

Saksframlegg

Arkivreferanse: 2025/2991-4

Saksbehandler: Silje Bones/ Håvard Ler

Sakens gang

Saksnummer	Møtedato	Utvalg
	20.10.2026	Formannskapet
	27.10.2026	Kommunestyret

Fastsetting av nye eiendomsskattetakster - Oppfølging

Kommunedirektørens innstilling

1. De kommunalt fastsatte eiendomsskattetakstene som har vært benyttet for utskriving av skatt fra 2016, kontorjusteres for eiendomsskatteåret 2027 med 5 % jf. eiendomsskatteloven § 8 A-4.
2. Kommunestyret legger til grunn at det på sikt er behov for ny allmenn taksering av eiendommene i kommunen.
3. Kostnader knyttet til ny allmenn taksering innarbeides i økonomiplanen for perioden 2028-2031, med sikte på gjennomføring i økonomiplanperioden.

Sammendrag

Kommunestyret vedtok i sak 69/2025 å videreføre gjeldende eiendomsskattetakster for året 2026, foreta en kontorjustering av takstene i 2027, samt legge fram et beslutningsgrunnlag for videre håndtering av eiendomsskattetakstene innen budsjettbehandlingen høsten 2026.

Kommunedirektøren har vurdert alternativene som ble beskrevet i saken fra 2025. Det anbefales at gjeldende eiendomsskattetakster kontorjusteres med 5 % for eiendomsskatteåret 2027.

Kommunedirektøren vurderer samtidig at dagens takstgrunnlag, som bygger på allmenn taksering gjennomført i 2015, på sikt bør erstattes med nye takster. En ny allmenn taksering vil gi kommunen et mer oppdatert og helhetlig grunnlag for utskrivning av eiendomsskatt, og bidra til å redusere skjevheter som har oppstått over tid.

Kostnadene ved en full allmenn taksering er anslått til om lag 3,8 mill. kr., eksklusive kostnader til administrerende ressurser og prosjektledelse. Kommunens økonomiske situasjon gjør det utfordrende å gjennomføre et slikt prosjekt på nåværende tidspunkt. Kommunedirektøren anbefaler derfor at kostnadene ved en framtidig allmenn taksering innarbeides i økonomiplanen for perioden 2028-2031.

En kontorjustering på 5 % vil gi kommunen anslagsvis 600 000 kroner i økte årlige inntekter fra eiendomsskatt.

Saksopplysninger

Bakgrunn for saken

Kommunestyret behandlet høsten 2025 sak om fastsetting av nye eiendomsskattetakster. Følgende vedtak ble fattet:

1. *Eksisterende takster for eiendomsskatt, fastsatt ved alminnelig taksering i 2015, videreføres for skatteåret 2026.*
2. *For skatteåret 2027 foretas en kontorjustering på inntil 10 % av takstene.*
3. *Kommunedirektøren legger fram et beslutningsgrunnlag med nærmere detaljer, inkludert kostnader, for de ulike retakseringsalternativene innen budsjettbehandlingen høsten 2026.*

Faktiske opplysninger

Midtre Gauldal kommune skriver ut eiendomsskatt på grunnlag av takster fastsatt med virkning fra 2016. Takstene hadde ved utløpet av 2025 blitt benyttet for utskrivning av eiendomsskatt i ti år.

I henhold til eiendomsskatteloven § 8-3 om verdsetting av eiendommer skal kommunen foreta ny allmenn taksering hvert tiende år. Ny taksering etter ti år er hovedregelen på grunn av at takstene da er så gamle at det kan ha oppstått skjevheter som bør rettes opp. En alminnelig omtaksering av alle skattepliktige eiendommer skal skje til samme tid, og nye takster må få virkning fra det samme skatteåret.

