skatt taler som nevnt for at fritakene gjøres frivillig.

LVK viser videre til uttalelsen ovenfor om at fritaket i tillegg bør gjelde øvrige verneområder, samt lavproduktiv privat grunneiendommer. Takseringsarbeidet i slike områder er like utfordrende som takseringen av naturreservater m.v. Det er således kun på denne måten man unngår de ”utilsiktede virkningene av eiendomsskattereglenes nåværende utforming”, som departementet viser til.

## 2.7 Ad punkt 5.7 – Departementets forslag om fritak for takseringsplikten for eiendommer som er fritatt etter eigedomsskattelova §§ 5 og 7

Etter dagens regler er kommunene forpliktet til å taksere samtlige eiendommer, hva enten de er underlagt obligatorisk (esktl § 5) eller frivillig fritak (esktl § 7) for eiendomsskatteplikt. Bestemmelsen er imidlertid praktisert slik at taksering kun gjennomføres for eiendommer som kan fritas for eiendomsskatteplikt etter esktl § 7.

LVK er positiv til departementets forslag om å oppheve takseringsplikten for samtlige eiendommer som er fritatt, dvs. også for eiendommer som er fritatt etter esktl § 7. LVK mener forslaget vil bidra til reduserte kostnader tilknyttet takseringsarbeidet i kommunene. Det blir da opp til den enkelte kommune å vurdere om den ønsker å taksere fritatte eiendommer etter § 7. For det tilfelle et senere kommunestyre skulle ønske å skattlegge eiendommer som tidligere har vært fritatt for eiendomsskatt, vil det nødvendigvis gjøre en taksering - begrenset til den aktuelle eiendomskategori eller det aktuelle området.

LVK har ingen innvendinger mot departementets forslag om å videreføre listeføringsplikten for fritatte eiendommer.

## 2.8 Ad punkt 6 – Økonomiske og administrative kostnader

I høringsnotatet punkt 6 gir departementet en oversikt over økonomiske og administrative kostnader som forslaget vil medføre. Departementet understreker at det er knyttet usikkerhet til anslagene, siden departementet ikke har kartlagt praksis eller takster i enkeltkommuner.

Finansdepartementet beskriver provenyanslagene som følger:

*”Dersom en legger en takst på 100 kroner per daa til grunn for verdsettingen, og forutsetter at eiendommen ilegges den maksimale eiendomsskattesatsen på 7 promille, blir den samlede reduksjonen i kommunal eiendomsskatt på nasjonalparker og naturreservat om lag 12 mill. kroner for kommuner med eiendomsskatt i hele kommunen. Dette motsvares i all hovedsak av redusert eiendomsskatt for Statskog.”*

Etter LVKs oppfatning er Finansdepartementets provenyvurdering for dårlig utredet. LVK mener departementet er forpliktet til å anslå provenyvirkningene av departementets samlede forslag.

Videre påpeker departementet at forslaget først og fremst vil berøre store fjellkommuner som får reduserte eiendomsskatteinntekter. Departementet viser deretter til 4 kommuner som kan forvente å få reduserte eiendomsskatteinntektene mellom 1 og 2 millioner kroner hver. Samtlige av kommunene er medlemmer av LVK. Det er også flere av LVKs medlemskommuner som vil bli spesielt berørt av departementets forslag til regelendring.

Selv om det samlede provenytapet ikke er så stort, vil det ha stor virkning for de kommunene som lojalt har fulgt opp stortingsvedtaket om at samtlige eiendommer må verdsettes og beskattes ved innføring av eiendomsskatt i hele kommunen. Departementets argumenter for skattefritak er bl.a. at kommunen vil bli påført store kostnader i forbindelse med takseringsarbeidet dersom eiendommene skal beskattes. For de kommunene som alt har innført eiendomsskatt på slike arealer er utgiftene alt påført og betalt. Om man nå reverserer vedtaket, betyr det at kommunene blir påført et tap – som følge av at man heller ikke gis anledning til å skrive ut skatt på de områder som alt er taksert. I denne sammenheng må det også nevnes at Statskog, som departementet viser til spesielt, heller ikke har påklaget takstene videre.

