

Notat om eiendomsskatt i Hamar kommune

Innledning

Kommunestyret avgjør om kommunen skal skrive ut eiendomsskatt, hvilken skattesats som skal benyttes, og om det skal være et bunnfradrag, samt størrelsen på dette. Kommuner med eiendomsskatt sender inn tallgrunnlag til SSB for produksjon av statistikk og nøkkeltall.

Noen kommuner baserer beregningsgrunnlaget for eiendomsskatt på en egen taksert verdi (som skal oppdateres omtrent hvert tiende år), mens andre kommuner bruker skattemessig ligningsverdi fra Skatteetaten.

SSB benytter to beregningsmetoder:

1. Eiendomsskatt for en enebolig på 120 kvm - basert på kommunale takster, som avvikles og benyttes for siste gang i 2024.
2. Gjennomsnittlig eiendomsskatt for boliger - kun eiendomsskatt for primærboliger (statlige og kommunale verdier) er inkludert i SSBs oversikt over eiendomsskatt per bolig.

Hamar kommune har en skattesats for eiendomsskatt på 4,0 promille og et bunnfradrag på kr 260.000. 98 av 357 kommuner i Norge benytter en eiendomsskattesats på 4,0 promille (2023-tall). 77 kommuner har ulike bunnfradrag fra 10 000,- (Røst kommune) til 4 mill. kr (Oslo kommune).

I 2020 gikk Hamar kommune over fra å fastsette markedsverdien på boliger selv (kommunal taksering) til å bruke Skatteetatens beregnede markedsverdi (formuesverdi). Denne metoden gir et mer oppdatert og tidsriktig bilde av boligmassen i kommunen, og i perioder hvor boligprisene øker, gi høyere skattegrunnlag. Det er viktig å merke seg at kommunen fortsatt fastsetter egne verdier for enkelte boligeiendommer samt fritidsboliger og næringseiendommer. Forrige alminnelige taksering i Hamar kommune ble gjennomført i 2013.

Kort oppsummert beregnes eiendomsskatten for boligeiendommer i Hamar kommune ved å ta den statlige formuesverdien og justere for et generelt fradrag på 30 %. Dette beløpet danner grunnlaget for bunnfradraget på kr 260.000. Eiendomsskatten (4 promille) beregnes deretter av denne verdien.

For en mer detaljert beskrivelse av eiendomsskatt i Hamar kommune samt eiendomsskatteregelverket, se vedlegg.

Spørsmål fra Ordfører:

1. Hvorfor gir de ulike beregningsmetodene SSB legger til grunn for eiendomsskatten så ulike utslag for Hamar?
2. Hamar kommune benytter Skatteetatens takster for fastsetting av boligverdier. Er det grunn til å tro at dette gjør at folk i Hamar betaler mer skatt enn dersom kommunen selv skulle fastsatt verdiene?
3. Hvordan er nivået på eiendomsskatt i Hamar i forhold til andre kommuner?

4. Kan det gis en vurdering av de to metodene for taksering av boliger som grunnlag for eiendomsskatten og eventuelt en anbefaling av framtidig metode i Hamar?
5. Hvor høyt bør bunnfradraget være for at Hamar kommune ikke skal kreve inn mer eiendomsskatt enn strengt tatt nødvendig, og hvor bør nivået på innkrevingen ligge for at kommunen skal ha budsjettmessig dekning for det kommunale tjenestenivå? Kan det anbefales å fastsette et «tak» for hvor mye eiendomsskatt som skal kreves inn?
6. I hvilken grad er skattenivået også et uttrykk for attraktivitet og kvalitet på boligmassen i Hamar?

