



Eiendomsskatt i Kinn kommune Hvordan sikre at du ikke betaler for mye

Flora Industri- og Næringsforening 24. mars 2021



**MAKING AN
IMPACT THAT
MATTERS**
since 1845

Agenda – Eiendomsskatt i et nøtteskall

Om eiendomsskatt

Fastsettelse av eiendomsskattegrunnlaget

Fritak for eiendomsskatt

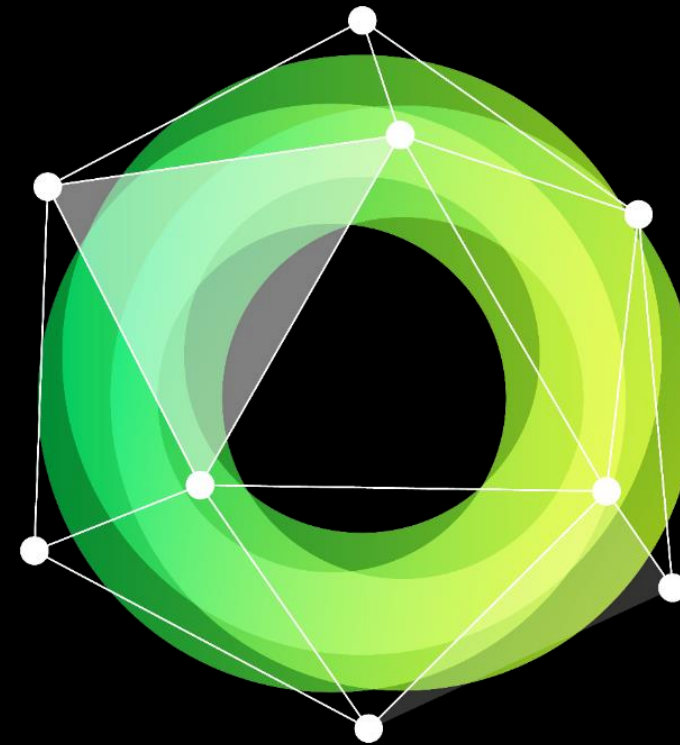
Klage og endringsmuligheter

4

8

16

18



Om eiendomsskatt

En rask innføring

Noen formelle rammer

- Kommunestyret velger hvorvidt det skal være eiendomsskatt og hvilke objekter det skal skrives ut eiendomsskatt på
- Eiendomsskatteloven § 3 – Regulerer nærmere hvilke eiendommer/kategorier av eiendommer som kommunen kan velge å skrive ut eiendomsskatt på:
 - a) faste eigedomar i heile kommunen, eller
 - b) faste eigedomar i klårt avgrensa område som heilt eller delvis er utbygde på byvis eller der slik utbygging er i gang, eller
 - c) berre på kraftanlegg, vindkraftverk, kraftnett og anlegg omfatta av særskattereglane for petroleum, eller
 - d) berre på nærings eigedom, kraftanlegg, vindkraftverk, kraftnett og anlegg omfatta av særskattereglane for petroleum, eller
 - e) eigedom både under bokstav b og c, eller
 - f) eigedom både under bokstav b og d, eller
 - g) faste eigedomar i heile kommunen, unnateke nærings eigedom, kraftanlegg, vindkraftverk, kraftnett og anlegg omfatta av særskattereglane for petroleum

Hva er eiendomsskatt

Eiendomsskattegrunnlag x Skattøre = Årlig betalbar eiendomsskatt

(Kinn kommune næringseiendom = 5,0 promille)

Betydning av eiendomsskatten

Hvorfor er størrelsen på eiendomsskatten viktig for dere?

- Eiendomsskatt utskrives og oppkreves uten hensyn til finansering eller skatteevne hos eier
- Eiendomsskatt er en driftskostnad som reduserer bunnlinjen hos eier og påvirker eiendomsverdien
- Sist men ikke minst; de aller fleste betaler for mye eiendomsskatt og kan med riktige grep få en mer korrekt eiendomsskatt

Fastsettelse av eiendomsskattegrunnlaget

Fastsettelse av eiendomsskattegrunnlaget

Helt overordnet

Fastsettelsen av eiendomsskattegrunnlaget reiser i hovedsak to problemstillinger:

1. Hvilke objekter skal inngå i beregningsgrunnlaget for eiendomsskatt?
2. Hvordan skal verdien på disse objektene fastsettes?

Eiendomsskattepliktens omfang

Hvilke objekter skal inngå i grunnlaget?

