

EIENDOMSSKATT – HAMAR KOMMUNE 2024





Eiendomsskatt i Hamar kommune 2024

| TYPE EIENDOM | ANTALL EIENDOMMER | PROMILLESATS | EIENDOMSSKATT |
|--|-------------------|--------------|---------------|
| Boligeiendom med boligverdi fra Skatteetaten | 9 100 | 4 | 139 893 822 |
| Boligeiendom med kommunal takst (Våningshus på landbrukseiendom, noen typer utleieboliger, ubebygde tomter) | 800 | 4 | 3 421 926 |
| Fritidsboliger | 800 | 4 | 773 606 |
| Næringseiendommer | 500 | 5,7 | 42 686 741 |
| Særskilt skattegrunnlag (Tidligere verk og bruk, skattlegges for siste gang i 2024) | 30 | 5,07 | 716 645 |
| | 11 230 | | 187 492 740 |



Grunnregler

- Tilstand på eiendommen 1.januar i skatteåret skal være utgangspunkt for beregning av takst
- Utskriving før 1.mars i skatteåret
- Ny alminnelig taksering med oppdaterte takster hvert 10.år, men da kun for kommunale takster, Skatteetatens boligverdier endres årlig
- Kommunale takster takseres som oftest med sjabloner, gjennomsnittlige m2-priser og opplysninger fra Matrikkelen, det sentrale eiendomsregisteret
- Kan også ta utgangspunkt i leieverdier og teknisk verdi
- Objektivisert omsetningsverdi
- Løpende taksering i 10-årsperioden, endringer på eiendommer pga nybygg, tilbygg, fradelinger, etc
- Inngår i den årlige budsjettbehandlingen, og grep som fører til reduksjon av planlagte skatteinntekter fører til at det må salderes på andre områder



Boliger med boligverdi fra Skatteetaten

- Får oversendt boligverdier fra Skatteetaten siste uka i november
- Verdiene er fra 2 år før Skatteåret, for eiendomsskatt i 2024 skal dermed boligverdiene fra 2022 benyttes
- Kommunen **må** benytte boligverdi hvis det foreligger
- Klage må rettes til Skatteetaten
- Boligverdien endres årlig i samsvar med utviklingen i eiendomsmarkedet



Boliger med boligverdi fra Skatteetaten

Verdien er basert på:

- Byggeår
- Boligtype
- Areal(P-rom)
- Geografisk beliggenhet(Tett/spredt)
- Arealprisene bygger på statistiske data knyttet til omsatte boligeiendommer i nærheten av eiendommen
- Store individuelle forskjeller i årlig endring
- Nybygg har kommunal takst inntil boligverdi er utarbeidet. Da retningslinjene for kommunale takster er fra 2013, så vil nybygg ha en vesentlig lavere takst første skatteår enn det andre, da en statlig boligverdi ligger betydelig høyere



Fritak

-§ 5 Automatisk fritak

Visse statlige eiendommer som idrettsanlegg, Forsvaret, bygg tilknyttet samferdselsforetak

Kirker

Eiendom kommunen eier

Helseforetak

Gårdsbruk

-§ 7 – Kommunen KAN gi fritak

Allmennyttige formål

Historiske bygninger

Nye bolig(opptil 20 år)

Visse deler av kommunen

Fritidsboliger





Fritak - fortsettelse

§ 28 - Formannskapet

Eiendomsskatten kan settes ned eller ettergis av formannskapet

Særlige grunner som gjør skatten særs urimelig



Kommunestyrets rolle

- Avgjør om det skal skrives ut eiendomsskatt
- Velger blant 7 utskrivingsalternativer
- Velger skattetakstnemnd
- Velger klagenemnd
- Vedtar ev. vedtekter
- Vedtar hvordan boliger skal takseres
- Promillesatser, ev. differensiering
- Bunnfradrag
- Kan vedta lokal reduksjonsfaktor
- Vedta ny alminnelig taksering
- Kan velge kontorjustering
- Betalingsterminer
- Fritak § 7