## 2.9 Ad punkt 7 – Ikrafttredelse og overgangsbestemmelser

Forutsatt at forslagene til eiendomsskattefritak for utmarksområdene gjøres frivillige, har LVK ingen merknader til at endringene foreslås fremmet i lovforslag høsten 2012, slik at endringene trer i kraft med virkning fra skatteåret 2013. I motsatt fall bør endringen ikke gjennomføres før kommunene har fått dekket inn sine kostnader ved takseringen av disse eiendommene.

## 3 LVKS FORSLAG TIL LOVTEKST

På bakgrunn av ovennevnte, foreslår LVK at bestemmelsen om skattefritak for visse utmarksområder gjøres frivillig og inntas som et tillegg til dagens bestemmelse i esktl. § 7. Et slikt tillegg kan eksempelvis lyde slik (ny bokstav f, g og h):

- f) Eigedom som vert nytta av Forsvaret til forsvarsanlegg, avgrensa leirområde eller militært øvingsområde.
- g) Område som er vedteke verna i medhald av lov 19. juni 2009 nr. 100 om forvaltning av naturens mangfold (naturmangfoldloven). Fritaket gjeld også for område verna etter den tidlegare lov 19. juni 1970 nr. 63 om naturvern. Fritaket gjeld ikkje bygning med tomt og tomteareal, jamvel om arealet ikkje er utbygd enno.
- h) Ubebygd, lavproduktiv grunneigedom. Fritaket gjeld ikkje tomteareal, jamvel om arealet ikkje er utbygd enno.”

## 4 FINANSDEPARTEMENTES FORSLAG OM BRUK AV FORMUESGRUNNLAG VED UTKSRIVING AV EIENDOMSSKATT PÅ BOLIG

### 4.1 Innledning

I høringsnotatet del II foreslår Finansdepartementet at formuesgrunnlag for boliger skal kunne benyttes for eiendomsskatteformål. Begrunnelsen for forslaget er først og fremst at ordningen vil bidra til en betydelig reduksjon i kommunenes takseringskostnader. Departementet antar at reduserte takseringskostnader kan gjøre terskelen lavere for å innføre eiendomsskatt.

LVK er i utgangspunktet positiv til intensjonen bak departementets forslag om at formuesgrunnlagene skal kunne benyttes ved utskriving av eiendomsskatt, forutsatt at endringen er frivillig og kun gjelder boliger, slik departementet også forutsetter. LVKs synspunkter og endringsforslag utdypes nedenfor.

### 4.2 Forslag om bruk av formuesgrunnlag ved utskriving av eiendomsskatt på boliger

#### 4.2.1 Formuesgrunnlag ved utskriving av eiendomsskatt på boliger må gjøres frivillig

Fastsettelse av formuesgrunnlag avviker fra eiendomsskattens prinsipp om at det er eiendommens *objektiviserte omsetningsverdier* man skal frem til, jf. byskatteloven § 5. Av dette følger at man ikke kan likestille en eiendoms formuesgrunnlag og eiendomsskattegrunnlag.

At dagens regler innebærer at eiendomsskattegrunnlaget også for boliger skal være objektivisert, fremgår blant annet av Zimmer-utvalgets uttalelser<sup>4</sup>:

*Det er en sikker tolkning av bestemmelsen at det er eiendommens objektive omsetningsverdi man skal frem til, og ikke den verdi som eiendommen har for den aktuelle eier. På dette punkt skiller verdsettelse for eiendomsskatt seg fra verdsettelse for formuesskatt, noe som reflekterer at eiendomsskatten er en objektskatt, mens formuesskatten er en subjektskatt som skal avpasses skattesubjektets nærmere forhold. At man skal frem til en objektiv omsetningsverdi, innebærer at det skal ses bort fra særlige omstendigheter som har betydning for den verdi som eiendommen har for den aktuelle eier. Prinsippet gjelder generelt [...]” (uthevet her)*

<sup>4</sup> NOU 1996:20 pkt 9.2.1 s 142

I departementets beskrivelse av verdsettingen til eiendomsskatteformål, punkt 9.1, fremgår ikke uttrykkelig at eiendomsskattegrunnlaget for boliger skal tilsvare eiendommens objektiviserte omsetningsverdi. Departementet har imidlertid fremhevet at "eiendomsskattetaksten på verk og bruk skal gi uttrykk for eiendommens objektiviserte omsetningsverdi", se punkt 9.1.3.

