



Saksframlegg

Arkivsak-dok. 24/2021-1
Saksbehandler Beate Pettersson

Utvalg	Møtedato
Kommunestyret 2023-2027	19.06.2024
Formannskapet 2023-2027	

Eiendomsskatt - endring av reduksjonsfaktor

Kommunedirektørens forslag til vedtak

1. Kommunestyret vedtar å endre reduksjonsfaktoren på eiendommer med formuesgrunnlag fra skatteetaten, jf. § 8 C-1:
 - a) Eiendomsskattegrunnlaget skal reduseres med kommunens lokale reduksjonsfaktor på 40%, i tillegg til eieendomsskattelovas obligatoriske reduksjonsfaktor på 30% fra skatteåret 2024.
 - b) Endringen får virkning fra 1.1.2024.
 - c) Kommunen skal tilbakebetale eiendomsskatten til boligeiere med formuesgrunnlag fra skatteetaten som har betalt for mye for skatteåret 2024 samt rente iht eieendomsskatteleva § 26 og forskrift av 18. desember 1987 nr 977 § 2.

Vedlegg

Bakgrunn for saken

I januar 2024 ble Tvedestrand kommune kjent med at en dom i Eidsivating lagmannsrett 9. oktober 2023 ble rettskraftig 18. januar 2024 da Høyesteretts ankeutvalg fattet vedtak om ikke å slippe saken inn til behandling i Høyesterett. Dommen omhandler forholdet mellom den obligatoriske reduksjonsfaktoren i eieendomsskatteleva § 8 C-1 andre ledd og en ulovfestet, lokalt vedtatt reduksjonsfaktor.

Kort oppsummert er bakgrunnen for dommen følgende:

Kommunestyret i Elverum kommune vedtok en lokal reduksjonsfaktor på 15 prosent med virkning fra skatteåret 2017. Med virkning fra skatteåret 2021 vedtok kommunen å ta i bruk Skatteetatens boligverdier ved utskriving av eiendomsskatten.

Elverum kommune hadde ved utskriving av eiendomsskatten i perioden 2020 – 2022 redusert eiendomsskattegrunnlaget for boliger og fritidsboliger med den obligatoriske reduksjonsfaktoren på 30 prosent før utskriving av eiendomsskatten.

Eiendomsskattegrunnlaget var ikke i tillegg redusert med 15 prosent lokal reduksjonsfaktor. Kommunen hadde forstått loven slik at den lokale reduksjonsfaktoren ble konsumert av den lovbestemte obligatoriske faktoren, og følgelig bare ville ha fått effekt for bolig- og fritidseiendommer hvis den hadde vært

større enn 30 prosent. Denne lovforståelsen var i tråd med klare fortolkningsuttalelser fra Finansdepartementet og KS Eiendomsskatteforum, og er etter det en kjenner til lagt til grunn i alle kommuner som har hatt lokal reduksjonsfaktor.

Et borettslag i kommunen tok ut stevning for skatteåret 2022, og hevdet at eiendomsskattegrunnlaget skulle ha vært redusert med den lokale reduksjonsfaktoren på 15 prosent i tillegg til den obligatoriske reduksjonsfaktoren på 30 prosent.

Lagmannsrettens behandling og dom er følgende:
Spørsmålet retten tok stilling til var om en lokalt vedtatt reduksjonsfaktor skulle komme i tillegg til den obligatoriske reduksjonsfaktoren som følger av eiendomsskatteloven § 8 C-1 andre ledd.

Lagmannsretten fant at eiendomsskatteloven § 8 C-1 tredje ledd medfører «.....at boliger som verdsettes etter § 8 C-1 skal ha fradrag for lokal reduksjonsfaktor i tillegg til den obligatoriske som følger av bestemmelsens annet ledd.»

Skattyter vant altså frem i denne saken, og utskrivingsvedtaket for skatteåret 2022 ble kjent ugyldig.

