

Eiendomsskatt

Det er skrevet ut eiendomsskatt i Norge i over 100 år. I Os kommune har vi hatt eiendomsskatt på alle typer eiendommer siden 2011. Før det hadde vi e-skatt kun på «Verker og Bruk» (fra 2003) som nå benevnes næringseiendommer.

I kommunestyremøte 17.12.2020 ble promillesatsen for 2021 vedtatt utskrevet med en sats på 4 promille for boliger og fritidsboliger. Næring utskrives med en sats på 7 promille.

Sakkyndig nemnd for eiendomsskatt har utarbeidet og vedtatt «Rammer og retningslinjer for taksering i henhold til Lov om eiendomsskatt». I tillegg vedtar kommunestyret hvert år at disse retningslinjene skal følges ved utskriving av eiendomsskatt.

Hvilke eiendommer får utskrevet eiendomsskatt?

Eiendomsskatten er en objektsskatt i motsetning til formues- og inntektsskatt, som er en subjektsskatt. Det skal skrives ut eiendomsskatt på all fast eiendom i hele kommunen. Til fast eiendom regnes både grunn og bebyggelse og både bebygd og ubebygd eiendom. Her inngår boliger, fritidsboliger og all type næring.

Unntak:

Driftsbygninger på gardsbruk er fritatt, mens det skal skrives ut eiendomsskatt på boliger som våningshus, kårboliger, utleieboliger med tilhørende tomt og garasje. Det er i Ot.prp. sagt at gardsbruk er eiendommer hvor den dominerende aktiviteten er gards- eller skogsdrift. Det er eiendommens virksomhet som skal vektlegges, ikke hva de som bor på gården/eier av eiendommen lever av. Men andre ord vil en lønnsinntaker som har en gardseiendom som leies ut til gardsdrift, f.eks. grasproduksjon, være fritatt med unntak av boliger, garasje og passende tomt (1 mål). De aller fleste landbrukseiendommer kommer inn under betegnelsen gardsbruk og derved fritas driftsbygninger for eiendomsskatt.

Eiendomsskatteloven gir mulighet til fritak for eiendommer som har allmennyttige funksjoner som museer, forsamlingslokaler, idrettsanlegg, vannverk og lignende. Os kommune har en liste over eiendommer som tjener slike formål som vedtas fritatt hvert år av kommunestyret.

Bygninger under 15 m² er fritatt for eiendomsskatt.

Hva skal inntektene fra eiendomsskatt brukes til?

Hensikten med eiendomsskatt er å sette kommunen i stand til å videreføre og videreutvikle et godt tjenestetilbud til alle kommunens innbyggere og hytteiere. Det ville ikke vært mulig å gjennomført alle utbyggingsprosjekter som kommunen har hatt og kommer til å ha uten de inntektene som eiendomsskatten gir.

Fakturering og beregning av eiendomsskatten

Eiendomsskatten faktureres sammen med kommunale avgifter. Normalt faktureres det to ganger i året med forfall i mars og i september. Hvis ønskelig kan det avtales månedlig fakturering.

Skatteseddelen sendes ut årlig 1.mars. Det er anledning til å klage på eiendomsskatten innen 6 uker. Beregningen på eiendomsskatteseddelen viser hvordan vi har kommet fram til taksten som eiendomsskatten beregnes av. Arealene (både for tomt og bygninger) hentes fra Matrikkelen. Prisene som multipliseres med areal er hentet fra kommunens vedtatte «Rammer og retningslinjer».

Av og til brukes det korreksjonsprotokoll. Det kan være når uthus er under 15 m2 og dermed ikke skal medtas i beregningen eller hvis matrikkelen ikke er oppdatert.

Eksempler på eiendomsskattetakster sammenlignet med markedsverdi
(tallene er hentet fra salg i 2018/2019):

	Salgssum/markedsverdi	Eiendomsskattetakst
Bolig Os sentrum	kr 2 200 000	kr 853 000
Bolig Dalsbygda sentrum	kr 1 000 000	kr 585 000
Hytte Hummelfjellet	kr 2 950 000	kr 850 000
Hytte Narbuvoll	kr 1 375 000	kr 606 000

I henhold til endringer i eiendomsskatteloven skal kommunene ha en reduksjonsfaktor på minst 30%.
Os kommune har en lokal reduksjonsfaktor på gjennomsnitt 50% og takstene skal derfor ikke reduseres ytterligere 30%.