

# Utvidelse av eiendomsskatt i Overhalla:

*En kort utredning av rammer  
og muligheter*



Mai 2008

## **Innholdsfortegnelse**

- 1. Innledning**
- 2. Fastsetting av takstgrunnlaget**
- 3. Skattesatser**
- 4. Avgrensing av områder**
- 5. Bunnfradrag**
- 6. Fritak for eiendomsskatt etter eiendomsskatteloven § 5**
- 7. Om tidsbegrenset eller geografisk fritak for boligeiendommer og andre eiendommer**
- 8. Driftsvilkår for jord- og skogbrukseiendommer**
- 9. Noen eksempler**
- 10. Gjennomføring av taksering**
- 11. Vedlegg:**
  - Uttalelse fra Finansdepartementet datert 10.03.06.**
  - Rundskriv M-3/2002, M-7/2002 og M-4/2004 fra Landbruksdepartementet**
  - Eksempel på rammer og retningslinjer for taksering (fra Namsos kommune)**

## 1. Innledning

Overhalla kommunestyret vedtok i 2007 at innføring av eiendomsskatt skal utredes i 2008. Overhalla kommune har, fra og med 1986, eiendomsskatt på verker og bruk.

Det er kommunestyret i den enkelte kommune som avgjør hvorvidt kommunen skal ha eiendomsskatt. Eiendomsskatten må vedtas for hvert enkelt skatteår i forbindelse med budsjettbehandlingen året forut for skatteåret. Kommunen har selv ansvar for å takserer eiendommene.

Ved lov av 16. juni 2006 nr 25 ble det foretatt noen sentrale endringer i lov om eiendomsskatt til kommunene av 6. juni 1975 nr 29. Det er kommet et tillegg til eiendomsskatteoven § 3 hvor det er åpnet for å skrive ut eiendomsskatt i hele kommunen. Tidligere har kommunene kun hatt hjemmel til å skrive ut eiendomsskatt i ”område som heilt eller delvis er utbygde på byvis, eller der slik utbygging er i gang” og/eller på ”verk og bruk”.

Endringen har gjort det vesentlig enklere for kommunene å innføre eiendomsskatt, ettersom det ikke lenger er nødvendig å avgrense eiendomsskatteområdet. Det har vært antatt at endringen vil føre til at flere kommuner vil benytte seg av eiendomsskatt, og til å utvide eiendomsskatteområdet til hele kommunen

## 2. Fastsetting av takstgrunnlaget

Forutsetning for innføring av eiendomsskatt er at det foreligger en takst over skattepliktige eiendommer. Taksering skal gjennomføres i henhold til byskattelovens §§ 4 og 5. Byskattelovens § 5 har følgende ordlyd:

*Ved takseringen ansættes eiendommens takstverdi til det beløp, som eiendommen efter sin beskaffenhet, anvendelighet og beliggenhet antages at kunne avhændes for under sedvanlige omsætningsforhold ved frit salg.*

Etter § 5 er det altså omsetningsverdien som skal legges til grunn som takstverdi. Som verktøy for bl.a. å sikre likebehandling etter §5 er det normalt at takstnemnda etc. vedtar nærmere ”Rammer og retningslinjer for takseringen” i den enkelte kommune, bl.a. med gruppering/kvadratmeterpris etter hvilke typer eiendommer; faktorer av betydning for verdien innenfor de enkelte eiendomstyper; og verdiforskjeller i ulike deler av kommunen. I noen eksempler nedenfor (se pkt. 9) har vi foreløpig gjort anslag på enklere måte: Det er innhentet erfaringstall fra eiendomsmekler for verdiansettelse av ulike eiendommer. Fra KS anbefales at takstgrunnlaget, summa summarum, fastsettes noe lavere enn angitt takstgrunnlag. Dette har sammenheng med mulige svingninger i eiendoms- og boligmarkedet. Som et utgangspunkt anbefales fra KS en verdiansettelse i størrelsesorden ca. 80% av omsetningsverdi. Dette for å ta høyde for at eventuell nedgang i boligprisene ikke gir den situasjon, at takstgrunnlaget er høyere enn den reelle verdien på eiendommen.