Dommen ble anket til Høyesterett. Høyesteretts ankeutvalg avsa 18. januar 2024 kjennelse om at anken ikke tillates fremmet. Lagmannsrettens dom ble følgelig rettskraftig 18. januar 2024.

For Elverum kommune har prosessen i rettssystemet vært slik:

Østre Innlandet tingrett avsa 22. februar 2023 dom med slik slutning:

1. Elverum kommunes utskrivingsvedtak for eiendomsskatt på gnr. 31 bnr. 1339 for skatteåret 2022 er ugyldig.
2. Elverum kommune skal ved utskriving av eiendomsskatt på gnr. 31 bnr. 1339 redusere eiendoms-skattegrunnlaget med kommunens lokale reduksjonsfaktor på 15 %, i tillegg til eigedomsskattelovas obligatoriske reduksjonsfaktor på 30 %.
3. Elverum kommune skal tilbakebetale den eiendomsskatt som Mastmoen Borettslag har betalt for mye for eiendomsskatteåret 2022, samt rente i henhold til eigedomsskattelova § 26 og forskrift av 18. desember 1987 nr. 977 § 2.
4. Elverum kommune betaler saksomkostninger til Mastmoen Borettslag med 450.000 – firehundreogfemti-tusen – kroner innen to uker etter forkynnelse av denne dom.

Eidsivating lagmannsrett avsa 9. oktober 2023 dom med følgende slutning:

1. Anken forkastes.
2. Elverum kommune plikter å erstatte Mastmoen Borettslags sakskostnader for lagmannsretten med 488 935 – firehundreogåttiåttetusennihundreogtrettifem – kroner innen 14 – fjorten – dager fra dommens forkynnelse.

Norges Høyesteretts ankeutvalg avsa 18. januar 2024 følgende kjennelse og beslutning:

1. KS – Kommunesektorens organisasjon tillates å opptre som partshjelper for Elverum kommune.
2. Anken tillates ikke fremmet.
3. I sakskostnader for Høyesterett betaler Elverum kommune til Mastmoen Borettslag 86 625 – åttisekstusen-sekshundreogtjuefem – kroner innen 2 – to – uker fra forkynnelsen av beslutningen.
4. I sakskostnader for Høyesterett betaler KS – Kommunesektorens organisasjon til Mastmoen Borettslag

48 125 – førtiåttetusenettthundreogtjuefem – kroner innen 2 – to – uker fra forkynnelsen av beslutningen.

Kommunestyret i Elverum vedtok i mars 2024 å endre utskrivingsvedtakene for alle bolig og fritidseiendommer for 2021, 2022 og 2023, og dermed tilbakebetale for mye innbetalt eiendomsskatt samt rente på beløpene.

Kommunedirektøren innstilte på å endre kun for årene 2022 og 2023. Kommunestyrevedtaket i Elverum kommune skaper ikke presedens for andre kommuner.

Tvedestrand kommunestyre må forholde seg til dommen i lagmannsretten, men må gjøre en selvstendig vurdering av om eiendommer som verdsettes etter eieendomsskattelova § 8 A, dvs lokalt takserte eiendommer, også skal endres samt om utskrivingsvedtakene skal endres for tidligere år.

Problemstilling

Skal kommunestyret endre reduksjonsfaktoren på eiendommer med formuesgrunnlag fra skatteetaten, jf. § 8 C-1, fra 40 prosent til 58 prosent?

Hvilket år skal endringen gjelde fra?

Skal endringen også gjelde for eiendommer som er lokalt taksert, jf. § 8 A?

Faglige merknader/historikk

Tvedestrand kommune innførte eiendomsskatt med virkning fra skatteåret 2017, og skriver ut eiendomsskatt etter eieendomsskattelova § 3 bokstav g, dvs på faste eiendommer i kommunen unntatt næringseiendom og energianlegg.

