



Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
21/109	Formannskapet	21.09.2021
21/110	Kommunestyret	28.09.2021

Fritak for eiendomsskatt for nyoppførte boliger

Vedtak som innstilling fra Formannskapet - 21.09.2021 - sak 21/109

Formannskapets enstemmige innstilling (11 stemmer):

Nyoppført bygning som helt eller delvis brukes som bolig, fritas for eiendomsskatt i inntil 2 år, jf. eiendomsskatteloven § 7 c. Fritaket gjelder nye boliger i inntil to år, det vil si året boligen er tillatt tatt i bruk og påfølgende kalenderår.

Kommunestyret 28.09.2021:

Behandling:

Votering:

Formannskapets innstilling ble enstemmig vedtatt (34 stemmer).

KST- 21/110 Vedtak:

Kommunestyrets enstemmige vedtak (34 stemmer):

Nyoppført bygning som helt eller delvis brukes som bolig, fritas for eiendomsskatt i inntil 2 år, jf. eiendomsskatteloven § 7 c. Fritaket gjelder nye boliger i inntil to år, det vil si året boligen er tillatt tatt i bruk og påfølgende kalenderår.

Formannskapet 21.09.2021:

Behandling:

Votering:

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt (11 stemmer).

FS- 21/109 Vedtak:

Formannskapets enstemmige innstilling (11 stemmer):

Nyoppført bygning som helt eller delvis brukes som bolig, fritas for eiendomsskatt i inntil 2 år, jf. eiendomsskatteloven § 7 c. Fritaket gjelder nye boliger i inntil to år, det vil si året boligen er tillatt tatt i bruk og påfølgende kalenderår.

Kommunedirektørens innstilling:

Nyoppført bygning som helt eller delvis brukes som bolig, fritas for eiendomsskatt i inntil 2 år, jf. eiendomsskatteloven § 7 c. Fritaket gjelder nye boliger i inntil to år, det vil si året boligen er tillatt tatt i bruk og påfølgende kalenderår.

Bakgrunn for saken:

Kommunestyret i Nes kommune vedtok i sak 21/21 av 16.03.21 en ny alminnelig taksering. I denne saken ble det vedtatt å ta i bruk skatteetatens formuesgrunnlag for beregning av eiendomsskatt for boliger. De nye eiendomsskattetakstene vil bli gjeldene fra 01.01.2022. Formuesgrunnlagene innhentes fra skatteetaten og gjelder i hovedsak eneboliger, leiligheter, rekkehus og tomannsboliger.

Saksopplysninger:

På grunn av forsinkelsen mellom formuesgrunnlagene og bruken for eiendomsskatteformål, vil ikke kommunen motta formuesgrunnlag fra Skatteetaten for nyoppførte boliger før det har gått inntil 2 år fra boligens ferdigstillelse. Nyoppførte boliger er likevel skattepliktige objekter. Kommunen kan i disse tilfellene velge om den vil taksere nybygde boliger selv fram til formuesgrunnlag foreligger, eller om den vil benytte muligheten til å innvilge fritak etter eiendomsskattelovens § 7c.

Under beskrives de 2 alternativene litt nærmere.

Innvilge fritak jf. eiendomsskattelovens § 7c.

Med hjemmel i eiendomsskatteloven § 7 kan kommunestyret velge å fritta følgende eiendommer helt eller delvis for eiendomsskatt:

- A. *Eigedom åt stiftingar eller institusjonar som tek sikte på å gagna ein kommune, eit fylke eller staten.*
- B. *Bygning som har historisk verdi.*
- C. ***Bygning som heilt eller i nokon mon vert nytta til husvære. Fritaket kan gjelda i opptil 20 år frå den tida bygningen vart ferdig. Formannskapet eller det utvalet som er nemnt i kommuneloven § 10, kan få fullmakt til å avgjera einskildsaker om skattefritak***
- D. *Bygning og grunn i visse luter av kommunen.*
- E. *Fritidsbustader*

Fritaksvedtaket gjelder ett år av gangen, jf. eiendomsskatteloven § 10.