- Tidligere et skille mellom såkalte «verk og bruk» og annen næringseiendom
 - Skillet er opphevet f.o.m. 1. januar 2019

- For verk og bruk: Tidvis svært krevende og konkrete vurderinger av hva som skulle inngå i grunnlaget

- Med virkning f.o.m. 1. januar 2019 omfattes følgende av eiendomsskatteplikten for næringseiendom:
 - Tomt
 - Bygg

- Produksjonsutstyr og produksjonsinstallasjoner er ikke omfattet – i motsetning til rettstilstanden før 1. januar 2019

- Men si meg så: hva er en produksjonsinstallasjon?

Fastsettelse av eiendomsskattegrunnlaget

Hvordan skal verdien fastsettes?

Verdsettelsesnormen i eiendomsskatteloven § 8 A-2:

1) Verdet av eiegenomen skal setjast til det beløp ein må gå ut frå at eiegenomen etter si innretning, brukseigenskap og lokalisering kan bli avhenda for under vanlege salstilhøve ved fritt sal. Skattegrunnlaget for bustader og fritidsbustader vert sett til verdet multiplisert med 0,7. Verdet av næringseigedom skal setjast til teknisk verde når det ikkje er mogleg å fastsetje verdet etter regelen i første punktum.

(2) Verdet av vindkraftverk, kraftnettet og anlegg omfatta av særskattereglane for petroleum skal setjast til teknisk verde, eller avkastningsverde når det gir best uttrykk for verdet.

Fastsettelse av eiendomsskattegrunnlaget

Hvordan skal verdien fastsettes?

- Hovedregel og utgangspunkt: Verdi på takseringstidspunktet - tenkt omsetningsverdi (må ikke forveksles med reell salgsverdi)
 - En objektivisert verdsettelsesnorm
 - Ofte benyttes en form for form leieverdiberegning
 - Et alternativ er sjablong basert på en antatt omsetningsverdi per kvadratmeter for gitte brukstyper
- Unntak: Teknisk verdi/substansverdi
 - Snever unntaksregel
 - Var tidligere hovedregel for industrielle eiendommer («verk og bruk»)
- Merk: For vindkraftverk, kraftnettet og anlegg omfattet av særskattereglene for petroleum skal verdien settes til teknisk verdi, eller avkastningsverdi når det gir best uttrykk for verdien.

Nærmere om retningslinjer for taksering i Kinn kommune - Næringseiendom



Nærmere om retningslinjer for taksering i Kinn kommune - Næringseiendom

Overordnede avklaringer

- I henhold til retningslinjene inngår følgende i begrepet «fast eiendom»
 - Tomt
 - Bygg
 - Faste anlegg og installasjoner
 - Viktig: Produksjonsutstyr og produksjonsinstallasjoner skal ikke inngå i beregningsgrunnlaget for eiendomsskatt
- Retningslinjene viser til esktl. § 8 A-2 slik denne bestemmelsen lød før 1.1.2019

Fastsettelse av eiendomsskattegrunlaget

Nærmere om retningslinjer for taksering i Kinn kommune - Næringseiendom

- **Fastsettelse av taksten**
 - BRA multipliseres med kvadratmeterpris
 - Sjablongtakst justeres for:
 - Sonefaktor
 - Indre faktor (IF)
 - Ytre faktor (YF)

- **Faktaopplysninger om eiendommen:**
 - Faktaopplysninger om eiendommen hentes fra matrikkelen, og eventuelt eier.
 - Eierforhold
 - Arealopplysninger
 - Tomtestørrelse
 - Type eiendom
 - Bygningstyper og areal per etasje
 - Vær oppmerksom på at informasjonen som fremgår av matrikkelen kan være mangelfull og/eller uriktig.
 - For næringseiendom skal det gjennomføres innvending befarings.

Fastsettelse av eiendomsskattegrunnlaget

Nærmere om retningslinjer for taksering i Kinn kommune - Næringseiendom

- **Kvadratmeterpriser for næringseiendom:**
 - Kvadratmeterpriser etter bygningstype for næringseiendom følger av retningslinjene punkt 4.4.1.
 - Basert på prisopplysninger fra omsetningstall fra Statens kartverk, takstmenn, eiendomsmeglere og omkringliggende kommuner, punkt 4.4.
 - Egen kvadratmeterpris for tomt.

Tomter og bygninger:	Eining	Pris (kr.):
Einebustad	Pr.m2	19 000
Tomannsbustad (rekkehus, kjedehus, andre småhus)	Pr.m2	24 000
Leilegheit (terassehus, blokkbustader)	Pr.m2	28 000
Fritidsbustad	Pr.m2	15 000
Camping	Pr.m2	8 000
Garasje, uthus, naust	Pr.m2	3 000
Carport	Pr.m2	1 500
Industri	Pr.m2	7 000
Lager/næringshall	Pr.m2	7 000
Lager, enkel	Pr.m2	5 000
Uisolert lager (kaldt lager)	Pr.m2	4 500
Plasthall	Pr.m2	2 000
Kontor, forretning	Pr.m2	12 000
Hotell og restaurant	Pr.m2	19 000
Samferdsel og kommunikasjonsbygg	Pr.m2	8 000
Parkeringshus	Pr.m2	5 000
Tomt: tomtar vert taksert etter faktisk areal	Pr.m2	300
Tomt: Våningshus, kårhus, andre bustadhus på landbrukseiendom	Pr.m2	300
Tomt: Forretning/Service	Pr.m2	300