### 3. Skattesatser

Det er kommunestyret som hvert år i forbindelse med budsjettbehandlingen for kommende år må vedta hvilke skattesatser som skal benyttes. Skattesatsen skal etter eiendomsskattelovens § 11 være minst 2 ‰ og maksimum 7 ‰ av omsetningsverdien av eiendommen. Skattesatsen kan ikke det første året det skrives ut eiendomsskatt i kommunen, være høyere enn 2 ‰. Denne satsen kan så som hovedregel økes med inntil 2 ‰ i året inntil maksimumssatsen nås. Skattesatsen kan settes ned til minstegrensen fra et år til et annet uten hensyn til hvor høy skattesatsen er fra før. I Overhalla har skattesatsen for ”verker og bruk” i en årrekke vært 7 ‰, og en står derfor fritt til å velge dette for alle eiendommer.

Etter eiendomsskattelovens § 12 kan imidlertid kommunestyret velge å fastsette differensierte satser for eiendomsskatten. Dette gjelder

- *”bustaddelen i eigedomar med sjølvstendige bustaddeler”*. Det vil si at kommunen kan fastsette høyere eller lavere eiendomsskattesatser for bolig- og fritidseiendommer enn andre eiendommer. For eksempel kan kommunestyret velge 2 ‰ for bolig- og fritidseiendommer, og beholde 7 ‰ for resten av eiendommene, inkl. næringseiendommer og ”verker og bruk” som må ha samme skattesats.
- *”grunneigedomar som det står hus på, og huslause grunneigedomar”*. Kommunestyret kan velge om eiendommer av det ene eller andre slaget skal ha høyere sats.
- *”bygningar og grunn”*. Etter denne bestemmelsen kan skatten skrives ut etter en skattesats for bygninger og etter en annen skattesats for grunnen, enten den er bebygd eller ikke. Bygninger og grunnen må i tilfelle takseres hver for seg.
- *”verk og bruk i område som ikkje er utbygd på byvis”*. Hvis eiendomsskatt utskrives i hele kommunen, er det ikke adgang til å vedta redusert skattesats for verk og bruk utenfor de bymessige områdene. (Denne lovhjemmel passer best hvis kommunestyret vedtar å innføre skatt bare i bymessige strøk og på ”verk og bruk”.)

Skattesatsen og bunnfradraget gir til sammen kommunestyret et fleksibelt verktøy for å bestemme hvor mye eiendommene i kommunen skal skattelegges. Skattesatsen og bunnfradraget skal, og må, kommunestyret fastsette hvert år i forbindelse med budsjettbehandlingen for neste år. (Det er bedre å bruke dette ”verktøyet” til å justere skattetrykket, enn at man i forbindelse med takseringen finner omsetningsverdien av eiendommen, og så sier at for eksempel bare halvparten av denne verdien skal være grunnlaget for skatten. Da har man ikke mulighet til å justere dette grunnlaget før eiendommene skal takseres på nytt om 10 år.)

(Dersom en legger seg på samme skattesats for alle typer eiendommer, kan dette for så vidt justeres hvert år hvis kommunestyret senere for eksempel skulle ønske å ”skåne” verker og bruk/næringseiendommer eller å ”skåne” bolig- og fritidseiendommer.)

#### 4. Avgrensning av områder

Etter eiendomsskatteloven §3 er det nå 4 hovedalternativer for avgrensning av eiendomsskatt:

- Eiendomsskatt i hele kommunen – ikke nødvendig å trekke grense for eiendomsskatteområdet
- Eiendomsskatt i områder helt eller delvis utbygd på byvis
- Eiendomsskatt i områder helt eller delvis utbygd på byvis og verk og bruk
- Eiendomsskatt bare på verk og bruk

Se ellers nedenfor pkt. 7 om eiendomsskatteloven §7 d) om ”fritak for bygning og grunn i visse luter av kommunen”.

