

Kriterier for ettergivelse av eiendomsskatt

Saksbehandler: Emil Schmidt

Saksnr.: 20/03890-3

Behandlingsrekkefølge

Møtedato

Formannskapet
Kommunestyret

10.03.2021

Kommunedirektørens innstilling:

1. Følgende kriterier for ettergivelse av eiendomsskatt på bolig vedtas, der alle kriteriene i utgangspunktet skal oppfylles for å få ettergivelse av eiendomsskatt:

- a. Husstander der den samlede, brutto årsinntekt ved siste ligning, sammen med leieinntekter, ikke overstiger kr 304 053 (folketrygdens grunnbeløp x 3) kan søke.
- b. Søkers samlede bankinnskudd og likvide finansielle papirer, herunder aksjer, aksje- og rentefond, skal ikke overstige kr 101 351.
- c. Søker må selv bo på eiendommen. Det kan ikke søkes om ettergivelse på eiendommer som fullt ut leies ut.
- d. Det gis ikke ettergivelse fra eiendomsskatt på fritidsboliger og sekundærboliger.
- e. Ettergivelse gjelder kun kalenderåret det søkes om ettergivelse.

2. Dersom det er andre grunner for at det er særs urimelig at eiendomsskatten innkreves, kan den ettergis eller reduseres etter § 28 i eiendomsskatteloven.

3. Kommunedirektøren publiserer kriterier og søknadsskjema på kommunens hjemmeside.

4. Kommunedirektøren delegeres myndighet til å behandle søknadene i henhold til disse kriteriene. Alle søknader legges årlig frem for formannskapet til orientering.

5. Dersom det gis avslag på søknad om ettergivelse, legges søknaden frem for formannskapet for endelig avgjørelse.

Ås, 12.02.2021

Emil Schmidt
Økonomisjef

Trine Christensen
Kommunedirektør

Avgjørelsesmyndighet:

Kommunestyret

Behandlingsrekkefølge:

Formannskap
Kommunestyre

Vedlegg: Ingen

Saksutredning:

Fakta i saken:

Kommunestyret har i møte den 10.12.2020, sak 125/20 Ås kommunes handlingsprogram 2021-2021, vedtatt utskrivning av eiendomsskatt på bolig og fritidsboliger for skatteåret 2021. Følgende verbalvedtak er vedtatt i sak 125/20: *Rådmannen bes legge fram en sak om muligheten for formannskapet til å gi helt eller delvis fritak/ettergivelse av eiendomsskatten til husholdninger med særskilt lav betalingsevne, etter eiendomsskatteloven paragraf 28. Slik blant annet Moss kommune har.*

Formannskapet behandlet saken første gang 27.01.2021 med følgende vedtak: Saken sendes tilbake til kommunedirektøren for utdyping på grunnlag av spørsmål som ble reist i møtet.

I dette saksfremlegget er kriteriene oppdatert etter merknader fra Formannskapet 27.01.2021:

- Kriteriene endrer navn fra fritak for eiendomsskatt til ettergivelse fra eiendomsskatt
 - Det presiseres at alle kriteriene må oppfylles for å få ettergivelse.
 - Det innarbeides at likvide finansielle midler også skal medregnes i husstandens disponible likvide midler.
 - Det presiseres at huseier må bo i boligen og bare kan leie ut deler av boligen for å kunne søke om ettergivelse.
- I tillegg til disse endringene, ba Formannskapet om en vurdering av lovligheten av å sette en frist for å søke om ettergivelse. Kommunedirektøren har undersøkt dette med KS advokaten. Deres anbefaling er å ikke sette en endelig frist for søknad om ettergivelse. De viser til følgende uttalelse fra sivilombudsmannen:

<https://www.sivilombudsmannen.no/uttalelser/saksbehandling-av-soknader-om-nedsettelse-eller-ettergivelse-av-eiendomsskatt/>

Saken reiste spørsmål om saksbehandlingen av søknader om nedsettelse eller ettergivelse av eiendomsskatt i Moss kommune. A fikk ikke behandlet sin søknad om nedsettelse eller ettergivelse for skatteåret 2015 fordi den var fremsatt etter søknadsfristen. Moss kommune har ikke gitt klageadgang på avgjørelser om nedsettelse og ettergivelse.

Ombudsmannen kom til at det ikke er hjemmel i eiendomsskattelova for å sette frist for søknader om nedsettelse og ettergivelse. Med en lovendring som trådte i kraft for skatteåret 2013, gjelder det nå en klageadgang på slike avgjørelser.

KS advokaten foreslår også at kriteriene som settes bør være retningsgivende for vurdering av søknad om frigivelse. Men de bør ikke være absolutte. Dersom det er andre forhold som taler for at en huseier bør få ettergivelse av eiendomsskatt bør dette også behandles.

Ås kommune

Vurdering:

Eiendomsskatteloven § 28 sier følgende:

Gjer særlege grunnar at det kom til å verta sær surs urimeleg om heile eigedomsskatten vart innkravd, kan skatten setjast ned eller ettergjevast av formannskapet.

Det foreligger ikke tydelige retningslinjer på hva som defineres som «særlige grunner» og «sær urimelig». Det heter imidlertid i Ot.prp. nr. 44 (1974-1975) at "nedsetjing eller fråfalling av skatten av rettferdsgrunnar berre bør koma på tale som reine unnatak."

Dette må tolkes som at det skal være strenge kriterier for fritak for eiendomsskatt etter § 28.

