



# Representantforslag 137 LS

(2010–2011)

fra stortingsrepresentantene Ulf Leirstein, Gjermund Hagesæter,  
Christian Tybring-Gjedde og Kenneth Svendsen

Dokument 8:137 LS (2010–2011)

## Representantforslag fra stortingsrepresentantene Ulf Leirstein, Gjermund Hagesæter, Christian Tybring-Gjedde og Kenneth Svendsen om å av- vikle eiendomsskatten

Til Stortinget

### Bakgrunn

Eiendomsskatten rammer tilfeldig og usosialt, og ikke etter evne. Eiendomsskatt er en spesielt urimelig form for beskatning ettersom skatten ikke står i sammenheng med hvorvidt man har hatt noen avkastning på eiendommen, eller i hvilken grad eiendommen er belånt. I 2009 hadde 299 kommuner eiendomsskatt på boliger.

### Flere uheldige sider ved eiendomsskatten

Eiendom beskattes flere ganger ettersom man allerede har betalt skatt på inntekten eiendommen er ervervet for, samt dokumentavgift ved ervervet, eventuelt arveavgift, og merverdiavgift av påkostninger. Dessuten er eiendom allerede gjenstand for formuesbeskatning.

For hytter fremstår eiendomsskatt som spesielt urimelig, ettersom en hytteeier som oftest har fast bopel i en annen kommune og derfor ikke har stemmerett og innflytelse i hyttekommunen. I mange tilfeller legger hytteeieren minimalt beslag på kommunale tjenester.

Eiendomsskatt rammer barnefamilier og enslige eldre. Barnefamilier i etableringsfasen rammes fordi de gjerne har en høy gjeld, enslige eldre fordi de har pensjon som eneste inntekt. Eiendomsskatten rammer også leietakere som får påslag på husleien når husverten får økt sine utgifter.

Kommunenenes inntektssystem er etter forslagsstillerens syn lite hensiktsmessig. Systemet må likevel ikke brukes som brekkstang for innføring av en usosial eiendomsskatt, slik man nå opplever i mange kommuner.

### Hvordan eiendomsskatten er innrettet

#### Skattegrunnlag

Kommunestyret avgjør etter lov om eigheds-skatt til kommunane 6. juni 1975 nr. 29 om det skal skrives ut eiendomsskatt i kommunen. Det ble fra skatteåret 2007 gitt adgang til å skrive ut eiendoms-skatt i hele kommunen, og ikke bare i bymessige strøk som tidligere. Denne endringen har blitt kjent som «hytteskatt». Kommunene har, etter eiendoms-skatteloven § 3, adgang til å begrense skatten til by-messige strøk, men kan ikke forskjellsbehandle mot-satt ved bare å skattlegge hytter. For verker og bruk har det ikke vært noen slik begrensning.

Fra 2011 er adgangen til å utskrive eiendomsskatt også utvidet til å gjelde forretningsbygg. En slik økt kostnad for bedriftene vil til syvende og sist veltes over på kundene.

Eiendomsskatteloven § 5 gir unntak fra eiendoms-skatt for eiendom drevet som gårdsbruk, skog-bruk og gartneri.

Presset øker når det gjelder forslag om innføring av eiendomsskatt. Flere rådmenn legger dette frem som forslag i kommunene.

#### Skattesatser

Eiendomsskatten kan skrives ut etter skattesatser som er fra 0,2-0,7 pst. av takstgrunnlaget.

I § 8 i eiendomsskatteloven står det at eiendoms-skatten skal beregnes på grunnlag av den verdi (takst) som eiendommen var oppført med ved ligningen i året før skatteåret. Denne paragrafen har imidlertid

ikke trådt i kraft. Inntil det skjer, gjelder byskattelovens regler om fastsettelse av takst som grunnlag for eiendomsskatt.

Eiendomsskatten baserer seg i praksis på et takstgrunnlag fastsatt etter regler vedtatt av kommunestyret. Takstene er spesielle for eiendomsskatten. Eiendomskattetaksten kan avvike mye fra taksten som benyttes ved skatteligningen (ligningstakst). Taksten som benyttes for utskriving av eiendomsskatt, kan variere fra en lav takst til full markedsverdi for eiendommen.

Det er anledning til å skrive ut inntil 0,7 pst. av taksten i skatt til kommunen. Kommunen har imidlertid ikke anledning til å øke skatten med mer enn 0,2 prosentpoeng hvert år, slik at det vil ta 4 år før en kommune som ikke har eiendomsskatt kan kreve full betaling. Denne begrensningen gjelder likevel ikke ved utvidelser av det geografiske skatteområdet, utvidelse fra skatt på verker og bruk til alminnelige eiendommer, og ved geografiske utvidelser i forbindelse med kommunesammenslåinger.