1. Hvorfor gir de ulike beregningsmetodene SSB legger til grunn for eiendomsskatten så ulike utslag for Hamar?

Den opprinnelige beregningsmetoden «Eiendomsskatt for en enebolig på 120 m²» er basert på at kommunen skal benytte kvadratmeterpriser for en fiktiv bolig på 120 m² med et mål tomt. Ettersom kommunene ikke har tilgang til kvadratmeterpriser for verken bolig eller tomt for de statlige boligverdiene (da kommunen kun mottar selve formuesverdien, dvs. den statlige taksten), har Hamar kommune, etter instruksjoner fra SSB, benyttet de gamle kommunale takstene fra 2013 til å rapportere. Disse benyttes i dag kun for et lite antall boliger samt fritidsboliger. De gjenspeiler 2013-verdien for eiendommene og gir dermed ikke representative tall for den virkelige skattleggingen. Dette har kommunen informert SSB om allerede i 2021, som var det første året Hamar begynte å rapportere etter innføringen av de statlige boligverdiene, og senest i 2024. SSB har vært klar over problemet, og det gjelder ikke kun for Hamar. Metoden for beregning av eiendomsskatt på fiktiv enebolig på 120 m² inneholder flere svakheter og gir så stor sannsynlighet for feil at SSB vil gå bort fra denne metoden. På bakgrunn av dette har SSB utviklet den nye beregningsmetoden «Gjennomsnittlig eiendomsskatt for boliger». Denne nye metoden gir et rent snitt av alle skattepliktige boligeiendommer i kommunen og vil kunne gi et mer realistisk og sammenlignbart bilde av eiendomsskattenivået fra kommune til kommune. Men også denne nye metoden kan ha feilkilder som vi omtaler under.

1. Hamar kommune benytter Skatteetatens takster for fastsetting av boligverdier. Er det grunn til å tro at dette gjør at folk i Hamar betaler mer skatt enn dersom kommunen selv skulle fastsatt verdiene?

Skatteetatens takster justeres årlig. I perioder med generell høy verdistigning på boliger og/eller områder med høy verdistigning, vil grunnlaget for eiendomsskatt øke. Hamar har siste 10 år hatt økte boligpriser og dermed er beregningsgrunnlaget høyere enn Hamar kommunes egne verdier som ble fastsatt i 2013. Uten en ny alminnelig taksering ville kommunen ha fått vesentlig mindre inntekter. I 2020 ble det beregnet at kommunen ville ha tapt om lag 12-13 millioner kroner dersom den ikke hadde gått over til de statlige verdiene. De påfølgende årene har dette beløpet økt, da de statlige verdiene justeres årlig, mens de kommunale takstene forblir uendret frem til neste alminnelige taksering.

Ved overgangen fra bruk av kommunale til statlige takster vil formuesverdiene generelt stige når boligprisene øker i kommunen, og beregnet eiendomsskatt vil følgelig øke tilsvarende. Det motsatte er tilfelle dersom boligprisene faller. Foretas det en ny alminnelig taksering, vil de første 2-3 årene gi tilsvarende inntekter, men jo lenger ut i 10-årsperioden man kommer, desto større blir differansen mellom dette grunnlaget og det statlige grunnlaget.

Det kan være fornuftig å gjennomføre ny alminnelig taksering for næringseiendom og fritidseiendom når det nå har gått over 10 år siden forrige taksering.

Trolig vil oppdaterte takster for disse bygningstypene gi noe høyere skattegrunnlag og dermed økte inntekter for kommunen. Det er mulig å bruke disse økte inntektene til å redusere skatten for øvrige boligeiendommer ved at skattesatsen reduseres eller bunnfradraget økes. Spesielt for fritidsboliger betales det i dag mindre eiendomsskatt enn de reelle omsetningsverdiene skulle tilsi.

2. Hvordan er nivået på eiendomsskatt i Hamar i forhold til andre kommuner?

Den nye metoden SSB benytter for å beregne gjennomsnittlig eiendomsskatt er ment å gi et mer nøyaktig bilde av hvordan Hamar kommune ligger an i forhold til andre kommuner, sammenlignet med den gamle metoden. Resultatet fra SSB for første år med ny modell kom følgende resultat:

Kommune	Eiendomsskatt
3403 Hamar	8707
3003 Sarpsborg	8679
1505 Kristiansund	7929
5029 Skaun	7380
3812 Siljan	7100
3011 Hvaler	7005
3013 Marker	7000
1865 Vågan	7000
3016 Rakkestad	6819
5025 Røros – Rosse	6739

Hamar ligger øverst på oversikten med en gjennomsnittsverdi på eiendomsskatten per skattbar bolig på 8 707 kr for 2023. Etter justeringer av skatteverdier etter klager er gjennomsnittsverdien 8 660 kr per 1. oktober 2024. Hamar kommunes høye verdi skyldes flere forhold:

- Det forventes at andre kommuner vil ligge høyere enn Hamar på denne listen etter hvert som reell markedsverdi i større grad vil gjenspeiles også i andre kommuners verditakster, enten ved at de foretar ny alminnelig taksering eller går over til Skatteetatens verditakster, som justeres årlig. Det er en generell tendens at kommunene i Norge går over til Skatteetatens verditakster, da de

står overfor valget mellom kommunal taksering eller Skatteetatens verdier. Per 1. januar 2025 benytter 111 av 357 kommuner i Norge seg av Skatteetatens takster.