Bunnfradrag

Det viktigste virkemiddelet kommunen har får å sette ned eiendomsskatten er bunnfradraget. Dette skal være likt for alle eiendommer. Det betyr at eiendommer med lav verdi få den relativt sett største effekten av et bunnfradrag. Kommunestyret har vedtatt et bunnfradrag på 1 mill. kr. Dette medføre at alle eiendommer med lavere eiendomsskattetakst enn dette fritas for eiendomsskatt. For alle andre eiendommer trekkes 1 mill. kr fra taksten før det beregnes eiendomsskatt på 1 promille.

Kriterier for fritak for eiendomsskatt Moss kommune

Etter eiendomsskatteloven § 28 kan det gis helt eller delvis ettergivelse av eiendomsskatt. For å sikre likebehandling bør det etableres kriterier for å få ettergivelse. Kommunedirektøren har sett nærmere på kriteriene for fritak for eiendomsskatt i Moss kommune. Moss kommune har vedtatt følgende kriterier for fritak for eiendomsskatt: <https://www.moss.kommune.no/moss-kommune-informerer/soknad-om-fritak-fra-eiendomsskatt-i-2021.6778.aspx>

- 1. Husstander der den samlede, brutto årsinntekt ved siste ligning (2019), sammen med leieinntekter, ikke overstiger kr 304 053 (folketrygdens grunnbeløp x 3) kan søke.*
- 2. Beboere i borettslag kan søke direkte uten å gå via borettslagets styre.*
- 3. Søkers samlede bankinnskudd skal ikke overstige kr 101 351.*
- 4. Søker må selv bo på eiendommen, det kan ikke søkes om fritak på eiendommer som leies ut.*

Hvordan søke

Vi gjør oppmerksom på at fritaket kun gjelder for kalenderåret 2021. Alle må søke på nytt hvert år, også de som tidligere har fått innvilget fritak. Dersom man ønsker å søke om fritak for hele 2021, må søknaden være innlevert innen 25. oktober 2020.

Det er anledning til å søke om helt eller delvis fritak gjennom hele året. Eventuelt fritak ved senere søketidspunkt avgjøres av formannskapet og gis ut kalenderåret.

Ås kommune

Forslag til kriterier for ettergivelse av eiendomsskatt på bolig i Ås kommune

Kommunedirektøren anbefaler at det vedtas tilsvarende kriterier for ettergivelse av eiendomsskatt i Ås kommune som gjeldende kriterier for fritak i Moss kommune. Moss kommune har flere års erfaring med ordningen og den er derfor utprøvd og godt gjennomarbeidet.

Kriteriene som er foreslått er strenge, men samtidig legger de til rette for at boligeiere med lav inntekt og begrensede disponible midler kan fritas for eiendomsskatt. Fritaket gjelder kun for boliger personer selv bor i, og gjelder ikke for sekundær og fritidsboliger.

Det settes ingen søknadsfrist for søknad om ettergivelse av eiendomsskatt.

Sekundærboliger

Det foreslås at det ikke skal gis ettergivelse av eiendomsskatt på fritidsboliger og sekundærboliger. Det vil imidlertid kunne innvilges ettergivelse dersom registrering som sekundærbolig skyldes adresse endring ved flytting til sykehjem og ektefelle fortsatt bor i boligen.

Økonomiske konsekvenser:

I Moss kommune var det per medio desember 2020 mottatt 65 søknader om fritak for eiendomsskatt. I tillegg erfarer kommunen at det kommer noen ekstra søknader utover året. Moss har ca 50 000 innbyggere.

Dersom en forutsetter at Ås kommune har omtrent samme andel som vil kunne søke om fritak, vil det bety at det vil være ca 30 søknader om ettergivelse i Ås kommune. Med en gjennomsnittlig skatt på ca 4 000 kr i Ås kommune vil ettergivelse da utgjøre ca. 120 000 kr i redusert eiendomsskatt i 2021 med 1 promille eiendomsskatt. Dersom det vedtas 2 promille i 2022 vil det utgjøre ca 240 000 kr i redusert eiendomsskatt.

Ordningen vil kreve noe administrative ressurser tilsvarende ca. 10 % stilling eller ca. 80 000 kr årlig.

De samlede økonomiske konsekvensene anslås dermed til ca. 200 000 kr i 2021. Kommunedirektøren vil komme tilbake til dette når man har mer erfaring med omfanget.

Miljømessige konsekvenser:

Ikke vurdert i denne saken.

Alternativer:

I henhold til Ot.prp. nr. 44 (1974-1975) skal det være strenge grunner for å gi ettergivelse av eiendomsskatt. Kommunedirektøren mener derfor at kriteriene alternativt kan strammes inn. F. eks kan det vurderes om kravet til bankinnskudd bør strammes inn i forhold til Moss kommune sine retningslinjer. Det kan f. eks settes til 2/3 G som utgjør 67 567 kr.

Ås kommune

Konklusjon med begrunnelse

Kommunedirektøren anbefaler at det vedtas kriterier for ettergivelse av eiendomsskatt i Ås kommune etter modell fra Moss kommune. Unntaket er at det ikke settes en frist for når det kan søkes om ettergivelse.

Ikrafttredelse av vedtaket:

Umiddelbart

Kan vedtaket påklages?

Vedtaket om avslag på ettergivelse av eiendomsskatt kan påklages.

Ikrafttredelse av vedtaket:

Skatteåret 2021