



Finansdepartementet - FIN

Postboks 8008 Dep  
0030 OSLO

Vår referanse: 21/02387-2  
Arkivkode: L00  
Saksbehandler: Elisabeth Aasheim  
Deres referanse:  
Dato: 21.12.2021

## Høringsvar - nytt verdsettelsessystem for fritidsboliger i formuesskatten

### 1. Innledning

Det vises til høringsbrev av 7. oktober 2021 med tilhørende høringsnotat med høringsfrist 7. januar 2022. KS ønsker å knytte noen merknader til høringsnotatet, særlig fordi kommunene vil pålegges oppgaver og kontrollansvar som lokal matrikkelmyndighet og eier av matrikkeldata. Høringsnotatet er også relevant for kommunene med tanke på eventuell fremtidig bruk av formuesgrunnlagene for utskrivning av eiendomsskatt på fritidseiendommer.

### 2. Merknader til høringsnotatet fra KS

#### 2.1. Merknader til ny modell for verdsettelse av fritidsboliger

KS er positive til at det skal brukes maskinlæring i en mer en treffsikker metode for verdsettelse av fritidsboliger som fanger opp komplekse sammenhenger mellom egenskapene og omsetningsverdier til fritidsboliger. Det er viktig for kommunene at formuesgrunnlagene gjenspeiler den faktiske variasjonen i omsetningsverdier i de ulike kommunene, og at verdsettelsessystemet ikke blir for grovmasket. Dette av hensyn til prinsippet til likebehandling på skatteområdet, men også for at innbyggerne skal oppleve verdiene som troverdige og reelle.

Modellen som utvikles synes å være en mer treffsikker modell enn den som i dag benyttes for Skatteetatens boligverdier. KS antar at modellen for beregning av boligverdier ses i sammenheng med det arbeidet som nå gjøres med modellen for verdsettelse av fritidseiendommer.

KS synes det er viktig at modellen skal basere seg på informasjon fra matrikkelen. Feilrapportering av blant annet P-rom (primærrom) fra skattyter har vist seg å være en betydelig feilkilde i beregningen av boligverdier.<sup>1</sup> Det er videre hensiktsmessig at man opererer med ett arealbegrep, bruksareal BRA slik det registreres i matrikkelen, både hos skattemyndighetene og hos kommunene.

<sup>1</sup> Se <https://www.ks.no/fagomrader/forskning-og-utvikling-fou/forskning-og-utvikling/fou-rapporter/grunnlag-for-eiendomsskatt/>

KS mener det er hensiktsmessig at formuesverdiene for fritidsboliger blir underlagt samme regelverk og samme krav til dokumentasjon som ved nedsettelse av formuesverdien for bolig- og næringseiendom jf. skatteloven § 4-10 andre, tredje og syvende ledd.

KS vil ellers påpeke at det er positivt at det er et uttalt mål at modellen skal være mest mulig forståelig og transparent.

### *2.2. Særlig om forholdet til eiendomsskatt – punkt 4.2 i høringsnotatet*

KS er positive til at formuesverdiene for fritidsbolig skal gjøres tilgjengelig for kommunene som grunnlag for utskrivning av eiendomsskatt, men under den klare forutsetning at ordningen blir frivillig, slik ordningen er i dag for boligverdiene. Det må være opp til hver enkelt kommune å vurdere om formuesgrunnlagene for fritidsboliger skal tas i bruk etter en nærmere analyse av hensiktsmessighet og treffsikkerhet. Det er derfor viktig at kommunene må få tilgang til formuesgrunnlagene før det foreligger et endelig kommunestyrevedtak om bruk for eiendomsskatteformål.

KS vil påpeke at det er problematisk at det ikke vil bli levert formuesgrunnlag for fritidsboliger som leies ut i eiers næringsvirksomhet. Eiendomsskatten er en objektskatt som er uavhengig av skattyters bruk, og klassifiseres derfor ikke som næringseiendom i eiendomsskattesammenheng. Fordi kommuner som har innført eiendomsskatt på fritidsboliger er rettslig forpliktet til å beskatte alle eiendommer som er omfattet av skatteplikten, betyr dette at det må fastsettes kommunale takster der det mangler formuesgrunnlag. Kommunal takseringen av en viss andel av fritidseiendommene vil medføre ekstraarbeid for kommunene, utfordre likhetsprinsippet og er en pedagogisk utfordring overfor innbyggerne. KS har forståelse for at manglende formuesgrunnlag for utleide fritidseiendommer er begrunnet med skattelovens regler. Vi ber departementet likevel om å vurdere løsninger som kan medføre at kommunene kan få levert verdier også for utleid fritidseiendom, for eksempel basert på skjønn.

Det er svært positivt at man kan korrigere uriktige opplysninger på en mer fleksibel og effektiv måte via en digital løsning – i motsetning til ved bruk av boligverdier der kommunen må avvente korrigert skattemelding.

Det er hensiktsmessig at verdsettelsesmodellen skal utprøves for formuesskatten før den tilgjengeliggjøres for eiendomsskatteformål, men KS håper at prosessen tar mindre tid enn det den gjorde for boligverdiene.