Fra 1993 ble det gitt anledning til å gi bunnfradrag på taksten for boenheter før eiendomsskatten beregnes. Det kan fastsettes bunnfradrag for eiendommer som ikke er benyttet til næringsvirksomhet, og da pr. boligenhet (normalt egen inngang og bad/WC). Bunnfradraget kan ikke knyttes opp mot andre forhold enn boligen, som f.eks. arbeidsinntekt, for å skjerme lavinntektsgrupper.

### ***Taksering etter gammelt lovverk og slett skjønn***

Eiendomsskatteloven ble innført fra 1976, men ennå er ikke alle paragrafene trådt i kraft, noe som må ses på som en forsømmelse fra Finansdepartementet. Dette dreier seg først og fremst om samordningen av formues- og eiendomsskattegrunnlagene, der lovens regler foreløpig bare er iverksatt for kraftverkene. For andre eiendommer og anlegg er situasjonen at man er henvist til reglene som gjaldt tidligere, dvs. reglene i skattelov for byene 18. august 1911 nr. 9 og lov 4. mars 1960 om tillegg til skatteover for landet og for byene av 18. august 1911.

Det skulle være en nyskaping i eiendomsskatteloven at verdiansettelsene ved formuesskatteligningen skulle legges til grunn også ved utskriving av eiendomsskatt. Ettersom formuesskatt og eiendomsskatt også tidligere skulle skrives ut på grunnlag av eiendommens omsetningsverdi, innebærer eiendomsskattelovens bestemmelse om samordning av skattegrunnlagene tilsynelatende ikke noen endring. Men i praksis har verdsettelsene som er lagt til grunn ved henholdsvis eiendomsskatteutskriving og formuesskatteutskriving, vært til dels nokså forskjellige, både på grunn av visse forskjeller i verdsettelsesprinsippene og på grunn av en forskjellig skjønnsutøvelse til de to regelsett.

Slik reglene for verdsettelse for beskatning av eiendom nå fungerer, gjør kommunen en taksering på et sjablongmessig grunnlag. Det tas i mange tilfeller lite hensyn til slit og elde, men det gjøres en verdsettelse på bakgrunn av areal på eiendom og bygninger, med et minimum av befaring. Konsekvensen av dette blir fort at taksten settes for høyt, og at eieren av eiendommen betaler skatt av verdier vedkommende ikke besitter.

### ***Eiendomsskatt på kraftverk***

I eiendomsskatteloven § 8 finnes spesielle takseringsregler for verdsettelse av skattegrunnlaget for kraftverk. Taksten baseres på verdien av kraftproduksjon ved å se på inntektsåret og de seks foregående årene. I verdsettelsen skal kraftprisen multiplisert med gjennomsnittlig produksjon for disse syv årene legges til grunn, men salgsprisen på kraft har et tak og en bunn. Prisen skal ikke settes lavere enn kr 0,95/kWh eller høyere enn kr 2,35/kWh.

I dag kommer de aller fleste kraftselskap opp i maksimumsgrensen, noe som tilsier at kommunenes inntekter fra sine kraftressurser flater ut, og pengene isteden tilfaller staten. Forslagsstillerne viser til at LVK har beregnet at den økonomiske konsekvensen av maksimumsregelen for verdsettelse av kraftverk er et skattetap for vertskommunene for vannkraftverk er 840 mill. kroner dersom eiendomsskatten er på 0,7 pst. Samtidig er det grunn til å anta at en slik inntektsøkning ville påvirket tildelingen av skjønnsmidler i negativ retning for mange berørte, og utfallet totalt sett er derfor litt usikkert. Forslagsstillerne viser til at regelverket med maksimum- og minimumssatser er historisk betinget, og mener regjeringen i en ny sak om eiendomsskatt må gi Stortinget anledning til å adressere denne saken på en helhetlig og korrekt måte.