Så lenge eiendomsskatteloven § 8 ikke er trådt i kraft, er LVK skeptisk til å fravike prinsippet om objektiviserte eiendomsskattetakster. Siden formuesgrunnlagene på boliger kun er basert på boligens primærareal, vil ikke formuesgrunnlaget fange opp de ulike tomteverdiene, verdiene av garasjer, boder etc. Formuesgrunnlagene vil etter LVKs oppfatning også være lite anvendelig ved verdsettelse av eiendom med bruksformål til både bolig og næring. Det kommer som en følge av at formuesgrunnlagene for boligeiendommer skal benyttes dersom boligdelen utgjør mer enn halvparten av eiendommens samlede areal. Den resterende delen som brukes til næringsformål blir med andre ord verdsatt etter reglene for boligeiendom. Dersom den kommunale takstnemnda i tillegg foretar en eiendomsskattetaksering av næringsdelen, kan dette medføre dobbeltbeskatning. Og i motsatt tilfelle vil det utgjøre en forskjellsbehandling av øvrige næringseiendommer dersom eiendom til bolig- og næringsformål i sin helhet blir verdsatt etter skatteloven § 4-10. Siden det ikke foreligger formuesgrunnlag for boliger på gårdsbruk, mener LVK at lovforslaget også innebærer en forskjellsbehandling av disse boligene sammenholdt med øvrige boliger – det vil si en forskjellsbehandling av like objekter. Tilsvarende problematikk får vi også opp mot fritidseiendommer, som vil bli taksert av de lokale nemndene.

All den tid departementet foreslår at det skal være frivillig for kommunene å benytte formuesverdiene som grunnlag, ser LVK at det likevel kan være store fordeler med å benytte formuesgrunnlag for boliger i eiendomsskattesammenheng. For det første vil det medføre besparelser i takseringen, for det annet bygger også dagens takseringspraksis i stor grad på sjabloner. Det er følgelig grunn til å anta at formuesgrunnlagene til boliger ikke nødvendigvis avviker vesentlig fra eiendomsskattegrunnlagene, siden begge fastsettes som oftest etter standardiserte sjabloner. Når LVK mener at sjablongene utarbeidet for eiendomsskatteformål er å foretrekke, har det sammenheng med at disse vil være mer tilpasset de lokale forholdene, og at man dermed kan treffe de konkrete forskjellene i markedsverdiene i ulike deler av landet bedre. Siden eiendomsskattetakseringen inneholder individuelle vurderinger, samt befarung av eiendommen, er det LVKs oppfatning at departementets forslag til esktl § 8 B medfører lavere kvalitet på takstene.

Etter LVKs oppfatning er det følgelig en absolutt forutsetning for å innføre formuesgrunnlag i eiendomsskattesammenheng at kommunene beholder muligheten til å kunne fastsette taksten for boligeiendommen i de lokale skattenemndene selv. Det er bare på denne måten kommunene har en sikkerhet for at man fanger opp de lokale forholdene. Videre mener LVK at ovennevnte problemstillinger må tas i betraktning av departementet, før innføringen kan gjennomføres.

LVK er derfor enig med departementet at formuesgrunnlag for boliger må være et *frivillig* alternativ for kommunene, se punkt 10.3.2 i høringsnotatet.

#### 4.2.2 Ligningsmyndighetene må foreta utregninger av eiendomsskattegrunnlaget ved det nye regelverket

Departementet skriver i punkt 10.4.3 at "det kan være hensiktsmessig at **kommunene** i forbindelse med utskrivningen av eiendomsskatt gir opplysninger" om at eiendomsskatten skal skrives ut etter formuesgrunnlaget, og ikke formuesverdien. Departementet antar videre i punkt 10.4.4 at "det er hensiktsmessig at opplysninger om bruk av reduksjonsfaktor (obligatorisk og frivillig) fremgår av **skatteseddelen** som sendes eieren i forbindelse med utskrivningen".

Etter LVKs oppfatning bør eiendomsskattegrunnlaget (formuesgrunnlag fratrukket obligatorisk reduksjonsfaktor) fremgå direkte av skatteoppgjøret som ligningsmyndighetene sender eieren. Siden kommunene ikke er involvert i fastsettelsen av formuesgrunnlaget eller den obligatoriske reduksjonsfaktoren, er det mest naturlig at ligningsmyndighetene gir disse opplysningene direkte til skattyter.