Det ble i kommunestyret 23.06.2016 vedtatt at en i medhold av eieendomsskattelova § 8 C-1 skulle benytte skatteetatens formuesgrunnlag som utgangspunkt for eiendomsskatt på boliger.

Videre ble det vedtatt at en i medhold av eieendomsskattelova § 8 A-2 skulle fastsette eiendomsskatten for faste eiendommer som ikke kan gå inn under § 8 C-1 (herunder fritidseiendommer) etter takst i samsvar med retningslinjer som sakkyndig nemnd utarbeider.

Eiendomsskattekontoret i Tvedestrand skriver ut eiendomsskatter, behandler administrative henvendelser og klager samt tilrettelegger for behandling av klager i sakkyndig nemnd og klagenemden. I arbeidet følger en eieendomsskattelova, kommunens eiendomsskattevedtekter som er vedtatt av kommunestyret samt rammer og retningslinjer for eiendomsskattetaksering vedtatt av sakkyndig nemnd.

I vedtak av 30. mai 2017 vedtok kommunestyret en lokal reduksjonsfaktor på 40 prosent.

For skatteårene 2017 til 2024 har kommunen følgelig redusert eiendomsskattegrunnlaget med 40 prosent før eiendomsskatten ble skrevet ut. Med virkning fra skatteåret 2020 ble det gjort endringer i eieendomsskattelova ved at det ble innført en obligatorisk reduksjonsfaktor på 30 prosent for boliger og fritidsboliger. Tvedestrand kommune har i tråd med uttalelser fra Finansdepartementet, veiledning fra bl.a. KS Eiendomsskatteforum og praksis i øvrige kommuner ikke redusert skattegrunnlaget med både lokal og obligatorisk reduksjonsfaktor, men lagt til grunn at det fortsatt kun skulle gis 40 prosent reduksjonsfaktor. Alle eiendommer i kommunen fikk følgelig også etter 2020 fortsatt 40 prosent reduksjon i sine takster.

På bakgrunn av dommen i Eidsivating Lagmannsrett må Tvedestrand kommune gjøre en ny vurdering av praksisen med utskrivning av eiendomsskatt. Lagmannsretten kom

til at boliger i Elverum kommune som verdsettes etter §8 C-1 i eiendomsskattelova altså boliger som får boligverdi fra Skatteetaten, skal ha fradrag for lokal reduksjonsfaktor i tillegg til den obligatoriske reduksjonsfaktoren.

Dommen får betydning for utskriving av eiendomsskatten i Tvedestrand kommune. Som følge av dette vil Tvedestrand kommune fra og med skatteåret 2024 redusere skattegrunnlaget for eiendommer som får boligverdi fra Skatteetaten med både obligatorisk og lokal reduksjonsfaktor. Dommen sier at boligverdien først skal reduseres med den obligatoriske reduksjonsfaktoren på 30 prosent, og deretter med den lokale reduksjonsfaktoren, det vil si for Tvedestrand med 40 prosent. Boligens verdi blir dermed redusert med totalt 58 prosent før man beregner eiendomsskatten. Eiendomsskattekontoret i Tvedestrand kommune la ut informasjon om denne saken på kommunens nettside 8. mars 2024 og oppdaterte informasjonen ang tidspunkt for tilbakebetaling på nettsiden 29. mai 2024.

Tvedestrand kommune har innhentet juridisk bistand fra KS Advokatene i denne saken.

Type eiendom dommen får betydning for:

Lagmannsretten har utelukkende tatt stilling til hvorvidt lokal reduksjonsfaktor skal tilordnes i tillegg til den obligatoriske reduksjonsfaktoren for boliger som verdsettes etter eiendomsskatteloven § 8 C-1. Dette innebærer at dommen kun får betydning for kommuner som har vedtatt bruk av Skatteetatens boligverdier som grunnlag for utskriving av eiendomsskatt for boliger, og videre får dommen kun betydning for de eiendommer som faktisk har fått en boligverdi fra Skatteetaten.