- Eiendomsprisene i Hamar kommune er høyere i forhold til de kommunene som har omtrentlig samme skattesatser for eiendomsskatt på boliger som Hamar. Noen kommuner med høye boligpriser har enten ikke eiendomsskatt, f.eks. Bærum og Asker, eller lavere satser og høyt bunnfradrag f.eks. Oslo . Tabellen nedenfor viser et utdrag av KOSTRA for 10 kommuner og nabokommuner.

	Gjennomsnittlig kvadratmeterpris (kr) 2023		
KOSTRA 10	Eneboliger	Småhus	Blokkleiligheter
3403 Hamar	31 005	39 022	50 386
3007 Ringerike	26 389	33 917	45 775
1506 Molde	25 224	32 527	43 784
3407 Gjøvik	22 394	31 637	43 820
3411 Ringsaker	22 281	31 034	43 040
3806 Porsgrunn	26 467	25 406	41 198
1106 Haugesund	22 949	23 141	35 083
1149 Karmøy	19 723	26 108	31 154
3413 Stange	26 731	37 735	41 648
3412 Løten	21 109	..	35 276

- Nøkkeltallet «Gjennomsnittlig eiendomsskatt for boliger» er nytt, og det er utfordringer med ulik praksis i kommunenes rapportering til SSB i oppstartfasen. Blant annet er det ulikheter i forhold til antall eiendommer som den totale eiendomsskatten skal fordeles på. Dersom Hamar kommune inkluderer alle boliger og fritidsboliger, slik flere kommuner rapporterer, blir gjennomsnittet 7 711 kr. Det er en vanlig feilkilde at tolkningsmuligheter i kommunal innrapportering gir utilsiktede variasjoner. Det gjelder særlig ved overgang til nye målemetoder.

4. Kan det gis en vurdering av de to metodene for taksering av boliger som grunnlag for eiendomsskatten og eventuelt en anbefaling av framtidig metode i Hamar?

Skatteetatens boligverdier er basert på beregnede kvadratmeterpriser fra Statistisk Sentralbyrå (SSB). Disse prisene er utledet fra statistiske analyser av data fra omtrent 900.000 omsatte boliger, hentet fra markedsplassen finn.no over de siste ti årene. Beregningsmodellen tar hensyn til boligtype, alder, størrelse og geografisk

plassering. Skatteetaten benytter boligopplysninger oppgitt av eier i skattemeldingen. Kvadratmeterprisen multipliseres med det oppgitte boligarealet for å estimere boligens verdi. På generelt grunnlag er det en fordel å bruke objektive datakilder og automatiske beregningsmetoder for å beregne bl.a. boligverdier. Det gir reduserte kostnader for å innhente opplysninger og etter hvert som dataene blir bedre, også mer pålitelige opplysninger.

Kommunal taksering innebærer at kommunen selv fastsetter takster på alle aktuelle eiendommer. Kommunen må dekke kostnadene ved kommunal taksering, herunder klagebehandling m.v. Kostnadene for kommunal taksering av alle eiendommer vil utgjøre om lag 15 mill. kr for Hamar kommune. I henhold til eiendomsskatteloven § 8 A-2 skal verdien ved taksering settes til det beløp som eiendommen, basert på sin innretning, bruksegenskaper og beliggenhet, antas å kunne selges for i et fritt salg på det åpne markedet.

I løpet av en takstperiode på 10 år skjer det betydelige endringer i eiendomsmassen. Det vil derfor være behov for årlig omtaksering av enkelte eiendommer. Ved endringer på en allerede taksert eiendom, er det kun endringene som skal takseres, og ikke den delen av eiendommen som tidligere er taksert, i henhold til eiendomsskatteloven § 8 A-3 femte ledd.