Kommunestyret kan også beslutte at ny taksering skal gjennomføres enten tidligere eller senere enn det ordinære tiårsintervallet. For at takstene skal kunne benyttes uendret i inntil tre år utover tiårsfristen, må det foreligge «særlege tilhøve». Begrepet «særlege tilhøve» er ikke nærmere definert i lovteksten, og det finnes begrenset rettspraksis og veiledning som presiserer innholdet. Det legges

likevel til grunn at bestemmelsen må praktiseres restriktivt, og at kommunen må kunne vise til konkrete forhold som begrunner hvorfor takseringen ikke gjennomføres innen ordinær frist.

Fra og med år fjorten er lovens system at kommunen hvert år *må* foreta kontorjustering av takstene, dersom ny alminnelig taksering skal utsettes ytterligere.

Relevante bestemmelser i eiendomsskatteloven:

HOVEDREGEL – esktl. § 8 A-3 (2) *Det skal vere ei allmenn taksering i kommunen kvart tiande år.*

UNNTAK 1 – esktl. § 8 A-3 (2) *Dersom det ligg føre særlege tilhøve, kan kommunestyret avgjere at ny taksering skal skje tidlegare eller seinare enn dette, men ikkje seinare enn tre år etter at siste allmenne taksering skulle ha skjedd.*

UNNTAK 2 – esktl. § 8 A-4 *I staden for ny allmenn taksering kan kommunestyret gjere vedtak om auke av det verdet (taksten) som eigedommen blei sett til ved den siste allmenne takseringa for utskriving av eiendomsskatt..... Auken kan skje stegvis over fleire år, men må ikkje vere meir enn 10 prosent av det opphavlege skattegrunnlaget for kvart år etter 10-årsfristen for den siste allmenne takseringa.*

I Midtre Gauldal kommune ble utsatt taksering begrunnet gjennom kommunestyrets behandling høsten 2025, blant annet med de betydelige kostnadene knyttet til en ny allmenn taksering og behovet for et bedre beslutningsgrunnlag før endelig valg av løsning. Kommunedirektøren vurderer at kommunen fortsatt bør være varsom med å basere seg på ytterligere utsettelse, og at det derfor er viktig å etablere et nytt takstgrunnlag innenfor tidsrammene loven åpner for.

Kontorjustering av eiendomsskattetakster

Når kommunale eiendomsskattetakster har vært benyttet for utskriving av eiendomsskatt i ti år, kan kommunestyret vedta økning av takstene med inntil 10 % per år. Fra og med år fjorten er lovens system at kommunen hvert år må foreta kontorjustering av takstene, dersom ny alminnelig taksering skal utsettes ytterligere.

Økningen vil omfatte alle skattepliktige eiendommer med unntak av vannkraftanlegg. Det er ikke uvanlig at næringseiendommene har en lavere prisvekst enn bolig- og fritidseiendommer over tid, men dette gir ikke grunnlag for differensiering av prosenten som takstene økes med. Kontorjusterte takster kan ikke overstige eiendommenes omsetningsverdi.

Forutsatt uendret skattesats på 3,4 promille for boliger og fritidseiendommer vil en kontorjustering på 5 % gi følgende omtrentlige utslag i årlig eiendomsskatt:

Skattegrunnlag	Økning i eiendomsskatt
500 000 kr	Ca. 85 kr per år
750 000 kr	Ca. 128 kr per år
1 000 000 kr	Ca. 170 kr per år
2 000 000 kr	Ca. 340 kr per år
2 500 000 kr	Ca. 425 kr per år

Takstutvikling siden forrige allmenne taksering

Ved innhenting av prisopplysninger og dialog med aktuelle takseringsselskaper kommer det tydelig fram at eiendomsverdiene i Midtre Gauldal har økt betydelig siden forrige allmenne taksering i 2015. Takseringsselskapene anslår at markedsverdiene for mange eiendommer kan ha økt med om lag 40-50 % i perioden.

Det må understrekes at dette er grove anslag, og at verdiutviklingen varierer mellom ulike eiendomstyper og geografiske områder. Samtidig viser anslagene at dagens takstgrunnlag i stor grad bygger på verdiforhold som ligger mer enn ti år tilbake i tid.

