



Saksframlegg

Arkivsak-dok. 26/2008-1
Saksbehandler Eva Nylén Fagermyr

Utvalg	Møtedato
Formannskapet 2023-2027	10.06.2026
Kommunestyret 2023-2027	17.06.2026

EIENDOMSSKATT I TVEDESTRAND KOMMUNE ETTER 2026

Kommunedirektørens forslag til vedtak

Kommunestyret vedtar følgende:

1. Kommunalt fastsatte eiendomsskattetakster kontorjusteres for eiendomsskatteåret 2027 med 10 % av opprinnelig skattegrunnlag fra 2017 (eiendomsskatteoven § 8 A-4).
2. I løpet av 2026 utlyses det anbud på eiendomsskattetaksering.
3. Besiktigelse mv. gjennomføres. Nye kommunale takster som vedtas av sakkyndig nemnd brukes som eiendomsskattegrunnlag med virkning fra 01.01.2028.
4. Lokal reduksjonsfaktor tidligere vedtatt av kommunestyret fjernes med virkning fra 2028 (esktl. § 8 A-2 (1)).
5. Ny alminnelig taksering i regi av kommunen skal ikke omfatte boliger med et beregnet formuesgrunnlag. For boliger skal kommunen fortsatt benytte formuesgrunnlag fra Skatteetaten for utskriving av eiendomsskatt (esktl. § 8 C-1).
6. Vedtak om promillesats og et eventuelt bunnfradrag for bolig- og fritidseiendommer gjøres i sak om budsjett og økonomiplan (esktl. §§ 10, 11, 12, 13).

Innledning

Kommunedirektøren legger her fram sak om endringer av eiendomsskatt i årene framover.

Det foreslås kontorjustering av eiendomsskattetakster for 2027 og ny alminnelig taksering med virkning fra 2028. Endringene har blant annet betydning for kommunens inntekter på eiendomsskatt og takseringsutgifter. Dette er allerede lagt inn i økonomiplan 2026-2029.

Bakgrunn for saken (fakta)

Eiendomsskatt ble innført i Tvedestrand kommune fra 01.01.2017 for hovedsakelig kategoriene boligeiendommer og fritidseiendommer (utskrivningsalternativet i esktl. § 3 g). Ved utgangen av 2026 vil gjeldende eiendomsskattetakster ha vært benyttet for utskriving av eiendomsskatt i hele ti år. Hovedregelen er at alminnelig taksering skal skje hvert tiende år.

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 eigedom blei sett til ved den siste allmenne takseringa for utskrivning 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.

Vedr. unntak 2 over: Det er ingen begrensning i hvor mange år på rad en kommune kan foreta kontormessig oppjustering av takstene, men kommunen/nemnda må sørge for at nivået på takstene ikke overstiger antatt omsetningsverdi i det enkelte året som takstene blir oppjustert for.

Utvidelse med eiendomsskatt på næringseiendom ble ikke vedtatt i 2026

Kommunestyret vedtok 18.03.26 i sak 21/2026 *Eiendomsskatt på næringseiendom* å ikke skrive ut eiendomsskatt på næringseiendommer og visse typer energianlegg (ikke en utvidelse til alternativet i esktl. § 3 a). Det vil dermed fortsatt bli skrevet ut eiendomsskatt etter esktl. § 3 g:

§ 3.

Kommunestyret kan skrive ut eiendomsskatt på anten

- faste eigedomar i heile kommunen, eller
- faste eigedomar i klårt avgrensa område som heilt eller delvis er utbygde på byvis eller der slik utbygging er i gang, eller
- berre på kraftanlegg, vindkraftverk, kraftnett og anlegg omfatta av særskattereglane for petroleum, eller
- berre på næringseiendom, kraftanlegg, vindkraftverk, kraftnett og anlegg omfatta av særskattereglane for petroleum, eller
- eigedom både under bokstav b og c, eller
- eigedom både under bokstav b og d, eller
- faste eigedomar i heile kommunen, unntake næringseiendom, kraftanlegg, vindkraftverk, kraftnett og anlegg omfatta av særskattereglane for petroleum.

Til kommunen vert rekna sjøområde ut til grunnlinjene.

Problemstilling

Hvordan skal utskrivning av eiendomsskatt gjennomføres for 2027 og 2028?

Faglige merknader/historikk

Kommunestyresak 21/2026 om eiendomsskatt på næringseiendommer hadde forslag til tidslinje, jfr. esktl. § 3 a. Denne tidslinjen justeres nå ift. vedtaket.

Tidslinje for eiendomsskatt etter utskrivning av eiendomsskatt på bolig- og fritidseiendommer, jfr. eiendomsskattelova § 3 g (som før):

Anbud på taksering: 2026 (høst)

Vedtaket om kontorjustering av eiendomsskatt for 2027: vår 2026 (denne saken)

Nye takseringsretningslinjer (tidl. Rammer og retningslinjer) vedtas av sakkyndig nemnd høst 2026

Takseringsgjennomføring: 2027 (vinter/vår)

Takster vedtas i sakkyndig nemnd: 2027 (høst)

Nye takster på lokalt takserte eiendommer fra 1.1.2028.