Fastsettelse av eiendomsskattegrunnlaget

Nærmere om retningslinjer for taksering i Kinn kommune - Næringseiendom

- **Nærmere om indre og ytre faktor:**
 - Ytre faktor (YF), se retningslinjene punkt 5.3.1.
 - Benyttes for å vurdere forhold omkring eiendommen. Til eksempel:
 - Atkomst/tilgjengelighet
 - Beliggenhet
 - Normalt innenfor 0,7 til 1,3
 - Indre faktor (IF), se retningslinjene punkt 5.3.2.
 - Benyttes for å vurdere forhold *på* eiendommen, herunder standard, funksjonalitet og kvalitet
 - Eks. Store bygg med lite formålstjenlig arealløsning.
 - Dårlig isolasjon m.m.
 - Kommunen har inntatt veiledende faktorer i retningslinjene punkt 5.3.3
- **Nærmere om sonefaktor**
 - Sonefaktor (SF)
 - Sonefaktor for næring er gjennomgående satt til 1,0

5.3.3 Retningslinjer for bruk av indre faktor i forhold til bygningens standard og kvalitet

- Bygninger bygd etter 1998 har som utgangspunkt faktor 1,0.
- Bygninger bygd 1978-1998 har som utgangspunkt faktor 0,9.
- Bygninger bygd 1967-1978 som ikkje er restaurert eller modernisert har som utgangspunkt faktor 0,8.
- Bygninger bygd 1945-1967, som ikkje er restaurert eller modernisert har som utgangspunkt faktor 0,7.
- Bygninger bygd før 1945 som ikkje er restaurert eller modernisert har som utgangspunkt faktor 0,6.
- Bygninger bygd før 1978 og som er restaurert/standardheva får faktor opp til 0,9.

Er deler av bygningsmassen restaurert/renovert må ein sjå på kor stor del av bygningsmassen som er standard- eller kvalitetsheva i forhold til totalmassen og ut frå det føreta ein faktorjustering. Denne skal begrunnast av besiktiger.

Fastsettelse av eiendomsskattegrunnlaget

Nærmere om retningslinjer for taksering i Kinn kommune - Næringseiendom

- **Bruk av protokolltakst, retningslinjene punkt 5.4**
 - Endringsprotokoll
 - Eks. Store bygninger der deler av bygningen ikke er i bruk/ikke har funksjon
 - Erstatningsprotokoll
 - Spesielle eiendommer der sjablongtaksten ikke passer inn.
 - Eks. Spesielle industrianlegg m.m.

Kort om fritak for eiendomsskatt

Kort om fritak for eiendomsskatt

Eiendomsskatteloven har to bestemmelser som regulerer fritak for eiendomsskatt

- Esktl. § 5 – Eiendommer som skal fritas for eiendomsskatt, til eksempel:
 - Eiendommer som staten eier
 - Kirker
 - Eiendommer eid av kommunen
- Esktl. § 7 – Eiendommer som helt eller delvis kan gis fritak for eiendomsskatt,
 - a) Eigedom åt stiftingar eller institusjonar som tek sikte på å gagna ein kommune, eit fylke eller staten.
 - b) Bygning som har historisk verdi.
 - c) 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 utval som er nemnt i kommuneloven § 5-7, kan få fullmakt til å avgjera einskildsaker om skattefritak.
 - d) Bygning og grunn i visse luter av kommunen.
 - e) Fritidsbustader.
- Søknadsfrist

Klage og endringsmuligheter

Erfaringer knyttet til feil i utskrevet eiendomsskatt

Aktuelle sjekkpunkter

Overordnet

- Kommunen mangler hjemmel til å skrive ut eiendomsskatten
- Eiendomsskatten er for sent utskrevet
- Sjablongfastsettelsen ivaretar ikke kravene til likebehandling av likeartede objekter
- Kommunens fastsettelse er ikke iht. kravet om «objektivisert omsetningsverdi»
- Vedtaket er mangelfullt begrunnet

Aktuelle sjekkpunkter

Særlig for næringseiendommer

- Feil faktum
 - Feil i arealberegning og fordeling etter funksjon
- Taksators erfaringstall korresponderer ikke med dokumenterbar statistikk eller kalkulasjonsverktøy
- Individuelle forhold ved eiendommen er ikke hensyntatt i tilstrekkelig grad – Husk: Eiendommen er i utgangspunktet kun utvendig besiktiget.
 - Eiendommens funksjonalitet
 - Arealledighet
- Sjablongfastsettelsen ivaretar ikke kravene til likebehandling av likeartede objekter
- Kommunens fastsettelse er ikke iht. kravet om «objektivisert omsetningsverdi»
- Feil avgrensning av det eiendomsskattepliktige objekt