Bruk av Skatteetatens formuesgrunnlag for boliger

Kommunen kan i et hvilket som helst år ta i bruk Skatteetatens boligverdier/formuesgrunnlag for kategorien *boligeiendommer* (jf. eiendomsskatteloven § 8 C-1). Dette som et alternativ til at kommunen (sakkyndig nemnd) selv fastsetter eiendomsskattetakstene. Det er naturlig å vurdere bruk av ordningen i tilknytning til at kommunestyret vedtar gjennomføring av ny alminnelig eiendomsskattetaksering.

Formuesgrunnlaget er et anslag på boligens markedsverdi, beregnet av Skatteetaten basert på statistiske data fra Statistisk sentralbyrå. Formuesgrunnlagene oppdateres årlig i tråd med prisutviklingen. Opplysningene i skattemeldingen for 2025 knytter seg til verdien på boligen som Skatteetaten fastsatte for eiers inntektsår 2024. Det er beregnet formuesgrunnlag fra 2024 som gir grunnlaget for utskriving av eiendomsskatt for 2026 (osv).

En kvadratmeterpris skal gi uttrykk for en anslått markedsverdi per kvadratmeter, og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger hvor det tas hensyn til:

- boligtype (enebolig, småhus, leilighet)
- opprinnelig byggeår
- boligens areal (primærrom)
- boligens geografiske beliggenhet

Sekundære rom (S-rom) er ikke med i arealberegningen. Altså vil arealer til garasje, naust, anneks, uinnredet loft og kjellerrom, boder og andre oppbevaringsrom ikke direkte tas med ved beregningen av formuesgrunnlaget for den enkelte boligeiendom. Arealprisene bygger imidlertid på statistiske data knyttet til omsatte boligeiendommer, og dermed vil eiendommer uten garasje/anneks/naust etc. påvirke det statistiske grunnlaget like mye som boligeiendommer som har slike. Individuelle egenskaper ved boligeiendommen, som utsikt, tomtestørrelse, etasje, innvendig standard mv, tas ikke direkte med i vurderingen for den enkelte eiendom.

Kommuner som velger å benytte verdsettelsesmetoden er henvist til å bruke alle mottatte formuesgrunnlag, herunder formuesgrunnlag som det hefter feil ved. Eventuelle feil må først rettes av Skatteetaten før kommunen kan foreta en tilsvarende retting i eiendomsskatteutskrivingen (jf. eiendomsskatteloven § 17 fjerde ledd). Det betyr at klage på verdsettelsen også må rettes til Skatteetaten. Det gjelder feil i faktaopplysninger som boligtype, boligens opprinnelige byggeår, boligens areal osv., som gjør at verdien er for høy i forhold til reell markedsverdi. Klage på *andre* forhold enn verdsettelsen, som kan gjelde bunnfradrag, skattesats m.m, sendes til kommunen.

Det må presiseres at ordningen kun omfatter boligeiendommer. Fritidsboliger, næringseiendommer og øvrige skattepliktige eiendommer må fortsatt takseres av kommunen. Basert på innhentede estimater er kostnaden ved en slik delvis taksering anslått til om lag 2,8 mill. kroner. Til sammenligning er kostnaden ved en full allmenn taksering anslått til om lag 3,8 mill. kroner. Kostnadsforskjellen mellom alternativene er dermed relativt begrenset.

En vesentlig del av kostnadene ved allmenn taksering er knyttet til kommunens store antall fritidsboliger. Mange av disse ligger spredt over et stort geografisk område med varierende tilgjengelighet gjennom året. Enkelte fritidsboliger må befares vinterstid, mens andre må befares i sommerhalvåret. Dette innebærer at kommunen i stor grad må gjennomføre det samme omfattende takseringsarbeidet selv om Skatteetatens boligverdier benyttes for boligeiendommene.