Begrunnelse for at det ikke kan utføres alminnelig taksering av eiendomsskatt med virkning for skatteåret 2027

Tvedestrand kommune (og flere andre kommuner i Agder) er i ferd med å skifte datasystem for eiendomsskatt i 2026. Det nye systemet er under utvikling og tar ikke høyde for ny alminnelig taksering som grunnlag for utskriving av eiendomsskatt for 2027.

Det må også utlyses et anbud på takseringstjenester. Dette vil bli gjort i løpet av 2026, når det etter vedtak i sak 21/2026 er klart at det er bolig- og fritidseiendommer som skal takseres (ikke også næringseiendommer samt kraftanlegg og -nett). Besiktigelse av eiendommer og vedtak av nye takster vil bli utført i 2027, slik at nye takster vil gjelde for eiendomsskatteåret 2028.

Sakkyndig nemnd vil utarbeide og vedta nye takseringsretningslinjer som skal gjelde for kommende takstperiode.

Kommunens eiendomsskattevedtekter er vedtatt av kommunestyret 13.09.2016 og revidert 07.11.16 og 13.12.16. Det kan bli aktuelt å fremlegge for kommunestyret et revidert forslag til eiendomsskattevedtekter.

Aktuelle lovhenvvisninger for utskrivingen

Esktl. § 3 - valg av utskrivingsalternativ

Tvedestrand kommune har vedtatt å skrive ut eiendomsskatt etter esktl. § 3 g: *Faste eiendomar i heile kommunen, unnateke næringseigedom, kraftanlegg, vindkraftverk, kraftnettet og anlegg omfatta av særskattereglane for petroleum.*

Esktl. § 8 A-3. Verdsetjing

(1) Egedomen skal verdsetjast ved takst.

(2) Det skal vere ei allmenn taksering i kommunen kvart tiande år. 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. Kommunen dekkjer kostnadene ved taksering, og kommunestyret utnemner dei personane som stå for takseringa.

(3) Formannskapet eller skattytar kan krevje overtakst.

(4) Kommunestyret kan i staden for løysinga i andre ledd, utnemne ei sakkunnig nemnd som skal setje taksten på grunnlag av forslag frå tilsette synfaringsmenn.

Esktl. § 8 A-4. Kontorjustering

(1) I staden for ny allmenn taksering kan kommunestyret gjere vedtak om auke av det verdet (taksten) som egedomen blei sett til ved den siste allmenne takseringa for utskriving av eiendomsskatt.

Kommunestyret kan dessutan gjere vedtak om at det skal gjerast eit tilsvarande tillegg for dei egedomane som er verdsett særskild før eit tidspunkt som kommunestyret fastset.

(2) 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, likevel slik at skatteåret 1983 vert rekna som første året for slikt tillegg.

Fristreglane i § 8 A-3 andre ledd gjeld ikkje for kontorjustering.

Verdifastsettelsesmetode (esktl. § 8)

Eiendomsskatteloven § 8 A-2 bestemmer at eiendomsskattetakster skal gjenspeile antatt omsetningsverdi ved fritt salg. Dette er hovedregelen for fastsetting av skattetakster. Etter hovedregelen takseres eiendommene av kommunen selv ved befarung.

Esktl. § 8 A-2 første ledd lyder:

«Verdet av egedomen skal setjast til det beløp ein må gå ut frå at egedomen etter si innretning, brukseigenskap og lokalisering kan bli avhenda for under vanlege salstilhøve ved

fritt sal.

Skattegrunnlaget for bustader og fritidsbustader vert sett til verdet multiplisert med 0,7.»

Kommunene kan benytte en alternativ metode for fastsettelse av takst på boligeiendom. Dette følger av § 8 C-1:

(1) Kommunestyret avgjer om eigedomsskatten for bustader skal byggje på verdet (taksten) som vert sett på eigedomen ved fastsetjinga av formues- og inntektsskatt 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 til fjerde ledd multiplisert med 0,7. Prosentdelen som nemnd i [skatteloven § 4-10](#) andre og tredje ledd, skal likevel vere 100 for primærbustad og sekundærbustad.

(3) Nyttar kommunen lokal reduksjonsfaktor, gjeld same regelen som i [§ 8 A-2 fjerde ledd](#).

(4) Nærare reglar om utfylling og gjennomføring av denne paragrafen vert fastsett av departementet i forskrift.

Tvedestrand kommune har brukt hjemmelen i esktl. § 8 C-1 for boliger siden innføringen av eiendomsskatt i 2017. Det er ikke tilgjengeliggjort formuesgrunnlag fra Skatteetaten for fritidsboliger. Disse må derfor takseres av kommunen iht. esktl. § 8 A-2.