En slik løsning vil også klargjøre skillet for hva som kan påklages direkte til ligningsmyndighetene, og hva som gjelder utskrivingssspørsmål som skal behandles lokalt av kommunen. Motsatt løsning vil sannsynligvis medføre en rekke klager til kommunen, som ligger utenfor kommunens kompetanseområde.

#### 4.2.3 Obligatorisk og frivillig reduksjonsfaktorer

Departementet foreslår i punkt 10.4.4 obligatorisk reduksjonsfaktor som trekkes fra formuesgrunnlaget, for å komme fram til eiendomsskattegrunnlaget. Dette foreslås for å unngå at eiendomsskattegrunnlag overstiger 100 % av observerte markedsverdier. For boliger med "gjennomsnittlig kvadratmeterpris", innebærer departementets foreslåtte reduksjonsfaktor at eiendomsskattegrunnlaget kun blir 67 % av faktisk markedsverdi (formuesgrunnlaget).

Selv om denne reduksjonen kan føre til at takstene blir lavere enn den objektiviserte omsetningen, mener LVK det er viktig å unngå at eiendomsskattegrunnlag overstiger 100 % av observert markedsverdi. Dessuten vil øvrig eiendomsskattetaksering som oftest legges til grunn et forsiktighetsprinsipp. LVK har således ingen bemerkninger til fastsettelsen av den obligatoriske reduksjonsfaktoren på 33 %.

LVK er også enig i departementets vurdering om at primærboliger og sekundærboliger må likebehandles i eiendomsskattesammenheng.

Videre foreslår departementet i punkt 10.4.4 å gi kommunene adgang til å fastsette *frivillig reduksjonsfaktor* for boliger som eiendomsbeskattes etter de nye reglene, slik at takstnivået blir tilpasset annen eiendom i kommunen.

Det er uklart for LVK om departementets henvisning til den frivillige reduksjonsfaktoren innebærer at det faktisk er tale om en "frivillig" ordning. Videre er det uklart om det er reduksjonsfaktoren til boligeiendom som skal tilpasses takstnivået for øvrig eiendom, eller om det motsatte tilfellet er tiltenkt. LVK frykter forslaget kan medføre en rekke klager med henvisning til forskjellsbehandling mellom ulike eiendoms kategorier.

Etter LVKs oppfatning, er formålet med forslaget at den frivillige reduksjonsfaktoren for boliger skal bidra til et likt takstnivå sammenholdt med øvrig eiendom, men at det er opp til kommunestyret å vurdere om det er nødvendig. LVK finner støtte for sin oppfatning i departementets forslag til lovtekst:

*”Kommunestyret avgjer om skattegrunnlaget som nemnd i andre og tredje ledd i denne paragraf skal setjast ned med ein reduksjonsfaktor. Reduksjonsfaktoren må vere tilpassa takstnivået for anna eigedom i kommunen.”* (uthevet her)

Departementet har imidlertid uttalt på side 52 i høringsnotatet:

*”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. Ved taksering av hhv. bolig etter departementets forslag **må** derfor kommunen sikre at reduksjonsfaktoren tilpasses det eksisterende takstnivået i kommunen.”* (uthevet her)

LVK mener bestemmelsen må presiseres slik at det klart fremgår at kommunestyrene aldri kan bli forpliktet til å gi skatteyter en reduksjon som er ment å gjelde for helt andre eiendoms kategorier. Vurderingen av hvorvidt det skal innføres en reduksjonsfaktor må tilligge kommunestyrets frie skjønn – og må vurderes konkret for de enkelte eiendoms kategoriene det er tale om. For kommuner som ønsker å benytte det nye takstsystemet, bør hovedregelen være at formuesgrunnlaget (med fradrag for *obligatorisk* reduksjonsfaktor) utgjør eiendomsskattegrunnlaget, uten ytterligere tilpasninger.

#### **4.2.4 Tilgang til formuesgrunnlagene og kommunenes rett til innsyn**

Departementet skriver i punkt 10.4.5 at kommunene skal få tilgang til formuesgrunnlagene gjennom en portal, og at *”kommunene [vil] få tilgang til formuesgrunnlagene tidsnok til at eiendomsskatteinntektene kan anslås i budsjettet”*. Departementet gir imidlertid ingen nærmere presisering av tidspunktet for når opplysningene blir tilgjengelige for kommunene.