Forslagsstillerne har forståelse og støtte for ønsket om at verdiskaping fra naturressurser kommer kommuner og lokalsamfunn til gode. Dette ønsker forslagsstillerne å ivareta selv om dagens ordning med eiendomsskatt fjernes. Dette for å skape aksept og insentiver blant lokalsamfunn for å videreutvikle kraftsektor, større industrianlegg og bergverksdrift. I dag får kommunene del av verdiskapingen fra kraftforetak gjennom eiendomsskatt, naturressursskatt, konsesjonsavgift og verdien av konsesjonskraft. Ved en fjerning av eiendomsskatten må det derfor gjøres justeringer i ordningene med naturressursskatt, konsesjonsavgift og verdien av konsesjonskraft samt selskapsskatten, siden formålet med å fjerne eiendomsskatten ikke er å frata kommunene inntekter fra naturressurser, men å redusere skattebyrden som pålegges folk flest og vanlig næringsliv.

### ***Kommunenes inntektsgrunnlag og selskapsskatt***

Forslagsstillerne ser at fjerning av eiendomsskatten for en del kommuner vil kunne føre til svekket

inntektsgrunnlag. Forslagsstillerne er av den oppfatning at deler av selskapsskatten burde tilbakeføres til kommunene, noe som ville bøtet betydelig på dette inntektstapet. I 2005 gikk 4,25 prosentpoeng av skattesatsen på 20 pst. til kommunene. Denne satsen har regjeringen Stoltenberg II satt til null. Kommunenes andel av inntektsskatten har også vært fallende siden regjeringen Stoltenberg II overtok.

Tilbakeføring av deler av selskapsskatten ville gitt kommunene insentiver til å legge til rette for næringsliv og dermed arbeidsplasser. Forslagsstillerne mener også inntektssystemet burde legges om slik at kommunene i større grad beholder sine skatteinntekter, fremfor å bli stadig mer avhengig av overføringer fra staten.

### Overgangsordninger

Mange kommuner har gjort seg avhengige av eiendomsskatten, og et brått bortfall av denne vil

#### Eksempel:

For en boligeiendom med verditakst 2 400 000 kroner med 100 pst. av verditakst og uten bunnfradrag

|      |                          |                                           |
|------|--------------------------|-------------------------------------------|
| År 1 | 0,2 pst. av verditakst = | kr 4 800 å betale i eiendomsskatt pr. år  |
| År 2 | 0,4 pst. av verditakst = | kr 9 600 å betale i eiendomsskatt pr. år  |
| År 3 | 0,6 pst. av verditakst = | kr 14 400 å betale i eiendomsskatt pr. år |
| År 4 | 0,7 pst. av verditakst = | kr 16 800 å betale i eiendomsskatt pr. år |

#### Eksempel:

En person arver landstedet som foreldrene fikk kjøpt rimelig i 1968. Prisen den gang var 140 000 kroner. Dagens markedsverdi er 7,8 mill. kroner for samme eiendom.

|      |                          |                                           |
|------|--------------------------|-------------------------------------------|
| År 1 | 0,2 pst. av verditakst = | kr 15 600 å betale i eiendomsskatt pr. år |
| År 2 | 0,4 pst. av verditakst = | kr 31 200 å betale i eiendomsskatt pr. år |
| År 3 | 0,6 pst. av verditakst = | kr 46 800 å betale i eiendomsskatt pr. år |
| År 4 | 0,7 pst. av verditakst = | kr 54 600 å betale i eiendomsskatt pr. år |

Etter at arvtager har finansiert arveavgift og dokumentavgift, er det ofte tungt å betale eiendomsskatt. Å sitte på en verdifull eiendom er ikke ensbetydende med å ha mye penger.

I tillegg til dette er det mange uavklarte juridiske spørsmål omkring skattlegging i hele kommunen, fordi dette også innebærer utmark. Hvordan dette skal verditakseres, er umulig å forutsi, da det noen steder finnes områder som er kjøpt til en meget høy pris, uten at dette gjenspeiler den reelle markedsverdien av omkringliggende områder.

være alvorlig for kommuneøkonomien. Det er derfor viktig at det etableres fornuftige overgangsordninger i forbindelse med en utfasing av eiendomsskatten, slik at disse kommunene kan kompenseres eksempelvis gjennom innbyggertilskuddet. Overgangsordningen må balanseres mot ønsket om å blir kvitt eiendomsskatten så raskt som mulig.

### Utrekning av eiendomsskatt

I loven står det at eiendomsskatten skal regnes ut ifra verditaksten på eiendommen. Alle eiendommer må følgelig takseres. Første året det utskrives eiendomsskatt i en kommune, må skatten ikke være større enn 0,2 pst. av takstverdien. Senere kan skatten ikke i noen år økes med mer enn 0,2 prosentpoeng. Kommunestyret kan selv bestemme om man ønsker bunnfradrag og/eller redusert proSENTSATS.