Muligheter for å angripe eiendomsskattegrunnlaget

To alternativer

Administrativ klage

- Klagereglene reguleres i eiendomsskatteloven § 19
- Det kan ikke klages over samme grunnlag flere ganger
- Klagefristen er seks uker etter eiendomsskattelisten er lagt ut eller skatteseddelen er sendt ut
- Klagefrist: 12. april 2021

Søksmål

- Kommunen kan sette som vilkår at klageadgangen må være uttømt, før søksmål om gyldigheten av vedtaket kan reises.
- Søksmålsfristen er 6 måneder fra utleggelsen av eiendomsskattelistedene eller fra den eiendomsskattepliktige mottok vedtaket
- Ny søksmålsfrist løper fra vedtak i klagesaken

Oppsummering

Optimal tilnærming

Basert på vår erfaring

Tips når du mottar skatteseddelen:

- Be kommunen om innsyn i takstgrunnlag
- Undersøk om opplysningene om eiendommen stemmer
- Undersøk om taksten er i tråd med eiendomsskatteloven og kommunens egne retningslinjer
 - Aktuelt med søknad om fritak?
- Husk klagefristen på seks uker – klagen skal sendes inn skriftlig
- Husk at det ikke kan klages over samme grunnlag flere ganger:
 - Viktig at klagen som sendes inn er godt dokumentert og velbegrunnet
- **Søk bistand om nødvendig – ta kontakt om du ønsker en gjennomgang av takstgrunnlaget til deres eiendom.**

Et eiendomsrettslig perspektiv

Hvem skal betale eiendomsskatten?

- Hvem er «eier»
 - Hjemmelshaver versus faktisk eier
 - Tomtefeste
 - Borettslag
 - Eierseksjonssameie
 - Tingsrettslig sameie
- Hvem er ansvarlig i et leieforhold?
 - Eierkostnad – Felleskostnad – Leietakerkostnad
 - Taus leieavtale: Husleieloven § 3-1
 - Meglerstandarden

I den grad utleie av eiendom i leietiden blir belagt med nye særlige skatter og/eller avgifter, skal leietaker betale slike. Reguleringen i dette avsnitt gjelder ikke eiendomsskatt. Eventuell eiendomsskatt betales av utleier.

VS

Dersom utleie av eiendom i Leieperioden blir belagt med nye særlige skatter og/eller avgifter, skal Leietaker betale sin forholdsmessige del som en del av Felleskostnadene. Eiendomsskatt inngår som en del av Felleskostnadene.

Kontaktinformasjon



Fredrik Falbach
Advokat / Director

ffalbach@deloitte.no
975 92 531



Christine Haugstvedt Downing
Advokat / Partner

chdowning@deloitte.no
909 68 551



Simen Reinem Moen
Advokat / Manager

smoen@deloitte.no
995 24 435



Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited (“DTTL”), its global network of member firms, and their related entities (collectively, the “Deloitte organization”). DTTL (also referred to as “Deloitte Global”) and each of its member firms and related entities are legally separate and independent entities, which cannot obligate or bind each other in respect of third parties. DTTL and each DTTL member firm and related entity is liable only for its own acts and omissions, and not those of each other. DTTL does not provide services to clients. Please see www.deloitte.no to learn more.

Deloitte Norway conducts business through two legally separate and independent limited liability companies; Deloitte AS, providing audit, consulting, financial advisory and risk management services, and Deloitte Advokatfirma AS, providing tax and legal services.

Deloitte is a leading global provider of audit and assurance, consulting, financial advisory, risk advisory, tax and related services. Our global network of member firms and related entities in more than 150 countries and territories (collectively, the “Deloitte organization”) serves four out of five Fortune Global 500® companies. Learn how Deloitte’s approximately 312,000 people make an impact that matters at www.deloitte.no.

This communication contains general information only, and none of Deloitte Touche Tohmatsu Limited (“DTTL”), its global network of member firms or their related entities (collectively, the “Deloitte organization”) is, by means of this communication, rendering professional advice or services. Before making any decision or taking any action that may affect your finances or your business, you should consult a qualified professional adviser.

No representations, warranties or undertakings (express or implied) are given as to the accuracy or completeness of the information in this communication, and none of DTTL, its member firms, related entities, employees or agents shall be liable or responsible for any loss or damage whatsoever arising directly or indirectly in connection with any person relying on this communication. DTTL and each of its member firms, and their related entities, are legally separate and independent entities.