

Norges Hytteforbund  
Billingstadsletta 25,  
1396 Billingstad

24.september 2018

Lillesand kommune  
Rådhuset, Østregate 2  
4790 Lillesand

## **OM I LILLESAND KOMMUNES FORSKJELLSBEHANDLING AV FRITIDSBOLIGER MED HENSYN PÅ EIENDOMSSKATT**

Norges Hytteforbund (NHF) har for 2017 foretatt en eiendomsskatteundersøkelse blant alle kommuner som har flere enn 1000 fritidsboliger i sin kommune. Kommuner som i 2017 så ut til å forskjellsbehandle fritidsboliger med hensyn på eiendomsskatt blir fulgt opp i 2018. Lillesand kommune er en av disse.

Med bakgrunn i Eiendomsskattelovens § 8 A-2 har undersøkelsen bestått i å sammenligne alle relevante frie salg med skattetaksten den enkelte kommune har beregnet for boliger som ble solgt i løpet av 2017.

Eiendomsskattelovens § 8 A-2 sier som kjent blant annet følgende:

*”Verdet av eigedomen skal setjast til det beløp ein må gå ut frå at eigedomen etter si innretning, brukseigenskap og lokalisering kan bli avhenda for under vanlege salstilhøve ved fritt sal.”*

I Lillesand kommune ble 146 frie salg for i fjor sammenlignet med kommunens skattelister. 28 av disse var salg av fritidsboliger. Sammenligningen viste at skattetakst på solgte fritidsboliger var 15 % høyere i forhold til verdi enn på solgte helårsboliger for 2017. Pga. bunnfradraget (et lovlig skattefradrag) var imidlertid eiendomsskattebelastningen på fritidsboliger i snitt 1,68 ganger høyere enn på helårsboliger. For hittil i 2018 er tallene henholdsvis 16 % og 2,07.

I følge Finansdepartementet er det den antatte verdien av boligen på takseringstidspunktet som eiendomsskattetakst skal være beregnet ut i fra. Det er altså boligens verdi i 2009, da eiendomsskatt ble innført i Lillesand kommune, som er relevant for å vurdere om kommunen forskjellsbehandler sine fritidsboliger. Derfor er også alle relevante frie salg i 2009 undersøkt. 155 salg, hvorav 19 var salg av fritidsboliger ble undersøkt. Skattetaksten på fritidsboliger i 2009 var i snitt 12 % høyere enn på helårsboliger.

Eiendomsskatteloven fastsetter at det skal være likebehandling mellom helårsboliger og fritidsboliger, og at skattetakstene kommunene beregner skal avspeile den faktiske salgsverdi både for hytter og hus. Hvis takstene ikke er iht faktiske verdier, skapes det «vinnere» og «tapere». Enten ved at det takseres forskjellig mellom boliger og hytter, eller ved at det innenfor hver eiendomskategori er store sprik mellom de enkelte boliger pga feil bruk av variabler som m2 takst, sonefaktor, osv.

I Lillesand kommune varierte takstene i 2009 for fritidsboliger fra 36 % til 146 % av omsetningsverdi og for helårsboliger var variasjonen fra 23 % til 149 %. Det viser at allerede da eiendomsskatt ble innført i 2009 var spredningen av skattetaksten forhold til salgsverdi uakseptabelt stor. I 2017 var spredningen for fritidsboliger mellom 40 % og 141 % av salgsverdi, og for helårsboliger mellom 21 % og 125 %. Det må her nevnes at takster som var under 20 % av salgsverdi eller over 150 % av salgsverdi har ikke blitt tatt med i undersøkelsen.

Den store spredningen i skattetakst i forhold til salgsverdi viser også at kommunens utstrakte bruk av de variabler som eiendomsskatteloven gir anledning, som m<sup>2</sup> takst, sonefaktorer, indre og ytre faktorer osv er ikke i tråd med de faktiske verdiene og bidrar dermed til økt forskjellsbehandling av fritidsboligene.

NHF kan med bakgrunn i tallene fra skatteundersøkelsen dokumentere at Lillesand kommune i hele skatteperioden (2009-2018) har forskjellsbehandlet sine fritidsboliger ved beregning av takst med hensyn på eiendomsskatt. En slik dokumentert forskjellsbehandling er ikke iht eiendomsskattelovens intensjon om likebehandling og kan føre til krav fra fritidsboligeiere om tilbakebetaling av for mye innbetalt eiendomsskatt.

Det er imidlertid relativt små endringer som skal til for at fritidsboliger og helårsboliger skattemessig blir behandlet likt. Gausdal kommune, som nylig retakserte for en ny skatteperiode fra den 1. januar i år, endret enkelte punkter i sine retningslinjer for taksering etter anbefalinger fra NHF. Anbefalingene fra forbundet var basert på resultatene fra skatteundersøkelsen. Endringene førte til at kommunen ikke lenger forskjellsbehandler sine fritidsboliger. Kommunens skatteinntekter har heller ikke blitt redusert.

Med hilsen

Trond G Hagen  
Styremedlem og  
skattepolitisk talsmann NHF