Formannskapet

-§ 28

-Treffe ev. vedtak om fritak etter § 7-C i enkeltsaker(Nybygde boliger)

-Kan klage på takster vedtatt av takstnemnda



Utskrivingsalternativer

Syv utskrivingsalternativer – eiendomsskatteloven § 3

a) All eiendom

b) All eiendom innenfor områder utbygde på byvis

c) Kraftanlegg, vindkraftverk, kraftnettet og anlegg omfattet av særskattereglene for petroleum

d) Næringseiendom, kraftanlegg, vindkraftverk og anlegg omfattet av særskattereglene for petroleum

e) Eiendommer innenfor områder utbygd på byvis og kraftanlegg, vindkraftverk, kraftnettet og anlegg omfattet av særskattereglene for petroleum

f) Eiendommer innenfor områder utbygd på byvis og på næringseiendom, kraftanlegg, vindkraftverk, kraftnettet og anlegg omfattet av særskattereglene for petroleum

g) Eiendommer i hele kommunen, unntatt næringseiendom, kraftanlegg, vindkraftverk, kraftnettet og anlegg omfattet av særskattereglene for petroleum

SSB OG STATISTIKK

- SSB har 2 standardmetoder for å sammenligne det generelle skattenivået mellom kommuner
 1. Den gamle «enebolig på 120 m²»-metoden (Vil bli brukt for siste gang i forbindelse med 2024-tallene og deretter fases ut)
 2. Gjennomsnittlig eiendomsskatt for samtlige boligeiendommer i kommunen (Nytt nøkkeltall som erstatter tidligere sammenligningstall)



SSB OG STATISTIKK

Den gamle «enebolig på 120 m²»-metoden

- Tar utgangspunkt i retningslinjene og kvadratmeterpriser fra forrige alminnelige taksering (Gjennomføres hovedsakelig hvert 10 år)
- Hamar kommune gikk over til statlige boligverdier i 2020
- Metoden tok ikke høyde for dette fra 2020, kommunen måtte fortsatt benytte grunnlag basert på de opprinnelige kommunale retningslinjene i rapporteringen
- De kommunale retningslinjene benyttes etter 2020 i praksis kun for et lite antall boliger for Hamar kommune
- Da retningslinjene og kvadratmeterprisene for Hamar kommune er fra 2013 (siste kommunale takseringen i Hamar kommune), så har ikke innrapporterte tall gitt godt sammenligningsgrunnlag opp mot kommuner som fortsatt har kommunale takster, men av nyere dato og dermed høyere kvadratmeterpriser
- Innrapporterte tall har dermed heller ikke gitt godt sammenligningsgrunnlag for de stadig flere kommunene som benytter statlige verdier, men hvor alle fortsatt rapporterer etter gammel metode
- Med bakgrunn i disse problemstillingene er metoden på vei ut, og vil ikke lenger benyttes fra 2026



SSB OG STATISTIKK

Den nye metoden for gjennomsnittlig eiendomsskatt for samtlige boligeiendommer i kommunen

- Veldig enkel beregning: Totalt grunnlag fordeles på antall boenheter
- Bedre metode for å sammenligne kommuner, uavhengig om kommunen benytter kommunale eller statlige takster
- Fortsatt noen svakheter, skiller ikke på hva slags andel kommunen har av boligtyper, f.eks boligblokker og eneboliger



Eksempel: Enebolig med verdi 6 mill.kr – ca 1300 kr pr mnd

| | | |
|----------------------|-----------------------|------------|
| Fritak: | Ingen | |
| Type eiendom: | Formuesgrunnlag Bolig | |
| Antall boenheter: | 1 | |
| | | |
| Boligverdi | | 6 000 000 |
| Skattenivå (70%) | | 4 200 000 |
| Bunnfradrag (kr) | | -260 000 |
| Skattegrunnlag | | 3 940 000 |
| Skattesats | | 4 promille |
| | | |
| Årlig beregnet skatt | | 15 760 |