

Retningslinjer for bruk av formuesgrunnlaget på boligeiendommer for 2014

Vedtatt i sakkyndig nemnd møte 22.01.2014, 17.02.2014

Bruk av formuesgrunnlag

Hjemmel § 8 C-1. Verdsetjing av bustader ved bruk av formuesgrunnlag:

- (1) *Kommunestyret avgjer om eiendomsskatten for bustader skal byggje på verdet (taksten) som vert sett på eigedomen ved likninga året før skatteåret. Skattegrunnlaget for slike bustader skal reknast ut etter reglane i denne paragraf.*
- (2) *Skattegrunnlaget for bustader vert sett til verdet (taksten) etter skatteloven § 4-10 andre ledd multiplisert med 0,67 (multiplisert med 0,8 i år 2015).*

Hva Skatteetatens formuesgrunnlag bygger på:

Grunnlaget baserer seg på årlige beregnede kvadratmetersatser fra SSB hvor det tas hensyn til:

- Boligtype (enebolig, leilighet eller småhus)
- Opprinnelig byggeår
- Boligens areal (primærrom)
- Boligens geografiske beliggenhet og markedspris i det enkelte området.

Sekundære rom er ikke med i arealberegningen. Altså vil arealer til garasje, uinnredet loft og kjellerrom, boder og andre oppbevaringsrom ikke tas med ved beregningen av formuesverdien.

Individuelle egenskaper ved boligeiendommen, som utsikt, tomtestørrelse, etasje, innvendig standard tas ikke direkte med i vurderingen for den enkelte eiendom. En del av de individuelle variasjonene i boligens markedsverdier vil følgelig ikke fanges opp av det nye verdsettingssystemet.

NB: Departementet har presisert i lovforarbeidene at det ikke er anledning for kommunene å justere formuesgrunnlaget.

Obligatorisk reduksjonsfaktor:

Finansdepartementet har fastsatt at kommunene skal bruke en obligatorisk reduksjonsfaktor for boliger som takseres etter den nye metoden. Dette for å sikre at eiendomsskatt ikke skal kunne skrives ut på verdier som overstiger 100% av markedsverdi.

ALTSÅ FORMUESGRUNNLAGENE SOM TILSVARER MARKEDSVERDI SKAL NEDJUSTERES FOR SAMTLIGE BOLIGER (gjøres av kommunene):

- Obligatorisk reduksjonsfaktor for skatteåret 2014 skal være 0,67
- For skatteåret 2015 settes den til 0,8

Grunnlaget som skatten skrives ut på dvs provenyet – vil dermed øke betydelig fra 2014 til 2015. Fra 2014 vil obligatorisk reduksjonsfaktor fremgå av eiendomsskatelovens § 8 C-1 annet ledd.

Kommunens reduksjonsfaktorer:

Kommunestyret har anledning til å foreta to nedjusteringer til forutsatt at:

- (1) Kommunestyret har vedtatt reduksjonsfaktor for samtlige eiendommer i forbindelse med siste alminnelige taksering
- (2) Kommunestyret har vedtatt bruk av bunnfradrag for boliger og fritidseiendommer

Kommunestyret i Moskenes har pr i dag IKKE vedtatt andre reduksjonsfaktorer.

Boliger som ikke omfattes av ordningen:

De eiendommer som ikke får fastsatt et formuesgrunnlag må kommunene selv verdsette. Dette betyr at så snart kommunen får tilgang til formuesgrunnlagene må det sammenlignes med matrikelopplysninger opp mot formuesgrunnlagsdataene slik at skatt blir skrevet ut på samtlige skattepliktige boligeiendommer. Boliger uten formuesgrunnlag kan være:

- Boliger tilhørende organisasjoner/institusjoner som ikke har skatteplikt (ikke blir lignet).
- Våningshus på gårdsbruk.
- Boligdel i kombinasjonsbygg hvor hele bygget er registrert i matrikkelen som næringsbygg
- Sekundærboliger som Skatteetaten har definert som fritidsboliger pga. standard på bygg, vei, vann og avløp m.m
- Boligeiendommer Skatteetaten mangler boligarealer for. Eiendommene vil fremkomme i datagrunnlaget som kommunene får tilgang til, men med ”blank verdi”.

Boligeiendommer med uavklarte eierforhold. Det vil av datagrunnlaget ikke forekomme opplysninger om disse.

Formuesgrunnlaget skal benyttes slik de fremkommer (kan ikke endres/justeres av kommunen). De boliger som ikke har et formuesgrunnlag må takseres i tråd med eiendomsskatteloven § 8 A-2 (1) og vil ligge fast i 10 år jfr. § 8 A-3 (2).

Eks:

Ligningsverdi (fra selvangivelsen) x 4 = formuesgrunnlag x 0,67 (obligstorisk reduksjonsfaktor 2014) x 2 promille = eiendomsskatten

225.000 x 4 = 900.000 x 0,67 x 0,002 = kr. 1.206,- i eiendomsskatt