



Saksframlegg

Arkivsak-dok. 25/2488-1
Saksbehandler Beate Pettersson

Utvalg	Møtedato
Formannskapet 2023-2027	08.10.2025
Kommunestyret 2023-2027	15.10.2025

Eiendomsskatt: Endret reduksjonsfaktor fra 2026

Kommunedirektørens forslag til vedtak

Kommunestyret vedtar å endre den lokale reduksjonsfaktoren på boligeiendommer med formuesgrunnlag fra skatteetaten til 40 prosent fra 2026, i tråd med endret eiendomsskattelov §8A-2 fjerde ledd og §8C-1 tredje ledd.

Vedlegg

19_11453-31 Eiendomsskatt - ny lovendring fra 2020
19_11453-33 Vedtak , 11022020, Sak 20_14, Eiendomsskatt - ny lovendring fra 2020
Kommunestyret 19.06.24 Eiendomsskatt - reduksjonsfaktor
Kommunestyret 19.06.24 Eiendomsskatt - reduksjonsfaktor - vedtak
24_2021-13 Saksprotokoll KOM2, 25092024, Sak 24_87, Lovlighetskontroll
kommunestyresak 24_56

Bakgrunn for saken

Det har kommet en lovendring som sier at det bare skal brukes lokalt fradrag (reduksjonsfaktor) når denne er høyere enn det obligatoriske fradraget på 30 prosent. Lovendringen gjelder fra 2026.

Problemstilling

Skal den lokale reduksjonsfaktoren reduseres til 40 prosent fra 2026 for boliger med formuesgrunnlag fra skatteetaten?

Faglige merknader/historikk

Tvedestrand kommunestyre vedtok den 23.06.2016 å innføre eiendomsskatt i samsvar med eiendomsskatteloven §3g, gjeldende fra 2017.

I 2016 ble 1550 fritidseiendommer taksert, i tillegg til at ca. 3000 boligverdier fra skatteetaten ble hentet inn for 2017.

Fra 2020 er den lovpålagte reduksjonsfaktoren for skattetakst på boliger og fritidseiendommer 30 prosent, mens i Tvedestrand er det lokal reduksjonsfaktor på 40 prosent.

Kommunen har eiendomsskatt på bolig og fritidseiendom, i tråd med § 3g, som gjelder for faste eiendommer i hele kommune unntatt næringseiendommer, kraftanlegg, vindkraftverk, kraftnettet og anlegg omfattet av særskattereglene for petroleum.

I 2025 ble det vedtatt en reduksjonsfaktor på 58 prosent på eiendommer med boligverdi, mens lokalt takserte eiendommer har en reduksjonsfaktor på 40 prosent. Vedtak om endring i 2025 kom på bakgrunn av Elverumsdommen og Eidsivating lagmannsretts dom av 9. oktober 2023. Denne dommen fikk betydning for eiendomsskatten i Tvedestrand kommune da en måtte endre til 58 prosent reduksjonsfaktor for boliger med boligverdi, se vedlegg.

På grunn av en lovendring gjeldende fra 01.01.2026, må reduksjonsfaktoren endres til 40 prosent.

Tidligere vedtak

Sak 24/2021-1, k-sak 24/56

Lovlighetskontroll av k-sak 24/56, k-sak 24/87

Gjeldende regelverk på området

Eigedomsskattelova og Lov om endringar i eigedomsskattelova, sistnevnte gjeldende fra 1.1.2026.

Lovendringen gjengis her:

I

I lov 6. juni 1975 nr. 29 om eigedomsskatt til kommunane vert det gjort følgjande endringar:

§ 8 A-2 skal lyde:

(1) Verdet av eigedom skal setjast til det beløp ein må gå ut frå at eigedomen etter si innretning, brukseigenskap og lokalisering kan bli avhenda for under vanlege salstillhøve ved fritt sal. Skattegrunnlaget for bustader og fritidsbustader vert sett til verdet multiplisert med 0,7.

(2) Verdet av nærings eigedom skal setjast til teknisk verd når det ikkje er mogleg å fastsetje verdet etter regelen i første ledd første punktum.

(3) Verdet av vindkraftverk, kraftnettet og anlegg omfatta av særskattereglane for petroleum skal setjast til teknisk verd, eller avkastningsverd når det gjev best uttrykk for verdet.

(4) 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.

§ 8 C-1 tredje ledd skal lyde:

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

II

Endringane under I tek til å gjelde straks med verknad frå og med skatteåret 2026.

Overordnede plandokumenter/retningslinjer

Budsjett 2025 og økonomiplan 2025-2028, for Tvedestrand kommune.

Økonomi/gjeldende budsjettforutsetninger

I perioden 2020 til 2024 har en hatt følgende eiendomsskatteinntekter, år 2025 er forventede inntekter:

År	Mill. kroner
2020	30,8

2021	28,0
2022	28,9
2023	31,3
2024	27,4
2025	28,2

Lovendringen vil gi kommunen omtrent 6 mill. kroner mer i eiendomsskatt i 2026 sammenlignet med 2025.

Konklusjon

Kommunedirektøren anbefaler å bruke 40 prosent reduksjonsfaktor fra 2026, slik loven krever.

Tvedestrand, 29.09.2025

Kommunedirektøren