Kommunen er i tillegg i ferd med å innføre nytt fagsystem for eiendomsskatt. Nødvendig funksjonalitet for håndtering av Skatteetatens boligverdier vil først være tilgjengelig fra 01.01.2027. Det foreligger derfor begrenset kunnskap om de administrative og økonomiske konsekvensene ved en eventuell overgang til denne løsningen.

Vurdering

Kommunestyret i Midtre Gauldal må ta stilling til hvordan takstgrunnlaget for eiendomsskatt skal oppdateres fra og med år 2027. Hovedtrekk ved alternative metoder for fastsetting av eiendomsskattetakster fremgår av tabellen under:

Tema	Ny allmenn taksering	Kontorjustering	Skatteetatens boligverdier
Kostnad	Høy etableringskostnad, lave løpende kostnader	Ingen eller minimal kostnad	Lav etableringskostnad (men fortsatt behov for taksering av andre eiendomstyper)
Gjennomføring	Omfattende prosjekt med befarings	Enkelt administrativt	Enkel metode for å finne skattegrunnlaget
Likebehandling	Ivaretar likebehandling best	Oppståtte skjevheter ved gamle takstgrunnlag videreføres	Ulik verdsetting av bolig og øvrige eiendommer
Fordeler	Oppdatert og korrekt takstgrunnlag	Rimelig og enkelt å gjennomføre, gir økte inntekter	Årlig oppdaterte boligverdier
Ulemper	Høy kostnad, omfattende prosjekt	Gir ikke oppdaterte takstgrunnlag	Aktuelt kun for en begrenset eiendomsmasse

Ved vurderingen av de ulike alternativene er kostnad et sentralt moment. En full allmenn taksering, som også omfatter boligene, er anslått å koste ca. 3,8 mill.kr. Dersom Skatteetatens boligverdier benyttes, vil kostnad ved takseringen av øvrige eiendommer beløpe seg til ca. 2,8 mill.kr. Differansen mellom alternativene er dermed ca. 1 mill. kr. Når kostnadsforskjellen er relativt begrenset, samtidig som kommunen uansett må gjennomføre et omfattende takseringsarbeid knyttet til det store antallet fritidsboliger og øvrige eiendomstyper, fremstår gevinsten ved å benytte Skatteetatens boligverdier som begrenset. I tillegg vil ulike verdsettingsmetoder for ulike eiendomstyper kunne utfordre opplevelsen av likebehandling mellom skattyterne. Kommunedirektøren vurderer derfor at det ikke foreligger tilstrekkelig grunnlag for å ta i bruk Skatteetatens boligverdier på nåværende tidspunkt.

Kontorjustering av takstene vil medføre en minimal kostnad og kunne gjennomføres raskt, men skjevheter i det eksisterende takstgrunnlaget vil bli videreført. Etablerte skjevheter i grunnlaget og hensynet til likebehandling, tilsier at det er behov for et mer oppdatert grunnlag for framtidig utskriving av eiendomsskatt. På et tidspunkt bør derfor en ny allmenn taksering gjennomføres.

Etter en samlet vurdering foreslår kommunedirektøren at eksisterende takster kontorjusteres med 5 % for eiendomsskatteåret 2027. Kommunedirektørens vurdering er at 5 % er en moderat økning, med begrensede konsekvenser for den enkelte eiendomseier. For kommunen vil inntektene øke med ca. 600 000 kr. Kommunen har per i dag ikke økonomisk handlingsrom til å prioritere et takseringsprosjekt med en kostnad på om lag 4 mill. kr., men økte inntekter gjennom kontorjustering kan bidra til å finansiere dette. Kommunedirektøren vurderer samtidig at det fortsatt er behov for en ny allmenn taksering på sikt, og anbefaler at kostnadene knyttet til dette vurderes innarbeidet i økonomiplanen for perioden 2028-2031. Dette vil gi kommunen mulighet til å planlegge finansering og gjennomføring av et framtidig takseringsprosjekt innenfor en helhetlig økonomisk ramme.