<b>Status for utskriving eiendomsskatt 2007</b>		
<b>Benyttet utskrivningsalternativ:</b>	<b>Antall kommuner:</b>	<b>Prosent av e-skattekomm.:</b>
Eiendomsskatt i hele kommunen	54	19,0
Eiendomsskatt kun på verk og bruk	141	49,7
E-skatt i byvise områder og på verk/bruk	89	31,3
		100,0
Antall kommuner med e-skatt i 2007	284	65,9
Antall kommuner uten e-skatt i 2007	147	34,1
Totalt antall kommuner i landet	<b>431</b>	

#### 5. Bunnfradrag

Kommunestyret har en mulighet for fastsette bunnfradrag i takstverdien for alle boenheter som ikke blir benyttet i næringssammenheng. Bunnfradraget gjelder altså bare boliger/fritidsboliger og det skal regnes for hver boenhet. (For at en bygning eller leilighet kan defineres som en egen boenhet så er det en del kriterier som må være oppfylt, som for eksempel at eiendommen må ha helårsvei, egen inngang, eget kjøkken, bad og wc.)

Hvis en og samme bygning inneholder flere boenheter, så vil bunnfradraget gjelde for hver enkelt boenhet.

Da skatten bare kunne skrives ut i områder som helt eller delvis er utbygd på byvis, var det forutsatt at boliger og fritidsboliger skulle behandles likt og ha samme bunnfradrag. Det antas at dette også nå vil gjelde etter at det er åpnet for å skrive ut eiendomsskatt i hele kommunen, selv om dette ikke står direkte i loven eller er uttalt fra departementshold.

Kommunestyret kan velge om et eventuelt bunnfradrag skal være et bestemt kronebeløp, eller en prosentandel av taksten. Et bestemt kronebeløp vil kunne føre til at de som har en forholdsvis kostbare boliger vil måtte betale relativt sett mer eiendomsskatt enn de som har rimeligere boliger. Dette ser vi ved et par regne eksempler.

*Bunnfradrag som et bestemt kronebeløp:*

Omsetningsverdi	Bunnfradrag	Skattegrunnlag	Skattesats	Utlignet skatt
Kr 700 000	Kr 300 000	Kr 400 000	2 ‰	Kr 800
Kr 2 000 000	Kr 300 000	Kr 1 700 000	2 ‰	Kr 3 400

*Bunnfradrag som en prosentandel av taksten:*

Omsetningsverdi	Bunnfradrag	Skattegrunnlag	Skattesats	Utlignet skatt
Kr 700 000	50 ‰	Kr 350 000	2 ‰	Kr 700
Kr 2 000 000	50 ‰	Kr 1 000 000	2 ‰	Kr 2 000

Intensjonen med ”bunnfradrag” fra lovgiver har vært sosiale hensyn. Hvis en tenker seg at verdien på boligen gjenspeiler den sosiale profil, ved at de som har en kostbar bolig har større betalingsevne enn de som har en rimelig bolig, så vil løsningen med et bestemt kronebeløp kunne ha mye for seg.

I en undersøkelse som KS gjorde høsten 2006 blant kommuner som er medlemmer i Eiendomsskatteforum så oppga 19 av 50 kommuner at de hadde innført bunnfradrag. Det vil si at de fleste av kommunene har valgt å ikke ha bunnfradrag. Se nærmere om bunnfradrag i pkt. 9 Eksempler nedenfor. Gjennomsnittstørrelsen på bunnfradraget var på kr. 258 000, men det kan godt være at dette bunnfradraget er satt ut fra takster som er noen år gamle.

## **6. Fritak for eiendomsskatt etter eiendomsskatteoven § 5**

Etter eiendomsskatteoven § 5 er følgende eiendommer fritatt for eiendomsskatt:

”a) Eieendom som staten eig, så langt

- eiedommen vert nytta av Kongen eller kongehuset, Stortinget eller Regjeringa
- eiedommen vert nytta til kulturelle føremål, slik som idrettsanlegg, musé, teater, skulpturar m.v.
- eiedommen har historisk bygg eller anlegg
- eiedommen vert nytta av Forsvaret til forsvarsanlegg eller avgrensa leirområde eiedommen tilhøyrer staten sine samferdselsforetak så langt dei tener ålmennyttige føremål
- eiedommen er vassfall, fabrikk eller anna føretak som staten eig og som tener ålmennyttige føremål

b) Eieendom som høyrer til jernvegar til ålmenn bruk, så langt og så lenge eiedommen vert nytta i verksemda.

c) Kyrkjer.

d) Eiedommar som kommunen sjølv eig.

