

Spørsmål og svar om eiendomsskatt

1. Hva har takstmannen lagt til grunn for verdivurderingen?

Svar: Eiendomsskattegrunnlaget bygger på faktaopplysninger og skjønnsmessige vurderinger. De skjønnsmessige vurderingene tar opp både generelle forhold rundt eiendommer og spesielle forhold som påvirker verdien. Forhold som blir lagt vekt på er lokalisering, sol- og støyforhold, utsikt, bygningen og tomten sin tilstand.

NB! Det er viktig å understreke at eiendomsskattetaksering ikke må forveksles med tradisjonell verditaksering. Taksering i forbindelse med eiendomsskatt er en form for massetaksering som gir mer «grovkornete» vurderinger enn ved tradisjonell verditaksering. Skatteobjektene skal bare befares fra utsiden.

2. Taksten er altfor høy, dette synes jeg er urimelig, har dere gjort en feil?

Svar: Er taksten realistisk ved salg i et fritt marked uten heftelse på eiendommen? Du kan klage dersom du kan dokumentere at taksten er for høy i forhold til antatt omsetningsverdi. Dersom taksten er basert på formuesgrunnlaget fra Skatteetaten må du klage til dem. Takster som er fastsatt lokalt kan du klage på til kommunen. Sakkyndig takstnemnd kan vurdere dette på nytt. Dersom taksten blir forandret, kan klageren ende opp med både høyere og lavere takst.

3. Naboen har fått en lavere takst enn meg, men har jo et større hus?

Svar: Det har blitt gjort en verdivurdering ut fra hva markedet er villig til å betale for huset ditt. Andre faktorer enn areal kan virke inn på verdien. Se også spørsmål nr. 1.

4. Hytten min er ikke mulig å selge på grunn av at den ligger på en tomt sammen med flere hytter. Vi har avtaler som binder oss slik at vi ikke får solgt.

Svar: Eiendomsskatteoven tar ikke stilling til privatrettslige avtaler.

5. Jeg har en festet tomt. Hvorfor skal ikke grunneier betale eiendomsskatten?

Svar: Det er den som blir sett på som eier av tomten som må betale eiendomsskatt. Som rettslig utgangspunkt er derfor bortfester (grunneier) ansvarlig for eiendomsskatt på grunn og fester ansvarlig for eiendomsskatt på bygninger, anlegg og konstruksjoner som tilhører festeren.

Men for festeavtaler som varer utover 99 år, eller når festeren har en ensidig og uavgrenset rett til å kreve forlengelse av festeavtalen, må festeren sees på som eier av tomten, og er derfor ansvarlig også for eiendomsskatten på grunnen.

For å avgjøre hvem som skal betale eiendomsskatt for festetomt i det enkelte tilfellet, må man derfor se på den aktuelle festekontrakten jamført/sammenlignet med reglene i tomtefesteloven. Regler om festetid, innløsning og forlengelse av festeavtaler for boliger og fritidsboliger finner vi i tomtefesteloven §§ 7, 32 og 33. Kommunen har ingen myndighet når det gjelder tomtefesteloven. Ved langsiktige festeavtaler, som er typiske for boliger og fritidsboliger, vil det være fester som må svare for eiendomsskatten.

6. Jeg har fått krav om å betale eiendomsskatt på en hytte jeg ikke eier, men grunnen er min.

Svar: Dette er på grunn av en privatrettslig avtale mellom deg og hytteeieren. Dersom det ikke foreligger opplysninger om hvem som eier bygningen, så vil den som er grunneier i utgangspunktet svare for eiendomsskatten.

I Haugesund kommune har vi så langt som mulig forsøkt å sende kravet om eiendomsskatt til den som faktisk eier hytta.

En måte å få denne avgiften over på hytteeier på papiret, er ved å tinglyse hjemmelsovergang på eiendommen. Man kan også undersøke om man får skilt ut en festetomt eller punktfeste. Når dette foreligger vil eiendomsskatten bli flyttet til rett eier.

7. Hvilke eiendommer får fritak fra eiendomsskatt?

Svar: Noen eiendommer skal ha fritak, disse følger av eiendomsskatteloven § 5. Andre eiendommer kan få fritak i samsvar med eiendomsskatteloven § 7. Det er opp til bystyret å avgjøre hvilke fritak det ønsker å gi etter § 7. Kommunen må behandle alle eiendommer i samme kategori likt.

Privatpersoner kan ikke få fritak.

Mener du at en eiendom skulle hatt fritak og ikke har fått det, kan du melde fra til kommunen om dette.

Andre vanlige boligeiendommer og næringseiendommer vil ikke få innvilget fritak. Betalingsproblemer er ikke en grunn som gir rett til fritak fra eiendomsskatt, men man kan søke om nedsettelse, at skatten blir ettergitt eller få utsatt betalingen.

8. Kan jeg på egenhånd få en godkjent takstmann til å taksere eiendommen min og kreve at «min egen takst» brukes?

Svar: Nei. Både en meklertakst og kommunens eiendomsskattetakst har antatt markedsverdi som utgangspunkt. Når kommunen, gjennom sakkyndig takstnemnd har fastsatt takst, har et overordnet mål vært å sikre likebehandling av eierne av eiendommene. Dette er et forhold

som meklerne ikke trenger å ta hensyn til, blant annet ved at de i mange tilfeller takserer potensialet ved en eiendom.

9. Hvordan skal jeg betale?

Svar: Regningen for eiendomsskatt i inneværende år vil bli sendt ut i 4 terminer sammen med andre kommunale avgifter. Fakturaene må betales selv om du er uenig i beløpet eller takseringen, og sender klage til kommunen eller Skatteetaten. Dersom du får medhold i klagen din vil det du har betalt for mye bli trukket fra på neste faktura eller betalt tilbake.

10. Vil boliger og fritidsboliger bli behandlet ulikt?

Svar: Det er ikke anledning til å fastsette ulike skattesatser for henholdsvis bolig- og fritidseiendommer, og ved fastsetting av et eventuelt bunnfradrag er det ikke anledning til å ha ulikt kronebeløp for bolig- og fritidseiendommer.

Ved taksering er det videre ikke anledning til å legge til grunn ulike prinsipper for boliger og fritidsboliger. Eiendommen sin takst skal etter loven fastsettes ut fra antatt markedsverdi ved en normalsituasjon uansett om det er en bolig- eller fritidseiendom.

11. Er det mulig å få månedlige fakturaer istedenfor fire i året?

Svar: Nei. Det er ikke noen ordning med månedlige fakturaer for kommunale avgifter i Haugesund kommune.