Det er mulig å taksere alle eiendommer etter hovedregelen i eskl § 8 A-2.

Fordelen vil være at alle eiendommer beregnes etter samme metode/lovhjemmel.

Ulempen vil være at det må besiktiges og takseres ca 5.400 eiendommer i stedet for ca 2.200 eiendommer som er lokalt taksert pr dd.

Dette vil medføre en større utgift til besiktigelse og taksering enn det som er lagt inn i budsjett for 2027.

Den nye beregningsmåten for Skatteetatens formuesgrunnlag på boliger, som ble innført i 2026, medførte at formuesgrunnlaget for boliger i større grad gjenspeiler markedsverdi.

Utskriving av eiendomsskatt i 2028 vil benytte formuesgrunnlaget fra 2026.

Mye tyder på at de to metodene vil bli mer sammenfallende for utregning av eiendomsskatt for 2028.

Reduksjonsfaktor

Tvedestrand kommunestyre vedtok en lokal reduksjonsfaktor på 40 % ved innføringen i 2017. Finansdepartementet veiledet kommunene slik at en lokal reduksjonsfaktor som var høyere enn lokal reduksjonsfaktor ville «konsumere» obligatorisk reduksjonsfaktor.

Elverum-dommen endret dette, slik at Tvedestrand kommunestyre vedtok å endre reduksjonen fra 40 % til 58 % for eiendommer med boligverdi (Skatteetatens formuesgrunnlag), jfr esktl. § 8 C-1, i 2024 og 2025.

Esktl. § 8 A-2, 4 ledd ble endret med virkning fra 01.01.2026 slik:

Kommunestyret kan vedta at det skal gjerast frådrag i takstane for ein lokal reduksjonsfaktor, med likt prosentvis frådrag for alle typar eigedom. Frådraget vert vedtatt i samband med allmenn taksering og ligg fast i heile takstperioden. For bustader og fritidsbustader skal ein berre nytte lokal reduksjonsfaktor når denne er høgare enn frådraget i første ledd, og ikkje i tillegg til dette.

Kommunestyret vedtok å endre reduksjonsfaktoren tilbake til 40 % fra 01.01.2026.

Ny lovhenvisning lovfestet at reduksjonsfaktoren skal ligge fast i hele takstperioden og at lokal reduksjonsfaktor (og kun den) skal brukes når denne er høyere enn obligatorisk reduksjonsfaktor.

Tvedestrand kommunestyre kan dermed velge å fjerne lokal reduksjonsfaktor fra 01.01.2028 når nye takster tas i bruk.

Kontorjustering endrer ikke takstperioden, slik at lokal reduksjonsfaktor kan ikke endres i Tvedestrand kommune for 2027.

Tidligere vedtak

Innføring av eiendomsskatt – k-sak fra 2016.

Eiendomsskattevedtekter:

Vedtatt av kommunestyret 13. september 2016

Revidert 7.11.16 i medhold av vedtektenes § 6-5

Revidert 13.12.16 i sak 160/16 i Kommunestyret

Eiendomsskatt på næringseiendom – vedtak 18.03.26 i k-sak 21/2026

Gjeldende regelverk på området

Eigedomsskattelova

Lov om endringer i eigedomsskattelova

Kommuneloven

Økonomi/gjeldende budsjettforutsetninger

I K-sak 101/2025 Budsjett 2026 og økonomiplan 2026 – 2029 ble følgende vedtatt:

Utgifter til taksering i 2027: kr 1,5 mill.

Økte inntekter fra eiendomsskatt (basisår 2026):

2027 – økning på kr 1,648 mill til kr 37,648 mill (kontorjustering og økning formuesgrunnlag)

2028 og 2029 – økning på kr 5 mill til kr 41 mill (reduksjonsfaktor fra 40% til 30% og nye lokale takster)

Alternative løsninger og konsekvenser

I stedet for å bruke boligverdier fra Skatteetaten på eiendommer med boligverdi, kan også disse eiendommene besiktiges og takseres. Det vil, som nevnt i pkt om verdifastsettelsesmetode, bli en større jobb som må legges ut i anbudet, med tilhørende kostnader.

Konklusjon

Kommunedirektøren anbefaler at kommunen fortsetter med å bruke formuesgrunnlag fra Skatteetaten der dette er tilgjengeliggjort for kommunene.

Det anbefales at det vedtas 10% kontorjustering for 2027 (for lokalt takserte eiendommer).

Det legges ut anbud på takseringstjenester i 2026 slik at det kan gjennomføres besiktigelse og vedtas nye eiendomsskattetakster i 2027.

Ny alminnelig taksering blir gjeldende fra 2028, med obligatorisk reduksjonsfradrag for boliger og fritidsboliger på 30%.

Kommunestyret vil i budsjettsaken for 2028 gjøre vedtak om promillesats og evt. bunnfradrag.

Tvedestrand, 26.05.2026

Kommunedirektøren