- f) Eigedom som statens lufthamnselskap eig, i same omfang som fritaket for statens eigedom etter bokstav a femte strekpunkt.
- g) Eigedom som helseforetak eig, i same omfang som fritaket for statens eigedom etter bokstav a sjette strekpunkt.”

## **7. Om tidsbegrenset eller geografisk fritak for boligeiendommer og andre eiendommer etter eiendomsskatteloven §7c) og d).**

### **Geografisk fritak:**

Eiendomsskatteloven § 7 bokstav d åpner for at kommunestyret kan fritta ”bygning og grunn i visse luter av kommunen”. Uttalelser i lovforarbeidene tilsier at bestemmelsen først og fremst er myntet på områder som i liten grad har nytt godt av kommunal aktivitet og investeringer. Ordlyden i bestemmelsen er imidlertid generell og tilsier at kommunestyret står forholdsvis fritt med hensyn til å fritta visse områder. Rekkevidden av fritaksbestemmelsen har ikke vært prøvet av domstolene. Det må uansett kreves at kommunen kan påvise en saklig begrunnelse for å fritta et område etter dette alternativet.

Eventuelle fritak etter § 7 bokstav d bør være godt begrunnet. Et fritak vil føre til forskjellsbehandling av eiendommer i og utenfor fritaksområdet, noe som kan være særlig problematisk i forhold til næringseiendommer. Likebehandlingshensyn må vurderes, og kommunestyret må påse at samtlige områder hvor fritaksgrunnen gjør seg gjeldende blir fritatt. (Enkelte anlegg, som kraftoverføringslinjer og elektroniske kommunikasjonsanlegg, kan delvis ligge i og delvis utenfor et fritatt område. Dette kan føre til komplikasjoner ved utskrivningen av eiendomsskatt ved bruk av §7d.).

### **Tidsbegrenset fritak:**

Eiendomsskattelovens § 7 bokstav c har følgende ordlyd:

*Bygning som heilt eller i nokon mon vert nytta til husvære. Fritaket kan gjelda i opptil 20 år frå den tida bygningen vart ferdig. Formannskapet eller det utvalet som er nemnt i kommuneloven § 10, kan få fullmakt til å avgjera einskildsaker om skattefritak.*

Bestemmelsen representerer et unntak i loven og gir kommunen mulighet til å gi bindende skattefritak over tid. Bakgrunn for bestemmelsen er dels å stimulere til boligbygging men også sosialt begrunnet, og er et virkemiddel for å lette byrdene for husbygger de første årene etter at bygningen er oppført. Bestemmelsen gir ikke grunnlag for å fritta fritidsbebyggelse/hytter.

Av 3 kommuner vi har sjekket med i Nord-Trøndelag har ingen brukt tidsbegrenset fritak (Verran, Vikna, Namsos). (Se nærmere noen eksempler fra kommuner utenom Nord-Trøndelag i pkt. 9 nedenfor.)

## **8. Driftsvilkår for jord- og skogbrukseiendommer**

I eiendomsskattelovens § 5 bokstav h står det at ”fri for eigedomsskatt er eigedom som vert driven som gardsbruk eller skogbruk”. Kommunen kan likevel ikke unnta ”våningshus med

høveleg tuft og område som går inn under ein vedteken reguleringsplan". Dette innebærer også at kårboliger og eventuelle rene hytter vil være skattepliktige.