Det vil altså innebære en risiko å gå tilbake til kommunale takster. Lovendringer knyttet til ytterligere innskrenking av maksimal promillesats for bolig og større reduksjonsfaktor vil gjøre kommunen sårbar ved bruk av kommunale takster, som skal stå stille i 10 år. Med statlige verdier vil kommunen teoretisk få årlig økning av grunnlaget i samsvar med boligmarkedets utvikling dersom boligprisene øker, og inntektstap ved reduserte boligpriser. Eventuelle inntektstap på bakgrunn av lovendringer kan motvirkes i perioder med verdiøkning på boligene.

5. Hvor høyt bør bunnfradraget være for at Hamar kommune ikke skal kreve inn mer eiendomsskatt enn streng tatt nødvendig, og hvor bør nivået på innkrevningen ligge for at kommunen skal ha budsjettmessig dekning for det kommunale tjenestenivå? Kan det anbefales å fastsette et «tak» for hvor mye eiendomsskatt som skal kreves inn?

Skattesats og bunnfradrag kan brukes for å tilpasse eiendomsskatten og sikre tilstrekkelige midler til å opprettholde kommunale tjenester. Hamar kommune kan redusere skattesatsen og/eller øke bunnfradraget slik at det reflekterer de faktiske behovene for kommunale tjenester. Per nå er bunnfradraget satt til 260.000 kroner per boenhet.

Når det gjelder nivået på innkrevningen, balanserer kommunen mellom å dekke budsjettmessige behov og opprettholde kommunale tjenester, samtidig som man unngår unødvendig høy beskatning. Dette nivået vurderes i forbindelse med budsjettprosessen og vil som andre forhold i budsjettet være gjenstand for politisk prioritering. Kommunedirektøren har forholdt seg til vedtatte finansielle måltall og føringer fra Kommunestyret i rammesaken og i møtene i Økonomiutvalget. På denne bakgrunn har kommunedirektøren ikke funnet rom i HØP 2025-2028 for å redusere skattesatsene. Dersom inntekter fra eiendomsskatten skal reduseres, tilsier det en

tilsvarende reduksjon i utgiftene som kommer på toppen av behovet for en utgiftsreduksjon på om lag 140 mill. kr over tre år.

Å fastsette et "tak" for hvor mye eiendomsskatt som skal kreves inn kan sikre forutsigbarhet i beskatningen. Dette kan samtidig bidra til å begrense inntektsøkningen i forhold til kostnadsøkningen, noe som igjen kan føre til en nedskalering av tjenestetilbudet.

Et videre alternativ kan være for Hamar kommune å foreta en ny alminnelig taksering av eiendommer i kommunen som faller inn under boliger med kommunal takst, næringseiendom og fritidseiendom for å få en mer oppdatert verdivurdering. Dette vil trekke opp nivået på eiendomsskatten for disse eiendommene. Dette kan videre gi grunnlag for å redusere skattebelastningen på øvrige eiendommer, dvs. de som inngår i statistikken fra SSB, ved å redusere skattesatsen og/eller øke bunnfradraget, og fortsatt ta inn nødvendig sum eiendomsskatt i henhold til kommunens budsjetterte skatteinntang.

Kommunen gjennomførte en alminnelig taksering i 2013, og det skulle ha vært nye kommunale takster fra 2023. Kommunen kan la 2013-grunnlaget stå uendret i maksimalt tre år, altså i 2023, 2024 og 2025. Fra 2026 må kommunen enten ha gjennomført en ny alminnelig taksering eller kontorjustere de kommunale takstene. En eventuell økning må gjelde alle eiendomstyper, det vil si boliger, fritidsboliger og næringseiendommer. Fra 2026 må disse takstene også justeres årlig. Dette gjelder kun de kommunale taktene.

Kommunedirektøren vil tilrå en ny taksering av næringseiendommer, fritidseiendommer boliger med kommunal takst og komme tilbake med egen sak om dette i 2025.

6. I hvilken grad er skattenivået også et uttrykk for attraktivitet og kvalitet på boligmassen i Hamar

Eiendomsskattenivået reflekterer attraktiviteten og kvaliteten på boligmassen i Hamar. Høyere eiendomsskatt indikerer at boligene i området har høy verdi, noe som ofte er forbundet med god kvalitet og attraktiv beliggenhet. Dette kan være et resultat av flere faktorer, inkludert godt vedlikeholdte boliger, gode nabolag, nærhet til fasiliteter, gode kommunale tjenester, samt generell etterspørsel etter boliger i Hamar.