LVK mener det er helt nødvendig at kommunene får tilgang til formuesgrunnlagene i god tid før inntektene skal anslås i budsjettet. LVK antar at problemstillingen er mest praktisk det første året nytt takstsystem benyttes, siden kommunene i etterfølgende år kan basere budsjettet på fjorårets grunnlag. LVK foreslår derfor at kommunene senest 1. august 2013 må gis tilgang til portalen.

Videre i punkt 10.4.5 antar departementet at *”det er mulig at en slik portal også kan tilby en tjeneste som automatisk legger inn den obligatoriske reduksjonsfaktoren i grunnlaget som kommunen skal benytte”*.

LVK mener det bør stilles krav til at det legges inn en automatisk tjeneste for de obligatoriske reduksjonsfaktorene, slik at takstforhold som ikke angår kommunene blir fastsatt av ligningsmyndighetene. Den automatiske tjenesten vil også bidra til felles standard med klare skiller mellom kompetanseområdene til henholdsvis ligningsmyndighetene og kommunen.



For øvrig er det LVKs oppfatning at portalen bør utarbeides slik at kommunene enkelt kan koble informasjonen fra ligningsmyndigheten opp mot kommunale systemer om eiendommene, eksempelvis KomTek. Enten bør informasjonen konverteres automatisk inn i kommunenes systemer uten videre bearbeidelse for kommunene, eller så bør skatteseddelen kunne skrives ut direkte fra portalen. På den måten vil kommunene være sikret årlige oppdaterte opplysninger fra portalen.

Endelig blir kommunenes rett til innsyn behandlet i punkt 10.4.5 i høringsnotatet. Her foreslår departementet å sette esktl § 18 i kraft for boliger som takseres etter lovforslaget i § 8 B.

LVK er enig i at kommunene må gis slik innsynsrett, men mener det er behov for en presisering av dagens esktl § 18. Videre er det nødvendig å lovfeste at eiendomsskattekontoret skal få melding dersom skattyterne klager på eiendomsskattegrunnlaget etter ligningsloven kapittel 9. Kommunens behov for melding om klage vil imidlertid ikke være like påtrengende dersom det utarbeides et tilfredsstillende system for kobling av informasjon mellom portalen og de kommunale utskrivningssystemene, se kommentaren over.

LVK foreslår at esktl § 18 gis følgende ordlyd:

*”Skattekontoret skal gjeva eigedomsskattekontoret alle opplysningar som trengs for å kontrollere at eigedomsskattegrunnlaget er riktig.*

*Eigedomsskattekontoret skal ha melding dersom eigaren klagar over eigedomsskattegrunnlaget etter kapittel 9 i likningslova.”*

#### 4.2.5 Retting av kommunens utskrivning

Departementet foreslår i punkt 10.4.6 at kommunene bør endre eiendomsskattetaksten i tråd med eventuelle etterfølgende justeringer i formuesverdien, også i tilfeller der eiendomsskatten for det aktuelle skatteåret er skrevet ut. Videre foreslår departementet et nytt sjettede ledd i esktl § 17 som fastslår at kommunene ”skal” rette eiendomsskatteutskrivningen i samsvar med endringene som ligningsmyndighetene gjør i henhold til ligningsloven kapittel 9.

LVK har ingen innvendinger mot at eiendomsskatteutskrivningen skal rettes i tilsvarende tilfeller som når ligningen rettes. LVK viser til departementets behandling av saksbehandlingsreglene i høringsnotat 15. november 2010, samt Revidert 2012. I høringsnotatet uttalte departementet under punkt 6 siste avsnitt at esktl § 17 ikke kan forstås slik at kommunen har *plikt* til å rette. LVK er enig i dette, noe som også er slått fast i rettspraksis. Etter LVKs syn bør dette framgå av lovteksten i forslag til nytt sjettede ledd i esktl § 17. LVK fremsetter følgende forslag til § 17 nytt siste ledd:

*”Når skattegrunnlaget er fastsett etter § 8 B i denne lova, **kan** utskrivninga rettast i samsvar med endringar etter kapittel 9 i likningslova.”*

#### 4.2.6 Kommunenes rett til klage

Reglene om klager blir omtalt i høringsnotatet punkt 10.4.7. Her uttaler departementet at *"[k]ommunen er ikke part ved ligningen og har ikke klagerett ved fastsetting av formuesgrunnlagene"*.