Hva som ligger i begrepet "driven som gardsbruk eller skogbruk" har det vært mye diskusjon rundt, og også en del rettssaker. Det anbefales fra KS at det her ikke føres en for streng praksis, men at hvis jorda drives i en eller annen form eller at den benyttes til beite for dyr, så er vilkåret oppfylt og eiendommen fritas. KS uttaler:

*"Spørsmålet om en eiendom "vert drevten som gårdsbruk eller skogbruk" er et rettsspørsmål som kan overprøves av domstolene. Det betyr at kommunen ikke står fritt til å definere hva som skal til for at en landbrukseiendom er unntatt fra eiendomsskatt. Det kan allikevel være hensiktsmessig å utarbeide retningslinjer som et hjelpemiddel for når driftsvilkåret skal anses for å være til stede. Slike retningslinjer vil bidra til å sikre en ensartet praksis i kommunen. Etter vårt syn bør ikke terskel for hva som skal anses som tilstrekkelig drift i lovens forstand settes særlig høyt".*

Likeså vil all skog i praksis anses som drevet, selv om det går mange år mellom hver gang det tas ut tømmer. Men vanlig hagebruk og hobbyvirksomhet vil falle utenfor.

### **Taksering av våningshus:**

Finansdepartementet har uttalt den 10.03.2006: "Ved taksering av våningshus på gardsbruk med en naturlig arrondert tomt etter byskatteloven § 4 skal det således foretas en vurdering i henhold til Landbruksdepartementets Rundskriv M-3/2002, med senere endringer i Rundskriv M-7/2002 og M-4/2204. Disse rundskrivene gir retningslinjer for prisvurderingen av landbrukseiendommer ved behandling av søknader om konsesjon. Finansdepartementet understreker at det er eiendomsskattemyndighetene selv som skal foreta denne vurderingen i forbindelse med takseringen.

Dette innebærer at våningshus på gårder og bruk med konsesjonsplikt vil bli taksert etter andre prinsipper enn taksering av vanlige boliger. Det sies i Rundskriv M-3/2002 blant annet at "for våningshus kan det være aktuelt å korrigere nyanleggskostnaden i tilfelle der bygningen klart ligger over normal størrelse og standard for bolig på gardsbruk". Dette vil si at verdien korrigeres ned på store våningshus for at ikke den totale prisen på eiendommen skal bli for høy og dermed innskrenke en aktuell og ønskelig kjøpegruppe til landbrukseiendommer.

Hvis man tenker seg at en benytter sjablonger for taksering av boligeiendommer som bla. tar hensyn til hvor i kommunen eiendommen ligger, så kan en ta utgangspunkt i denne også for våningshus. I slike sjablonger kan det legges inn faktorer for beliggenhet, slitasje og elde, arealfaktorer og andre skjønnsmessige forhold. Poenget er at man ved bruk av sjablonger og en landbruksmessig taksering kommer frem til en verdi på våningshuset som ikke avviker vesentlig i verdi i forhold til "vanlige" boliger i samme området.

På småbruk som ikke er konsesjonspliktige så vil bygningene bli taksert på samme måte som et vanlig bolighus i samme området. Slike småbruk er fritt omsettelige, og prisen på slike eiendommer vil være sammenlignbare med vanlige bolighus. Eventuell dyrket mark, og skog kan godt være drevet som jord og skogbruk, og vil ikke bli med i skattegrunnlaget. Dette spiller antageligvis uansett liten rolle fordi det på slike småbruk er bolighuset som har størst verdi, og ikke gamle ubrukte driftsbygninger og arealer som ligger i LNF-områder. Arealer i slike områder kan ikke deles og/eller bebygges, og har derfor relativt liten verdi.

## 9. Noen eksempler

Basert på tall fra eiendomsmegler for omsetning det siste året i Overhalla kommune, er det nedenfor satt opp noen enkle eksempler på hvordan eiendomsskatten vil kunne slå ut i de forskjellige områdene. Det er tatt utgangspunkt i en vanlig enebolig på ca. 100 m<sup>2</sup>, bygd på 70 – tallet med ett plan pluss uinnredet kjeller. I eksemplene er takstgrunnlaget satt til 80 % av reell omsetningsverdi. Eksemplene gir en pekepinn, selv om mer detaljerte rammer og retningslinjer for taksering kan føre til en viss justering av tallene.

