

Eiendomstaksering på gårdsbruk - fremgangsmåte for taksering av boligdelen

12.07.2007

Som kjent er eiendomsskatteloven endret fra og med 2007. Kommuner kan nå velge å ilegge eiendomsskatt på alle eiendommer i kommunen. Når det gjelder boliger på gårdsbruk er det slått fast at det kun er boligdelen som kan ilegges eiendomsskatt. Spørsmålet er hvilke prinsipper som skal legges til grunn ved taksering av bare en del av gårdsbruket. Advokat Mari Gjølstad og Svein Aalling redegjør i et notat, hvilke prinsipper Norges Bondelag mener bør legges til grunn.

Innledning

Som kjent er eiendomsskatteloven endret slik at kommunene fra og med 2007 kan velge å utskrive eiendomsskatt på alle eiendommer i kommunen, og ikke bare i ”strøk utbygd på byvis”. Samtidig er unntaket for landbruk gjort obligatorisk. Dette medfører at det bare er boligdelen av et gårdbruk som kan ilegges eiendomsskatt. Det er mange kommuner som allerede har valgt å benytte seg av denne muligheten, og det er grunn til å tro at flere vil følge etter.

Hva er gjenstand for eiendomsskatt?

Det har vært stilt spørsmål ved om det bare er selve våningshuset på gården som skal takseres, eller om kommunen også kan ta med andre boliger mv. som ligger på eiendommen.

Forarbeidene til endringene i eiendomsskatteloven omtaler bare ”våningshus” på gårdsbruk som skatteobjekt. Tidligere praksis på eiendomsskattelovens område synes imidlertid også å omfatte kårboligen og ev. andre utleieboliger på gårdsbruket. Det samme gjelder en normal tomtestørrelse/hage (som for andre eneboliger). Vi antar derfor at også kårboliger, andre utleieboliger og hytter som benyttes til bolig-/fritidsboligformål vil kunne tas med i grunnlaget, basert på tidligere praksis. Boenheter som hovedsakelig benyttes i virksomheten, som seterhus, skogskoier mv. vil derimot etter vår mening falle utenfor.

Takseringen

Når det gjelder den konkrete verdsettelsen av eiendommene som skal ilegges eiendomsskatt, velger de fleste kommunene ulike varianter av sjablon-taksering, der utgangspunktet normalt er antall kvadratmeter ganget med en sats, og som deretter kan korrigeres for ulike faktorer ut fra beliggenhet, anvendelighet, funksjonalitet, alder mv.

Problemet i forhold til landbruket er hvordan boligen på gården skal verdsettes. Dette kunne være et problem også tidligere for de gårdsbruk som ble ansett å ligge i ”strøk utbygd på byvis”.

Praksis er ikke entydig, og noen steder så vi eksempler på at boligene på gårdsbruk ble verdsatt til den hypotetiske verdien de *kunne* hatt dersom de lå på egen utskilt tomt.

For å få slått fast prinsippene for verdsettelse av boliger på gårdsbruk, bl.a. at en må se hen til de faktiske verdireducerende momenter som måtte foreligge, som konsesjonsplikt og delingsforbud mv., tok vi opp spørsmålet i brev til Finansdepartementet i 2005. I brev av 10. mars 2006 stadfester departementet at det skal tas hensyn til disse forholdene, slik at boliger på gårdsbruk skal verdsettes til en forholdsmessig andel av hele eiendommens lovlige verdi der det tas hensyn til disse særlige forhold.

Den prinsipielt riktige fremgangsmåte vil etter dette være å taksere hele eiendommen som landbrukseiendom, for deretter å splitte opp denne taksten i ulike deler slik at man fant den forholdsmessige (konsesjons)verdien på bolighuset/-husene.

Å gjennomføre slike takster på hver enkelt landbrukseiendom for å finne grunnlaget for eiendomsskatt, er imidlertid neppe praktisk gjennomførbart. Det er derfor grunn til å tro at en også ved verdsettelse av boliger på gårdsbruk vil ta utgangspunkt i en tenkt verdi basert på areal og en kvadratmeterpris, på samme måte som for andre boliger.

Spørsmålet er videre hvordan en slik sjablon-verdsettelse kan tilpasses de særlige verdireducerende momenter nevnt ovenfor. En mulig fremgangsmåte er å redusere sjablon-verdien med en bestemt faktor, fordi den aktuelle boligen ligger på et gårdsbruk.

Neste spørsmål blir da hvordan denne faktoren skal fastsettes. De fleste kommunale retningslinjene for eiendomsskattetaksering vi har sett, inneholder ulike komponenter for å justere verdien ut fra ulike forhold, med angitte faktorer, gjerne i et intervall mellom f.eks. 0,5 og 1, eller 0,5 og 1,5. Det kan være justering for beliggenhet, beskaffenhet, anvendelighet mv. Etter omstendighetene kan nok noen av disse bidra til reduksjon av verdien på boligen bl.a. fordi den ligger på et gårdsbruk. Et gjennomgående problem er imidlertid at det ofte ikke lar seg etterprøve om det i taksten er tatt særskilt hensyn til dette. Dersom reduksjonen som er foretatt i det enkelte tilfelle ikke er større eller annerledes enn det som kommer alle boliger i strøket til del, mener vi det likevel kan være grunnlag for å klage på verdsettelsen.

For å sikre at det tas hensyn til Finansdepartementets vurderinger i ovennevnte brev, mener vi derfor at alle retningslinjer for taksering av eiendommer som de enkelte kommuner legger til grunn bør inneholde en egen, særskilt komponent, med angitte faktorer for verdjustering, som (bare) skal ta hensyn til det forhold at eiendommen er konsesjonspliktig.

Forhold som vil påvirke valg av faktor vil typisk bl.a. være størrelse på eiendommen totalt sett, størrelse på den enkelte bolig mv. På grunn av store variasjoner, er det neppe ønskelig eller hensiktsmessig med en fast faktor, med det bør angis et intervall mellom f.eks. 0,8 og 0,4, der 0,8 benyttes på mindre eiendommer der boligen utgjør det vesentligste av eiendommens verdi, mens 0,4 benyttes der landbruksdelen utgjør den dominerende del av eiendommens verdi, ev. enda lavere faktor i spesielle tilfeller. Ordlyden i retningslinjene kan f.eks. være:

"Boliger på gårdsbruk

Dersom boligen ligger på en konsesjonspliktig eiendom, skal boligens verdi justeres for å ta hensyn til den verdireduksjonen dette innebærer i forhold til om tilsvarende bolig hadde ligget på egen tomt. Valg av faktor foretas skjønnsmessig ut fra bl.a. eiendommens størrelse og driftsgrunnlag, boligens størrelse og hensiktsmessighet mv. Faktoren bør ligge i intervallet mellom 0,4 og 0,8, men kan avvike fra dette i spesielle tilfeller."

Oppsummering

Slik vi ser det, bør alle som blir berørt av eiendomsskatt og som mener at taksten ikke ivaretar hensynet til at boligen ligger på konsesjonspliktig eiendom, be om å få tilsendt de kommunale retningslinjene som takseringen bygger på, ev. også hvordan de ulike skjønnsmessige faktorene har spilt inn i den konkrete vurderingen.

De som får en takst på boligen som ikke tar hensyn til at boligen ligger på konsesjonspliktig eiendom, enten ved lavere kvadratmeterpris eller ved en faktorjustering, ev. annen nedjustering, bør vurdere om det er grunnlag for å påklage verdsettelsen.