LVK er grunnleggende uenig i departementets uttalelse. Siden kommuner er part i saker om eiendomsskatt etter esktl § 23, må kommunen også gis adgang til å påklage takstgrunnlagene. Dette er en grunnleggende partsrettighet etter alminnelige forvaltningsrettslige prinsipper. I tillegg er alle andre eiendommer gjenstand for klage fra kommunen ved eiendomsbeskatning, jf. byskatteloven § 4. Kommunene må således gis klagerett for formuesgrunnlaget. Det vil innebære en forskjellsbehandling mellom boliger verdsatt etter nytt takseringsalternativ og andre eiendommer som takseres av kommunal takstnemnd dersom kommunene ikke gis klagerett. Se LVKs lovforslag nedenfor.

LVK foreslår også endring i departementets forslag til lovformulering av skattyters klagerett, jf. ny esktl § 8 B femte ledd. Departementets forslag fastslår at eieren kan påklage skattegrunnlaget *"etter § 33 andre leden i denne lova"*, men at klage på taksten går etter ligningslovens bestemmelser. LVK er enig i at klage på taksten bør gå etter ligningslovens bestemmelser. LVK er imidlertid usikker på innholdet i departementets forslag i § 33. I høringsnotatet fremgår:

*"Forslaget til eiedomsskattelova § 8 B gjør positive unntak fra reglene i § 33 andre ledd andre og tredje punktum om taksering og klage etter byskatteloven. For øvrig vil eiedomsskattelova § 33 andre ledd andre og tredje punktum regulere boliger som takseres etter forslaget. Departementet viser til forslag til nytt siste punktum i eiedomsskattelova § 33 andre ledd."*

Etter LVKs oppfatning gir det en bedre oversikt dersom klageadgangen inntas direkte i ny § 8B. Det blir dessuten misvisende å si at skattyters klagerett følger av § 33 andre ledd, siden bestemmelsen kun fastslår at enkelte lovbestemmelser ikke kommer til anvendelse. Skal disse bestemmelsene gis anvendelse, må det gjøres ved kgl.res., jf. esktl § 33 andre ledd, første setning.

LVK foreslår følgende endring i ny esktl § 8 B femte ledd:

*"Eigaren kan klage på verdet (taksten) som er sett på bustaden ved likninga etter reglane i kapittel 9 i likningslova. Kommunen har tilsvarende klageadgang."*

#### 4.2.7 Kommentarer til de særlige klagefristreglene

Departementet foreslår en egen klagefrist i punkt 10.5 i tilfeller der nytt takseringsystem benyttes for første gang. Departementet skriver:

*"Kommunene avgjør om det skal skrives ut eiendomsskatt i kommunen. Kommunestyret fastsetter hvert år i forbindelse med budsjettet hvilke regler og satser som skal benyttes ved utskrivningen. Dette betyr at kommunen kan vedta å benytte forslaget til nytt*

*takseringssystem etter at klagefristen for formuesfastsettingen, som legges til grunn ved utskrivningen for det kommende skatteåret, er utløpt.”*

Kommunestyret vedtar kun om det skal skrives ut eiendomsskatt etter esktl § 2, mens skatteseeddelen sendes fra kommunenes *eiendomsskattekontor* dagene før 1. mars. Skattyter mottar med andre ord ikke eiendomsskattegrunnlaget ved kommunestyrets beslutning om å skrive ut eiendomsskatt det kommende året. Det innebærer at skattyterne som oftest ikke kjenner eiendomsskattegrunnlaget på tidspunktet for utløpet av departementets foreslåtte klagefrist.

LVK foreslår derfor en språklig presisering av departementets lovforslag til ligningsloven § 9-2 nr 4 nytt siste punktum. LVKs endringer er uthevet:

*”Første gang en bolig verdsettes etter lov 6. juni 1975 nr. 29 om eiendomsskatt til kommunane § 8 B, er fristen for å klage over avgjørelse som får betydning for eiendomsskatten, seks uker fra **tidspunktet eiendomsskattekontoret sender skatteseeddelen i samsvar med esktl § 14.**”*

LVK har ingen kommentarer til klagefristens lengde.