Dette følger direkte av lagmannsrettens vurdering, og det vises til dommens side 11: «Lagmannsretten har etter dette, i likhet med tingretten kommet til at eiendomsskatteloven § 8 C- 1 tredje ledd må forstås slik ordlyden gir anvisning på; at boliger som verdsettes etter § 8 C-1 skal ha fradrag for lokal reduksjonsfaktor i tillegg til den obligatoriske som følger av bestemmelsens annet ledd.»

Etter KS Advokatene sin oppfatning må lagmannsrettens dom tolkes slik at eiendomsskattegrunnlaget skal beregnes både med obligatorisk og lokal vedtatt reduksjonsfaktor for eiendommer der Skatteetatens boligverdi er lagt til grunn ved utskriving av eiendomsskatten.

Tidspunktet for endring reduksjonsfaktor:

Nedenstående er i tråd med råd fra KS-Advokatene.

Eidsivating lagmannsretts dom ble rettskraftig 18. januar 2024. Dette innebærer at Tvedestrand kommune må rette seg etter dommen ved utskriving av eiendomsskatt etter dette tidspunktet.

Eiendomsskatten i Tvedestrand kommune ble skrevet ut 19. januar 2024 for skatteåret 2024, og ved utskrivingen av eiendomsskatt for 2024 må eiendommene som har fått boligverdi fra Skatteetaten få redusert sitt skattegrunnlag med totalt 58 prosent (30 prosent obligatorisk reduksjonsfaktor og 40 prosent lokal reduksjonsfaktor).

Ettersom skatten allerede er skrevet ut, må det foretas retting med hjemmel i eiendomsskatteloven § 17 første ledd. Det er eiendomsskattekontoret som fatter utskrivingsvedtak. Eiendomsskattekontoret kan følgelig foreta retting og fastsette nye utskrivingsvedtak.

Det kan videre reises spørsmål om dommen får betydning for tidligere skatteår, altså om utskrivingen må rettes også for tidligere år.

Eiendomsskatteloven § 17 første ledd lyder:

«Er det i strid med føresegnene i denne lova ikkje skrive ut eigedomsskatt, eller er det skrive ut feil skatt, kan utskrivinga rettast i samsvar med dei skattesatsane og reglane som galdt for vedkomande år.»

For at retting skal finne sted er det et absolutt vilkår at det ikke er skrevet ut skatt, eller at det er skrevet ut «feil» skatt. Tvedestrand kommune har i skatteårene 2020 – 2023 skrevet ut eiendomsskatt i tråd med en forsvarlig lovtolkning som bygde på uttalelser i forarbeider og fra Finansdepartementet. Kommunen bygde videre på veiledning fra KS Eiendomsskatteforum, og har skrevet ut eiendomsskatt på samme måte som andre kommuner.

Eiendomsskatteloven § 17 som gir hjemmel for retting av utskrevet eiendomsskatt er en «kan-regel», og dette kommer til uttrykk i lovens forarbeider, Prop. 112 L (2011-2012) pkt. 3.5.10.2:

«Kommunen har normalt ikkje plikt til å omgjere vedtak, men i nokre tilfelle kan det stride mot prinsippet om lik handsaming å ikkje rette vedtak som kommunen veit er feil. Det same gjeld dersom vedtaket er ugyldig av andre grunnar.»

Også Høyesterett har i Mustad-dommen (HR-2022-1982-A) uttalt at eiendomsskatteloven § 17 er en «kan-bestemmelse» i avsnitt 44:

«Bestemmelsen gir adgang til retting av utskrevet eiendomsskatt. Det er på det rene at dette også omfatter endring til ugunst for skattyteren. Frem til vedtakelsen av ligningsloven i 1980 benyttet loven begrepene «etterlikning» om endring til ugunst og «omlikning» om endring til gunst.»