### Proveny av eiendomsskatten

Provenyet fra den kommunale eiendomsskatten var om lag 6,5 mrd. kroner i 2009 ifølge tall fra Statistisk sentralbyrå (SSB).

Tabellen nedenfor viser hvordan provenyet fra eiendomsskatten i 2008 er fordelt på fylker og på henholdsvis verk og bruk og annen fast eiendom. Statistikken skiller ikke mellom fritidseiendom og annen fast eiendom.

*Proveny fra den kommunale eiendomsskatten 2008*

| (mill. kroner)   | Samlet | Verk og bruk | Annen fast eiendom |
|------------------|--------|--------------|--------------------|
| Østfold          | 457    | 92           | 364                |
| Akershus         | 84     | 28           | 56                 |
| Oslo             | 0      | 0            | 0                  |
| Hedmark          | 276    | 81           | 195                |
| Oppland          | 255    | 166          | 88                 |
| Buskerud         | 241    | 160          | 81                 |
| Vestfold         | 2      | 2            | 0                  |
| Telemark         | 530    | 363          | 167                |
| Øst-Agder        | 169    | 121          | 47                 |
| Vest-Agder       | 379    | 217          | 162                |
| Rogaland         | 596    | 463          | 133                |
| Hordaland        | 887    | 553          | 335                |
| Sogn og Fjordane | 347    | 284          | 62                 |
| Møre og Romsdal  | 439    | 384          | 55                 |
| Sør-Trøndelag    | 420    | 108          | 312                |
| Nord-Trøndelag   | 151    | 96           | 56                 |
| Nordland         | 489    | 313          | 176                |
| Troms            | 226    | 93           | 133                |
| Finnmark         | 236    | 192          | 44                 |
| Hele landet      | 6 182  | 3 715        | 2 467              |

Som man ser av tabellen, utgjør eiendomsskatten for bedrifter (verker og bruk) en stor andel av den totale eiendomsskatten som inndrives (60 pst.). Forslagsstillerne har ikke tall for naturressursbaserte virksomheter som kraftstasjoner.

Eiendomsskatt er formelt sett frivillig, og blir bare krevd i de kommuner som ønsker det. Antallet er likevel økende. I 1981 krevde 147 kommuner inn eiendomsskatt. Antallet økte til 202 i 1992, og i 2007 hadde 283 kommuner denne skatteformen. I 2009 var antallet økt til 299. Av disse hadde 112 kommuner eiendomsskatt i hele kommunen, mot 79 kommuner året før.

Fra 1981 til 1989 økte kommunenes inntekter fra eiendomsskatt fra 0,5 til 1,9 mrd. kroner. Det tilsvarer nesten fire ganger så mye, og mer enn 10 prosent i årlig realverdiøkning. Fra 1990 til 2002 var økningen moderat, men fra 2002 til 2009 har kommunenes inntekter fra eiendomsskatt igjen steget til over det dobbelte i løpet av 7 år.

Tabellen nedenfor viser kommuner med eiendomsskatt på boliger etter antall og inntekt fra eiendomsskatt 1981–2009.

| År                       | 1981 | 1983 | 1985  | 1987  | 1989  | 1991  | 2001  | 2003  | 2005  | 2007  | 2009  |
|--------------------------|------|------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Inntekter i mill. kroner | 521  | 779  | 1 072 | 1 518 | 1 961 | 2 262 | 2 750 | 3 215 | 3 700 | 5 571 | 6 500 |
| Antall                   | 147  | 163  | 177   | 185   | 193   | 203   | 230   |       | 268   | 283   | 299   |

En ser av tabellen at eiendomsskatten har utviklet seg til å bli en betydelig inntektskilde for mange kommuner.

**Forskjellig skattleggingspraksis**

Det er store forskjeller mellom kommunene når det gjelder hva de velger å skattlegge. 133 av kommunene skrev i 2009 ut eiendomsskatt bare på verker og bruk, mens 54 kommuner valgte å utskrive eien-

domsskatt på både verker og bruk og i områder utbygd på byvis. 112 kommuner valgte å skrive ut eiendomsskatt i hele kommunen, 33 flere enn i 2008. Fra 2007 til 2009 er antall kommuner som velger å skrive ut eiendomsskatt i hele kommunen, mer enn fordoblet. Det betyr at større områder av Norge omfattes av eiendomsskatt, og dermed at flere eiere av boliger og fritidseiendommer som ligger utenfor områder utbygd på byvis, må betale eiendomsskatt.