Nes kommune har ikke tidligere benyttet seg av muligheten som ligger i § 7c. Frem til nå har alle nye boliger blitt skattlagt fra første år.

For å unngå å fastsette takst som kun skal gjelde for ett skatteår, kan kommunestyret vedta i medhold av esktl. § 7 c) at nybygde boliger får fritak for eiendomsskatt i inntil 2 år fra det året boligen er tillatt tatt i bruk. *Fritaket gjelder nye boliger i inntil to år, det vil si året boligen er tillatt tatt i bruk og påfølgende kalenderår.*

Fastsette verdi gjennom sjablongtaksering

Et alternativ til fritak er å taksere nyoppførte boliger kommunalt via sjablongtaksering. Dette er takseringsmetoden som har blitt benyttet i Nes kommune i årene 2009 – 2021.

Eiendomsskattetaksering ved sjablongtaksering er en forenklet form for taksering hvor en

multipliserer et sett med faktorer for å komme frem til markedsverdi. Takseringsgrunnlaget hentes fra kommunens matrikkel og baserer seg på:

- Faktaopplysninger om areal på bygning og tomt
- Skjønnsmessige vurderinger av eiendommens beliggenhet, standard og fasiliteter.

Eksempel: En nybygd/nyoppført bolig i 2022 vil ikke få beregnet formuesgrunnlag som kan brukes til utskriving av eiendomsskatt før i 2024. I og med at boligen er skattepliktig må derfor kommunal takst/sjablongtaksering benyttes for utskriving av eiendomsskatt i året 2023. Den kommunale taksten vil bli erstattet av formuesgrunnlaget fra 2024.

Økonomiske virkninger:

Eiendomsskattekontoret har undersøkt konsekvensene av et eventuelt fritak. Et fritak vil medføre bortfall av inntekter til kommunen på om lag 500 000 kroner årlig (grovt estimat). Samtidig vil vi spare administrative ressurser og kostnader knyttet til taksering og tilhørende oppfølging av dette. Totalt sett er derfor de økonomiske konsekvensene for kommunen begrenset.

Vurdering:

Dersom nyoppførte boliger ikke får fritak, må alle disse takseres med sjablongtaksering fram til formuesgrunnlagene foreligger. Som tidligere nevnt i saken vil en sjablongtaksering av disse gi inntekter for kommunen, og kommunen har erfaring og kjennskap til denne takseringsmetoden. Det vil uansett være boliger i kommunen som ikke er nyoppførte, og som av ulike årsaker ikke har fått en formuesverdi av skatteetaten, som må sjablongtakseres.

På den annen siden kan det være uheldig å blande to ulike takseringsmetoder på samme skatteobjekt. Takseringen vil være et tidkrevende arbeid med begrenset nytteverdi all den tid formuesgrunnlaget vil foreligge i løpet av et år eller to. Ulike takseringsmetoder kan også gå på bekostning av likebehandlingsprinsippet. Finansdepartementet har imidlertid anført at det ikke regnes som «rettsstridig forskjellsbehandling» å bruke ulike takseringsprinsipper innenfor lovfastsatte regler og praksis for å fastsette eiendomsskattetakster.

Et tilleggsargument som taler for fritak er også symbolikken i at de som velger å bygge bolig i Nes får fritak første år.

Det anbefales derfor at nye boliger får fritak i inntil to år, året boligen er tillatt tatt i bruk og påfølgende kalenderår.

Konklusjon:

Kommunedirektøren anbefaler at nyoppførte boliger gis fritak for eiendomsskatt i 2 år fra brukstillatelse er gitt jf. eiendomsskattelovens § 7c. Fritaket gjelder nye boliger i inntil to år, året boligen er tillatt tatt i bruk og påfølgende kalenderår.