Eksempel med bunnfradrag 300.000,- og skattesats 4 ‰

Område	Reell omsetningsverdi	Takstgrunnlag 80% av reell omsetningsverdi	Bunnfradrag	Skattegrunnlag	Skatte-sats	Utlignet skatt
Skogmo	Kr 750.000	Kr 600.000	Kr 300.000	Kr 300.000	4 ‰	Kr 1.200,-
Ranemsletta	Kr 900.000	Kr 720.000	Kr 300.000	Kr 420.000	4 ‰	Kr 1.680,-
Øysletta	Kr 550.000	Kr 440.000	Kr 300.000	Kr 140.000	4 ‰	Kr 560,-
Skage	Kr 1.100.000	Kr 880.000	Kr 300.000	Kr 580.000	4 ‰	Kr 2.320,-

Eksempel uten bunnfradrag og skattesats 3 ‰

Område	Reell omsetningsverdi	Takstgrunnlag 80% av reell omsetningsverdi	Bunnfradrag	Skattegrunnlag	Skatte-sats	Utlignet skatt
Skogmo	Kr 750.000	Kr 600.000	0	Kr 600.000	3 ‰	Kr 1.800,-
Ranemsletta	Kr 900.000	Kr 720.000	0	Kr 720.000	3 ‰	Kr 2.160,-
Øysletta	Kr 550.000	Kr 440.000	0	Kr 440.000	3 ‰	Kr 1.320,-
Skage	Kr 1.100.000	Kr 880.000	0	Kr 880.000	3 ‰	Kr 2.640,-

I Overhalla finnes det i dag til sammen ca. 1500 boliger (unntatt forretningsbygg m.v.), ca. 220 fritidsbygninger, og cirka 40 forretningsbygg m.v. utenom verker og bruk (SSB). Det overveiende inntekspotensialet ligger på boliger, fordi antallet er forholdsmessig så stort. En bolig gir (jf. erfaring i andre kommuner) i gjennomsnitt drøyt dobbelt så stor takstverdi som en fritidseiendom. En eventuell ny alminnelig taksering av verker og bruk, kan for så vidt også gi noe økning (eiendomsskatten på verker og bruk utgjør i dag til sammen ca. kr. 1,4 mill).

Hvis kommunen skal få utvidet eiendomsskatteinntektene med eksempelvis årlig 3 millioner betyr det etter dette gjennomsnittlig eiendomsskatt på mellom 1.500,- og 2.000,- pr. bolig.

Eksempler fra noen andre kommuner som har eiendomsskatt i hele kommunen (2007).

Kommune	Innbyggertall	Bunnfradrag	Skattesats	Midlertidig fritak etter eskl §7c	Gjennomsnitt skatt for boliger	Samlet eiendomsskatt unntatt verker og bruk
Verran	2670	Ikke bunnfradrag (har brukt)	3	Ikke	De fleste boliger har skatt mellom 1000,-	Ca. 3.14 mill

		bunnfradrag tidligere) Fraråder bunnfradrag – vanskelig å definere boenhet og mener det kan gi urimelige utslag for eksempel mellom de som leier ut sokkel (som får dobbelt bunnfradrag ) og de som ikke gjør det.			og 2000.  Skattesoner som spenner fra 1 til 0,8 av takstverdi for boliger.	
Vikna	4000	Ikke bunnfradrag.	4	Ikke	Kvadratmeterpris boliger 8000,- pr. m2  Skattesoner som spenner fra 1 til 0,4 for boliger  Beregner skatt av 75% av omsetningsverdien /takstverdien  Gjennomsnitt skatt a)boliger 2000-2500 b) fritidseiend. Ca 1000	4,4 mill
Lyngen	3200	Ikke bunnfradrag.	2	Fritak 3 år	Kvadratmeterpris boliger 8000,- pr. m2  De fleste boliger har skatt mellom 1000,- og 2000,-.  Skattesoner som spenner fra 1 i sentrum til 0,8 i periferi for boliger	1,7 mill
Skjervøy	3000	Ikke bunnfradrag Fraråder bunnfradrag (hvis to like hus, noen bruker det selv for eksempel til barna, noen leier ut og får mindre eiendomsskatt samt leieinntekter)	3	Fritak 5 år	Ikke fast kvadratmeterpris  Ikke soneinndeling, men et takstskjønn som kan føre til at samme bolig i periferi takseres til halvparten av takst i sentrum.	2,8 mill
Inderøy	5800	Bunnfradrag på kr. 300.000,-	2	ikke	Kvadratmeterpris boliger 8000,- pr. m2.  Soneinndeling fra 1 i sentrum til 0,8 i periferi.  Beregner skatt av 85% av omsetningsverdien	Ca. 2,5 mill

