

## *Notat: Fordele eiendomsskatten mer sosialt*

Eiendomsskatt er en kommunal skatt, der nivået på eiendomsskatten bestemmes av kommunen selv og den utgjør en del av kommunens frie inntekter. I Nittedal kommune vedtok kommunestyre å innføre eiendomsskatt i 2014, med virkning fra 2015. Begrunnelsen da var at skatten ble innført for å ivareta og utvikle velferdsnivået i kommunen.

Kommunestyret skal i forbindelse med budsjettet fastsette størrelsen på skattesats for bolig- og fritidseiendommer, skattesats for næringseiendommer og bunnfradraget, jf. esktl. § 10 og § 11. I budsjettet for 2022 ble følgende satser vedtatt:

- Skattesats bolig- og fritidseiendommer 2,4 ‰
- Skattesats for næringseiendommer 2,5 ‰
- Bunnfradrag per bruksenhet på 1 200 000.

Det er disse tre faktorene kommunen selv kan justere for å påvirke størrelsen på inntektene fra eiendomsskatten.

Bunnfradraget er den variabelen som bidrar til å dempe skattetrykket på boligeiendommer. Det er også den variabelen som har en viss fordelingsvirkning. Dersom man ønsker å fordele skatten mer sosialt kan dette til en viss grad gjøres ved å endre størrelsen på bunnfradraget. Ved å sette bunnfradraget opp vil skatten bli forholdsvis høyere for boligeiendommer med høy verdi dersom total inntekt skal være uendret.

Bunnfradraget er knyttet til selvstendige boenheter og gis til bolig- og fritidseiendommer.

Dersom bunnfradraget er høyere enn eiendomsskattetaksten skal beregningsgrunnlaget for eiendomsskatt settes til 0 kroner. Dette medfører at det ikke blir skrevet ut eiendomsskatt.

Det er ikke fastsatt noen nedre eller øvre beløpsgrense for størrelsen på bunnfradraget. Det som er klart, er at bunnfradraget ikke kan settes så høyt at det i realiteten fungerer som en fritaksordning. Nøyaktig hvor grensen skal trekkes er usikkert.

Det er 320 kommuner som har eiendomsskatt i 2022. Av disse er det 73 kommuner som har vedtatt bunnfradrag. Nittedal kommune har landets tredje høyeste bunnfradrag på 1,2 mill. kroner. Det er kun Oslo kommune (4 mill. kroner) og Lillestrøm kommune (1,8 mill. kroner) som har høyere bunnfradrag. Landsgjennomsnittet er på 380 959 kroner for kommunene som har fastsatt bunnfradrag.

Ved å fastsette et høyt bunnfradrag vil de dyreste boligene i kommunen betale en forholdsvis høyere eiendomsskatt. Dersom kommunens totale inntekter fra eiendomsskatt skal være tilsvarende dagens nivå må skattesatsen settes opp. Man kan sette opp skattesatsen både for bolig- og fritidseiendommer og næringseiendommer. Skattesatsen kan ikke økes med mer enn 1 ‰ per år.

### [Eksempler: Beregnet eiendomsskatt ved å endre størrelsen på bunnfradraget](#)

Under er tre eksempler på hvordan endring i bunnfradrag slår ut. Det er kun beregnet effekten av endret bunnfradrag for boligeiendommer, da det er et fåtall fritidseiendommer som betaler eiendomsskatt i dag. Forutsetningen i eksemplene under er at total skatteinntekt skal være uendret, det vil si at både bunnfradrag og skattesatsen blir endret. På denne måten kan man se hvilken fordelingseffekt bunnfradraget har.

Eksempelen tar for seg en bolig til 2,5 mill. kroner, en bolig til 5,5 mill. kroner og en bolig til 8 mill. kroner. Det er valgt bunnfradrag på dagens nivå (1,2 mill. Kroner), gjennomsnitt for landet (0,4 mill. kroner) og på nivå med Lillestrøm kommune (1,8 mill. kroner).

### 1. Bunnfradrag 1 200 000 kroner (dagen nivå).

<b>Boligverdi</b>	<b>2 500 000</b>	<b>5 500 000</b>	<b>8 000 000</b>
Reduksjonsfaktor	70 %	70 %	70 %
Bunnfradrag	1 200 000	1 200 000	1 200 000
Skattegrunnlag	550 000	2 650 000	4 400 000
Skattesats	0,24 %	0,24 %	0,24 %
<b>Beregnet skatt</b>	<b>1 320</b>	<b>6 360</b>	<b>10 560</b>

### 2. Bunnfradrag 400 000 (omtrent tilsvarende landsgjennomsnittet for kommuner med fastsatt bunnfradrag)

<b>Boligverdi</b>	<b>2 500 000</b>	<b>5 500 000</b>	<b>8 000 000</b>
Reduksjonsfaktor	70 %	70 %	70 %
Bunnfradrag	400 000	400 000	400 000
Skattegrunnlag	1 350 000	3 450 000	5 200 000
Skattesats	0,18 %	0,18 %	0,18 %
<b>Beregnet skatt</b>	<b>2 471</b>	<b>6 314</b>	<b>9 516</b>

### 3. Bunnfradrag 1,8 mill. kroner (tilsvarende nivå som Lillestrøm kommune)

<b>Boligverdi</b>	<b>2 500 000</b>	<b>5 500 000</b>	<b>8 000 000</b>
Reduksjonsfaktor	70 %	70 %	70 %
Bunnfradrag	1 800 000	1 800 000	1 800 000
Skattegrunnlag	-50 000	2 050 000	3 800 000
Skattesats	0,31 %	0,31 %	0,31 %
<b>Beregnet skatt</b>	<b>-</b>	<b>6 355</b>	<b>11 780</b>

Som vist i eksemplene vil en større andel av eiendomsskatten belastes de høyest prisede boligene dersom bunnfradraget økes. Dersom bunnfradraget hadde blitt satt til 1,8 mill. kroner ville boliger med en verdi på 2,5 mill. kroner eller lavere blitt helt fritatt for eiendomsskatt.