

14. juni 2019

Kommunesammenslåing – mulige konsekvenser for boligverdier (formuesgrunnlag)

En antagelse er at det vil bli flere boliger som får eiendomsskatten skrevet ut på Skatteetatens beregnede boligverdier (formuesgrunnlag) dersom sammenslåingskommuner skal skrive ut eiendomsskatt. Som kjent kan kommunene, som et alternativ til å fastsette en kommunal takst etter forutgående befaring, velge å bruke boligverdiene fra Skatteetaten.

Skal det skrives ut eiendomsskatt på blant annet boliger i de sammenslåtte kommunene, bør kommuner som skal eller vurderer å benytte Skatteetatens boligverdier merke seg følgende:

- For beregning av boligverdiene deles boliger inn i tre kategorier: Eneboliger, småhus og leiligheter.
- Boligene blir lagt inn i prissoner. Innenfor samme kommune kan kategoriene eneboliger, småhus og leiligheter ha ulike prissoner, dvs. alle eneboliger kan ligge i én sone, alle småhus i en annen sone, og alle leiligheter i en tredje sone.
- Med unntak av byene Oslo, Trondheim, Bergen og Stavanger, vil eksempelvis alle eneboliger ligge i kun én prissone. Dersom eneboligene per i dag ikke har samme prissone i de kommunene som skal sammenslås, vil sonen måtte bli endret i deler av ny kommune slik at alle eneboliger får lik prissone innenfor den nye kommunen.
- Beliggenhet i sone 1 vil gi høyere boligverdi enn om boligen ligger i sone 2 eller 3 (osv).
- Når prissoner eventuelt endres i forbindelse med kommunesammenslåinger, kan endringen innebære en betydelig økning i boligenes formuesgrunnlag – hvilket igjen kan få betydning for skattebelastningen.

Skal kommuner benytte Skatteetatens boligverdier for eiendomsskatteformål, bør kommunene se på dagens inndeling i prissoner for de tre boligtypene.

Et konkret eksempel er Harstad og Bjarkøy som ble sammenslått fra år 2013:

	Før sammenslåingen		Etter sammenslåingen
	1901 Harstad	1915 Bjarkøy	1903 nye Harstad
Enebolig	Sone 2	Sone 4	Sone 2
Småhus	Sone 3	Sone 5	Sone 3
Leilighet	Sone 4	Sone 5	Sone 4

I området Harstad beholdt boligene de samme prissone etter sammenslåingen. Eneboliger i området Bjarkøy gikk fra prissone 4 til prissone 2. Småhus og leiligheter i Bjarkøy var i sone 5, og ble etter sammenslåingen lagt i sone 3 og 4.

SSB skriver i e-post til KSE den 06.03.2019:

Den enkle varianten er å kartlegge hvilke prissoner de kommunene som skal slås sammen til en ny kommune, befinner seg i. Dersom sammenslåingskandidatene er i samme sone, vil nok ikke sammenslåingen ha så mye å si for verdi/pris. Dersom det er stort sprik i sonene, er det naturlig at ny pris vil dra i retning mot den sonen med flest boliger – vanligvis den største kommunen – den store kommunen vil sluke den mindre kommunen, og prisene i den mindre kommunen vil øke noe (vår understreking). Med en slik enkel tilnærming, får en best inntrykk av om det er store forskjeller i prissonene i kommunene som slås sammen, og en kan ikke si noen konkret om hvordan prisene vil bevege seg. Dersom en skal simulere endringene på et tidlig tidspunkt, vil det kreve en god del ekstra ressurser, og det kan også inkludere arbeid fra SKE sin side.

Vedlagt følger en oversikt som KSEs sekretariat har satt sammen. Oversikten viser de 109 kommunene som berøres av kommunesammenslåing fra neste år. Det fremgår:

- hvilke kommuner som blir sammenslått i 2020
- 109 kommuner reduseres til 43 kommuner
- kommunenes innbyggertall i 2019
- dagens inndeling i prissoner for henholdsvis eneboliger, småhus og leiligheter - inndelingen i soner med formål å beregne boligverdier (formuesgrunnlag)
- om boligverdier benyttes for utskriving av eiendomsskatt i 2019
- om kommunene skriver ut eiendomsskatt eller ikke i 2019
- eventuelt utskrivningsalternativ som benyttes ifm. eiendomsskatt i 2019
- navn på ny kommune i 2020

Opplysningene er hentet blant annet fra foreløpig KOSTRA-statistikk for 2019 og oversikt fra SSB over dagens inndeling av boliger i prissoner. KSEs sekretariat tar forbehold om eventuelle feil.

KSEs sekretariat kan ikke gi noen fasit hva gjelder boligers soneinndeling etter kommunesammenslåingene, men som SSB skriver; er det stor forskjell på de tre boligkategorienes sone i per i dag, kan deler av boligmassen i ny kommune få endret grunnlaget vesentlig.

For å unngå at eventuelle endringer kan gi en uforutsett effekt i forbindelse med utskriving av eiendomsskatt, vil KSE anbefale at kommunene sjekker ut dagens soneinndeling for boliger i egen kommune samt i den eller de kommuner som egen kommune blir slått sammen med fra 2020, jf. oversikt i vedlegg. Kommunene kan eventuelt ta kontakt med SSB.

Vennlig hilsen



Liv Elin Vermundsberget
Sekretariatsleder KS Eiendomsskatteforum