Det er etter KS-advokatenes vurdering klart at så vel lovens ordlyd som forarbeider og rettspraksis tilsier at eiendomsskatteloven § 17 ikke pålegger kommunene noen ubetinget plikt til å rette utskrevet eiendomsskatt når en dom endrer rettstilstanden, eller bringer en rettsavklaring. Kommunen kan utøve et skjønn. Dersom kommunen, slik som Tvedestrand, har basert sin praksis på en forsvarlig lovtolkning og entydige uttalelser fra Finansdepartementet som har forvaltningsansvaret for eiendomsskatteloven, ligger det innenfor rammen av skjønnsadgangen å konkludere med at dommen legges til grunn for fremtidig utskriving, men at det også på grunn av de økonomiske konsekvensene for kommunen ikke foretas retting for tidligere år.

Tvedestrand kommune har innrettet seg i henhold til utskrevet eiendomsskatt, jf. at både klagefrister og søksmålsfrister for tidligere skatteår er utløpt.

KS-advokatenes vurdering er etter dette at Eidsivating lagmannsretts dom får betydning for utskrevet i eiendomsskatt i Tvedestrand kommune fra det tidspunkt dommen ble rettskraftig, altså fra og med 18. januar 2024. Dommen medfører ingen plikt for kommunen til å foreta retting av utskrevet eiendomsskatt for tidligere år.

Endringer i reduksjonsfaktorer i perioden

Nedenfor tas med en oversikt som viser endringer i reduksjonsfaktorene for Tvedestrand i perioden.

År	2017		2020		Fra 2024		
Reduksjonsfaktor/boligtype	Obligatorisk	Lokal	Obligatorisk	Lokal	Obligatorisk	Lokal	Samlet
Boliger med boligverdi fra Skatteetaten - (§ 8 C-1 2. og 3.ledd, 2020)	20 %	40 %	30 %	40 %	30 %	40 %	58 %
Boliger med kommunal takst (§ 8 A-2, 1. ledd, 2020)		40 %	30 %	40 %	30 %	40 %	40 %
Bunnfradrag 90.000 kroner, begge typer			Kun i 2020				

Gjeldende regelverk på området

Eigedomsskattelova.

Økonomi/gjeldende budsjettforutsetninger

I opprinnelig budsjett for 2024 er det lagt inn kr 32 mill. i inntekter fra eiendomsskatt. Økningen i reduksjonsfaktor fra 40% til 58% vil medføre reduserte inntekter til kommunen.

For 2024 vil inntekt fra eiendommer som verdsettes etter eigedomsskattelova § 8 C-1, dvs boliger med boligverdi fra skatteetaten reduseres med kr 2,4 mill. Dette beløpet må det finnes budsjettmessig inndekning for. I tertialrapport 1 for 2024 er det innarbeidet dekning for dette i budsjett for 2024.

Tilsvarende for eiendommer som verdsettes etter eigedomsskattelova § 8 A-2, dvs. lokalt takserte eiendommer, f.eks. fritidseiendommer vil eventuelt utgjøre kr 1,4 mill., dersom disse eiendommene også skal gis reduksjonen på samme måte som boliger med formuesgrunnlag fra skatteetaten. Det er ikke innarbeidet dekning for dette i budsjett for 2024 i budsjettkontroll for 1. tertial.

Konklusjon

Kommunedirektøren anbefaler at en endrer reduksjonsfaktoren på eiendommer med formuesgrunnlag fra skatteetaten, jf. § 8 C-1 slik:

- Eiendomsskattegrunnlaget reduseres med kommunens lokale reduksjonsfaktor på 40%, i tillegg til eigedomsskattelovas obligatoriske reduksjonsfaktor på 30% fra skatteåret 2024.
- Endringen får virkning fra 1.1.2024.
- Kommunen skal tilbakebetale eiendomsskatten til boligeiere med formuesgrunnlag fra skatteetaten som har betalt for mye for skatteåret 2024 samt rente.

Tvedestrand, 31.05.2024

Kommunedirektøren