



Grunnlag for eiendomskatt

Det finnes to måter å beregne grunnlaget for eiendomsskatt på bolig på. Hvilken metode som egner seg best, varierer fra kommune til kommune. Det viser en fersk rapport KS har fått utarbeidet.

Publisert 17.08.2017

Kommuner som krever inn eiendomsskatt på bolig har to måter å beregne skattegrunnlaget på. Den ene er å bruke Skatteetatens formuesgrunnlag, også kalt boligverdi, for å beregne eiendomsskatten. Den andre måten er å taksere boligene kommunalt etter eiendomsskatteloven.

Begge deler skal tilsvare eiendommens markedsverdi, men det er stor forskjell i metoden kommunen og Skatteetaten benytter. Det har lenge vært antatt at kommunen taper penger ved å bruke boligverdi som skattegrunnlag, men dette blir nå avkreftet i en fersk [rapport \(pdf\)](#).

Kommunene må vurdere metode selv

Utredningen er gjort av [Senter for økonomisk forskning](#) og [Oslo Economics](#) på oppdrag fra KS. Målet med rapporten er å gi kommunene et godt grunnlag for å gjøre informerte valg om hvilken metode for eiendomsbeskatning de ønsker

-Vårt råd er at kommunene selv må vurdere hvilken metode de ønsker å bruke basert på forhold innad i kommunen. KS mener det er positivt at kommunene kan velge å benytte boligverdi ved eiendomskattetaksering, men det er viktig at ordningen er valgfri, sier [Tor Allstrin](#), leder for KS-advokatene.

-Det er også viktig at boligverdiene er av så god kvalitet som mulig for å sikre rettferdig fordeling av eiendomsskatten.

Boligverdi mest presis i sentrale strøk

Det er generelt godt samsvar mellom Skatteetatens boligverdi og markedsverdien. Men selv om det i gjennomsnitt skiller kun noen få prosent mellom de to, kan det være store avvik for enkeltboliger. For om lag en tredjedel av boligene i forskernes utvalg skilte det mer enn 20 prosent i boligverdi og markedsverdi.

Presisjonen i Skatteetatens modell er størst i sentrale strøk, siden utregningen baserer seg på omsetningen av boliger. Denne er høyere i store byer enn i grisgrendte strøk med færre boliger og færre salg.


Andre sentrale funn

- Kostnadsundersøkelsen viser at kommunene som benytter boligverdi har lavere kostnader til alminnelig taksering og høyere budsjetterte kostnader til årlig utskrivning av eiendomsskatt
- De største besparelsene ved å bruke boligverdi er lavere takseringskostnader enn ved alminnelig taksering og sannsynligvis færre ressurser brukt til å behandle klager.
- Kommunene må imidlertid regne med ekstra ressursbruk knyttet til administrasjon og håndtering av boligverdiene.
- Det er utfordrende å si presist hvor mye kommunene sparer ved å bruke boligverdi. Det er imidlertid sannsynlig at bruk av boligverdi vil gi besparelser for de fleste kommuner.

Anne-Lise Hellebostad

Advokat


 [Send e-post](#)

 [+4795224050](#)

Marianne Baksjøberg

Rådgiver forskning og utvikling

 [Send e-post](#)

 [+4792042457](#)

