

Norges Hytteforbund  
Billingstadsletta 25,  
1396 Billingstad

12.desember 2018

Sarpsborg kommune  
Postboks 237  
1702 Sarpsborg

## OM SARPSBORG 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. Sarpsborg kommune er en av disse.

Med bakgrunn i Eiendomsskatteovens § 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.

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

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

I Sarpsborg kommune ble 631 frie salg for 2017 sammenlignet med kommunens skattelister. 39 av disse var salg av fritidsboliger. Sammenligningen viste at i forhold til verdi var skattetakst på solgte fritidsboliger 29 % høyere enn på solgte helårsboliger i 2017. Et eventuelt bunnfradrag ikke er tatt med i beregningene.

I følge Finansdepartementet er det imidlertid den antatte verdien av boligen på takseringstidspunktet som eiendomsskattetakst skal være beregnet ut i fra. Det er altså boligens verdi i 2008, da eiendomsskatt ble innført i Sarpsborg kommune, som er mest relevant for å vurdere om kommunen forskjellsbehandler sine fritidsboliger. Derfor er også alle relevante frie salg i 2008 undersøkt. 619 relevante frie salg, hvorav 33 var fritidsboliger, ble undersøkt. Skattetaksten på fritidsboliger i 2008 var i snitt 26 % høyere enn på helårsboliger.

Det er derfor rimelig å anta at i hele skatteperioden fra 2008 til 2018 har eiendomsskattetakst på fritidsboliger i forhold til verdi vært mellom 26 % og 29 % høyere enn for helårsboliger. For 2018 har kommunen valgt å øke eiendomsskatten gjennom generell oppjustering av takstgrunnlaget med 10 % i henhold til eiendomsskatteovens § 8 A-4 1. ledd. Dette bidrar til å øke forskjellsbehandlingen av fritidsboliger med hensyn på eiendomsskatt.

Eiendomsskatteoven fastsetter som nevnt at det skal være likebehandling mellom helårsboliger og fritidsboliger. Hvis eiendomsskattetakstene ikke er i forhold til reelle verdier, skapes det «vinnere» og «tapere». Enten ved at det takseres forskjellig mellom boliger og fritidsboliger, eller ved at det innenfor hver eiendomskategori er store sprik mellom de enkelte boliger pga feil bruk av variabler som m2 takst, sonefaktor, indre/ytre faktor osv.

Spredning i skattetakst i forhold til salgsverdi viser om kommuners bruk av de variabler som eiendomsskatteloven gir anledning til, som m<sup>2</sup> takst, sonefaktorer, indre og ytre faktorer osv, er brukt korrekt og iht eiendomsskattelovens intensjon.

Allerede da eiendomsskatt ble innført i 2008 var spredningen av skattetaksten i forhold til salgsverdi uakseptabelt stor. Takstene for fritidsboliger varierte i 2008 fra 39 % til 150 % av omsetningsverdi og for helårsboliger var variasjonen fra 22 % til 136 %. I 2017 var spredningen for fritidsboliger mellom 34 % og 121 % av salgsverdi, og for helårsboliger mellom 20 % og 145 %. Det må her nevnes at takster som var under 20 % av salgsverdi eller over 150 % av salgsverdi har ikke blitt tatt med i undersøkelsen. Tidligere nevnte variabler er i beste fall er brukt unøyaktig i Sarpsborg kommune, noe som i bidrar til økt forskjellsbehandling av fritidsboligene.

NHF kan med bakgrunn i tallene fra undersøkelsen dermed dokumentere at Sarpsborg kommune fra 2008 konsekvent 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.

Med hilsen

Trond G Hagen  
Styremedlem og  
Skattepolitisk talsmann NHF