					/takstverdien	
Namsos	12600	Ikke bunnfradrag.	3	Ikke (brakte det før)	Soneinndeling fra 1,0 i sentrum til 0,7 i periferi (4 ulike soner)	

## 10. Gjennomføring av taksering

### 1. Skattetakstnemnd

Byskattelovens § 4 foreskriver 2 alternative modeller: Det er kommunestyret som avgjør om takseringen skal gjennomføres av a) ordinær takstnemnd eller b) ved bruk av sakkyndig nemnd.

#### *Alternativ 1 (takstnemnd):*

Kommunestyret velger en eller flere skattetakstnemnder som gjennomfører befaringen og vedtar takstene, og en overtakstnemnd som behandler overtakster (klager). Dette er dagens ordning i Overhalla.

#### *Alternativ 2 (sakkyndig nemnd):*

Kommunestyret velger en sakkyndig nemnd i medhold av byskatteloven § 4, 2. ledd, og en sakkyndig ankenemnd som behandler klager. Takstene vedtas av den sakkyndige nemnda på bakgrunn av forslag fra såkalte besiktigelsesmenn som eiendomsskattekontoret har ansatt/engasjert. (Denne modellen er vanlig brukt ved eiendomsskatt i hele kommunen/store antall skatteobjekt. Modellen krever samtykke fra departementet.).

### 2. Ny alminnelig taksering

Kommuner som utvider eiendomsskatteområdet til hele kommunen må velge mellom en ny alminnelig taksering og taksering begrenset til eiendommene som blir skattepliktige som følge av utvidelsen. Selv om hovedregelen er at alminnelig taksering bare skal skje hvert tiende år, bestemmer byskatteloven § 4 første ledd første punktum at kommunestyret under ”*særegne forhold*” kan beslutte at ny alminnelig taksering skal skje før det har gått ti år. Det følger av lovforarbeidene, Ot. prp. nr 77 (2005-2006) at utvidelsen av eiendomsskatteloven sitt virkeområde er et ”*særegent forhold*”, jf byskattelova § 4 første ledd første punktum. Det betyr at også ”verker og bruk” kan retakseres ved innføring av alminnelig eiendomsskatt i Overhalla.

### 3. Kostnader ved gjennomføring av taksering:

En rask gjennomgang av kommuner med innbyggertall og eiendomsstruktur sammenlignbare med Overhalla, viser store sprik i hvor store kostnader en ekstern aktør bistår med.

Namsos kommune og Verran kommune har kjøpt bistand fra et firma som heter Geo-Service. Etter et eventuelt vedtak om innføring av eiendomsskatt, må en utrede nærmere hvilket behov det vil være for ekstern bistand til gjennomføring av taksering og dermed hvilke kostnader som vil påløpe. Dette vil bl.a. være avhengig av hvilket faktisk utgangspunkt kommunen har, herunder status på Matrikkel (dvs. i hvor stor grad eiendomsregisteret er komplett i forhold til opplysninger om eiendommenes boareal mv.), eiendomsmengde, hvor mange eiendommer som skal fritas etc. Firmaet kan bistå med å identifisere deler av jobben som kommunen kan gjøre selv og med opplæring for dette. Erfaringer fra Namsos tyder på at Overhalla kommune med sin kompetanse og sitt utgangspunkt for øvrig kan gjøre en del av jobben selv, kanskje

ca. 1/3, uten at dette er lett å anslå nøyaktig i forkant. En må uansett forvente at det vil være snakk om en betydelig engangskostnad knyttet til takseringen, slik at deler av første års eiendomsskatt vil gå med til å dekke dette. Nærmere kostnadsoverslag mv må en komme tilbake til i senere sak knyttet til en eventuell utvidet eiendomsskatt.