#### **4.3 LVKs merknader til departementets forslag om ikke å benytte formuesgrunnlag for andre eiendommer enn boliger**

I høringsnotatet punkt 10.2 vurderer departementet hvilke eiendomstyper som bør omfattes av forslaget. Departementet konkluderer med at forslaget kun skal få anvendelse for boliger.

LVK er enig i departementets vurderinger om at formuesgrunnlag ikke kan benyttes som eiendomsskattegrunnlag for andre eiendoms-kategorier. Etter LVKs oppfatning vil det kunne stride mot eiendomsskattens prinsipper og system.

I departementets vurdering av om næringseiendom kan eiendomsbeskattes etter formuesgrunnlaget, uttales det i punkt 10.2.1 i høringsnotatet at *”skatteloven § 4-10 i prinsippet er godt egnet for eiendomsskatteverdsetting.”* Men siden eierskapet er avgjørende for om næringseiendommer blir verdsatt etter formuesskattereglene eller ikke, mener departementet det er *”uholdbart at ulike eierforhold skal få betydning for eiendomsbeskatning av næringseiendom”*, siden *”eiendomsskatten er en objektskatt”*, jf. side 37 i høringsnotatet. LVK er enig i departementets vurderinger.

Som en følge av at eierskap er avgjørende for formuesfastsettelsen, vurderer departementet videre i punkt 10.2.1 å endre formuesskattereglene, slik at samtlige næringseiendommer blir verdsatt etter skatteloven § 4-10. Departementet mener endringen enten kan gjøres ved at samtlige eiere av næringseiendommer må verdsette eiendommen etter skatteloven § 4-10, eller at rapporteringsplikten kun pålegges de næringseiendommer hvor kommunen ønsker å skrive ut eiendomsskatt etter formuesgrunnlagene. Departementet konkluderer med at ingen av løsningene er tilfredsstillende, siden *”[e]n eventuell obligatorisk opplysningsplikt for eierne av næringseiendom som i dag er fritatt, vil medføre at mange skattytere med eiendom i kommuner*

*uten eiendomsskatt blir påført en unødvendig opplysningsplikt*". Videre er det etter departementets oppfatning også *"uheldig å påføre eierne en slik utvidet verdsettelses- og rapporteringsplikt til kommunene"*. Departementet velger derfor etter en samlet vurdering ikke å gi anledning til å skrive ut eiendomsskatt på bakgrunn av formuesgrunnlag for næringseiendommer.

LVK mener den viktigste begrunnelsen for at formuesgrunnlag ikke kan benyttes for næringseiendom, er at eiendomsskatt på verk og bruk står i en særstilling i eiendomsskatten. Hovedregelen for verdsettelse av verk og bruk er *substansverdien*, som tilsvarer eiendommens *objektiviserte omsetningsverdi*. Verdsettelsesprinsippet er utviklet etter 100 års rettspraksis fra Høyesterett, og avviker sterkt fra fastsettelsen av formuesgrunnlagene. Høyesterett har i en rekke dommer uttrykkelig presisert at man ved verdsettelse av verk og bruk skal se bort fra den konkrete eiers utnyttelse av eiendommen. Høyesterett har uttalt at årsaken til at man som hovedregel ikke kan benytte avkastningsverdien som beregningsgrunnlag, er at det normalt er knyttet *høy grad av usikkerhet* til slike beregninger og at avkastningsverdien er *vanskelig å fastslå uavhengig av den aktuelle eiers drift*. Formuesgrunnlaget vil således være uegnet som eiendomsskattegrunnlag for disse eiendommene. Dette bør etter LVKs oppfatning være hovedbegrunnelsen mot å anvende formuesgrunnlag for næringseiendom.

LVK er for øvrig enig i departementets vurderinger om at formuesgrunnlagene til fritidseiendommer og utmarksområder også er uegnede som eiendomsskattegrunnlag, se punkt 10.2.2 og 10.2.3 i høringsuttalelsen.

Med vennlig hilsen

**Landssamanslutninga av Vasskraftkommunar**



Børre Rønningen  
Leder i LVK