I relasjon til eiendomsskatt, gjentar KS behovet for å se modellen for fastsetting for boligverdier i sammenheng med det arbeidet som gjøres nå for fritidseiendommer. Det er særlig feilrapportert p-rom og kommunenes manglende mulighet for å korrigere åpenbart uriktige boligverdier som gjør dagens ordning med boligverdier problematisk. Modellen er også for grovmasket, som gir lite tilfredsstillende boligverdier i kommuner med få omsetninger. KS ber om å bli involvert i dette arbeidet, basert på vår erfaring og kontakt med medlemskommunene.

### *2.3. Merknader til praktiske og administrative sider - særlig om kommunen som lokal matrikkelmyndighet*

KS er positive til at den nye modellen skal basere seg på opplysninger fra matrikkelen, og at det legges opp til digitale løsninger som gjør det mulig å samordne opplysninger fra flere offentlige aktører og eier i samme løsning på en fleksibel måte. På samme tid vil KS understreke at verdsettelsesmetoden som det legges opp til i høringsnotatet vil medføre betydelig arbeid og kostnader for kommunene som lokal matrikkelmyndighet.

Vi forstår det slik at det tas sikte på at nødvendige opplysninger for å foreta beregningene skal hentes direkte inn til matrikkelen av Kartverket, altså igjennom en såkalt førstegangsinnhenting. KS er positive til at Kartverket får dette ansvaret, og at det gjøres et arbeid fra sentral matrikkelmyndighet for å innhente manglende matrikkeldata. Kommunen har i andre sammenhenger erfart at oppgaver som pålegges Kartverket fort blir «dyttet over» på kommunene, ved at kommunene må gi sine opplysninger til Kartverket. Dersom kommunene er tenkt en rolle i førstegangsinnhenting til Kartverket, bes det om at et gis rimelige frister og at det legges opp til et samarbeid med kommunene. Kartverket må også bidra med sin kompetanse om overføring av opplysninger og legge til rette for praktiske grensesnitt overfor kommunene. KS mener at høringsnotatet er lite konkretisert på punktet om den praktiske gjennomføringen av første gangsinnhenting av opplysninger. Det er imidlertid positivt at KS skal involveres i arbeidet med Kartverkets, Skatteetatens og SSB vurdering av om førstegangsinnhenting kan skje i tråd med den skisserte løsningen, og hvilken teknisk tilrettelegging som er nødvendig.

KS er videre positive til endringen i matrikkelloven § 27 som muliggjør innsyn, innmelding av opplysninger og korrigerende av opplysninger av eier. Samtidig har kommunen som lokal matrikkelmyndighet ansvar for matrikkelens innhold, og det er svært viktig at man kan stole på at opplysningene i matrikkelen er korrekte. I forbindelse med arbeidet med «Mine eiendommer» mener KS derfor at det må være fokus på å tilrettelegge for at eiere enkelt kan føre korrekte opplysninger, og at opplysningene kildekode merkes. Eiere må gis tilstrekkelig informasjon og veiledning, og det kan være grunn til å se nærmere på dagens føringsinstruks med tanke på tilrettelegging for innrapportering av eier. Modellen som skisseres i høringsnotatet vil pålegge kommunen ressurskrevende arbeid ved å kontrollere opplysningene, og det er viktig at det legges til rette for mest mulig korrekt innrapportering fra eier.

Det er positivt at Skatteetaten skal bidra med å vedlikeholde og supplere opplysningene gjennom hendelsesbaserte løsninger som ruter skattyter videre til innrapportering til matrikkelen. Vi antar det legges opp til tekniske løsninger som muliggjør dette.

Kommunene vil ha en viktig rolle som kontrollør av opplysningene, og den skisserte løsningen vil medføre mye arbeid og kostnader med å kontrollere innlagte opplysninger og behandle krav om rettinger i datagrunnlaget. Det er stor variasjon i kvaliteten i matrikkelen hos kommunene, og ideelt sett bør det gjøres en jobb med å oppdatere denne i forkant av reglens ikrafttredelse. I forkant av innhenting av data fra hjemmelshaver kan man eksempelvis foreta forenklete beregninger på for eksempel BRA for å unngå at man sender ut tomme felt. Dette får både administrative og økonomiske konsekvenser for kommunene. Samtidig er det enkelte kommuner som allerede har gjort omfattende arbeid med matrikkelen eksempelvis i forbindelse med innføring av eiendomsskatt. Disse kommunene er opptatt av at «Mine eiendommer» ikke medfører at kvaliteten på matrikkelen går ned.

KS er med andre ord positive til forslaget som sådan, men det vil innebære at kommuner vil bli pålagt å gjøre et arbeid med matrikkelen som både gir administrative og økonomiske konsekvenser for kommunene. Det er derfor viktig at KS og kommunene blir involvert i arbeidet med utviklingen av løsninger som i størst mulig grad vil være kostnadseffektive og arbeidsbesparende for den enkelte kommune.

\*\*\*\*

Helge Eide  
Områdedirektør Samfunn, velferd og demokrati

Tor Allstrin  
Områdedirektør Advokatene