| (Antall, pst., promille, kr og 1 000 kr)                                                              | 2006  | 2007  | 2008  | 2009  | Prosentvis endring |        |        |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|-------|-------|-------|--------------------|--------|--------|
|                                                                                                       |       |       |       |       | '06/07             | '07/08 | '08/09 |
| Antall kommuner med eiendomsskatt.....                                                                | ..    | 272   | 291   | 299   | ..                 | 7      | 2,7    |
| Antall kommuner med eiendomsskatt kun på verk og bruk .....                                           | ..    | 137   | 146   | 133   | ..                 | 6,6    | -8,9   |
| Antall kommuner med eiendomsskatt både på verk og bruk og områder utbygd på byvis .....               | ..    | 80    | 66    | 54    | ..                 | -17,5  | -18,2  |
| Antall kommuner med eiendomsskatt i hele kommunen .....                                               | ..    | 55    | 79    | 112   | ..                 | 43,6   | 41,8   |
| Gjennomsnittlig generell skattesats, alle kommuner med eiendomsskatt. Promille.....                   | ..    | 6,1   | 6     | 5,9   | ..                 | -2     | -1,3   |
| Antall kommuner med differensiert skattesats ..                                                       | ..    | 22    | 29    | 41    | ..                 | 31,8   | 41,4   |
| Antall kommuner med bunnfradrag .....                                                                 | ..    | 60    | 60    | 75    | ..                 | 0      | 25     |
| Antall kommuner med fritak for nye boliger ..                                                         | ..    | 68    | 70    | 75    | ..                 | 2,9    | 7,1    |
| Gjennomsnittlig eiendomsskatt på en enebolig på 120 kvm beliggende nært kommunesenteret. Kroner ..... | ..    | 1 990 | 2 194 | 2 336 | ..                 | 10,2   | 6,5    |
| <b>Inntektene</b>                                                                                     |       |       |       |       |                    |        |        |
| Eiendomsskatt, totalt. mill. kroner .....                                                             | 4 891 | 5 571 | 6 119 | 6 494 | 13,9               | 9,8    | 6,1    |
| Eiendomsskatt fra annen eiendom. 1000 kroner .....                                                    | ..    | 3 422 | 3 680 | 3 793 | ..                 | 7,5    | 3,1    |
| Eiendomsskatt fra boliger og fritidseiendommer. 1000 kroner .....                                     | ..    | 2 149 | 2 439 | 2 701 | ..                 | 13,5   | 10,7   |
| Andelen av eiendomsskatt fra annen eiendom. Prosent .....                                             | ..    | 61,4  | 60,1  | 58,4  | ..                 | -2,2   | -2,8   |
| Andelen av eiendomsskatt fra boliger og fritidseiendommer. Prosent .....                              | ..    | 38,6  | 39,9  | 41,6  | ..                 | 3,5    | 4,2    |
| Eiendomsskatt i prosent av brutto driftsinntekter .....                                               | 2,1   | 2,3   | 2,3   | 2,3   | 8,3                | 0      | 0      |

### Oppsummering

Forslagsstillerne mener eiendomsskatten er en uheldig form for beskatning, som rammer tilfeldig og urimelig, og ofte uten mulighet for påvirkning fra den som eier eiendommen. I det daglige viser det seg dessuten at skatteformen praktiseres med dårlig skjønn, samt i enkelte tilfeller blir påtvunget kommunestyrene. Dette må for øvrig også kommunenes inntektssystem ta mye av ansvaret for.

Forslagsstillerne mener eiendomsskatten bør oppheves snarest, og med virkning fra 1. januar 2012.

### Forslag

På denne bakgrunn fremmes følgende

f o r s l a g :

A

Vedtak til lov

om opphevelse av lov 6. juni 1975 nr. 29 om eiendomsskatt til kommunane

I

Lov 6. juni 1975 nr. 29 om eiendomsskatt til kommunane oppheves.

II

Denne lov trer i kraft 1. januar 2012.

## B

Stortinget ber regjeringen gjennomgå naturressursbeskatningen og legge den om slik at kommunene gis mulighet til inntekter fra sine naturressurser basert på en så korrekt som mulig verdsettelse av disse.

## C

Stortinget ber regjeringen tilbakeføre deler av selskapsskatten til kommunene.

## D

Stortinget ber regjeringen i forbindelse med avvikling av eiendomsskatten lage overgangsordninger, slik at kommuneøkonomien sikres.

14. april 2011



