

Beregning av skatt

Eiendommens takst (eiendomsskattetakst) danner grunnlaget for skatteberegningen. Taksten skal gjenspeile antatt markedsverdi slik det står i eiendomsskatteloven § 8A-2:

«Verdet av eiedomen skal setjast til det beløp en må gå ut frå at eiedomen etter si innretning, brukseigenskap og lokalisering kan bli avhenda for under vanlege salstilhøve ved fritt sal.»

Kommunestyret skal hvert år i forbindelse med budsjettbehandlingen for kommende skatteår ta stilling til etter hvilke satser og regler som eventuell eiendomsskatt skal utskrives. Satsen for eiendomsskatten skal være mellom 2 og 7 promille av takstgrunnlaget.

Lindesnes kommunene har valgt å bruke boligverdi (formuesgrunnlag) fastsatt av Skatteetaten som grunnbeløp for utregning av eiendomsskatten. I 2017 brukes verdier fra 2015. Det vil si boligverdien per 31. desember 2015. Eiendommer som skal ha eiendomsskatt som ikke har formuesgrunnlag, vil taksten fra 2012 bli benyttet som grunnlag.

De eiendommer som ikke tidligere har hatt eiendomsskatt eller det har vært endringer på eiendommen, vil bli befart.

Eksempel på eiendomsskatt for taksert eiendom

For en eiendom som takseres til 1.000.000 vil eiendomsskatten bli:

Eiendomsskatt = $1.000.000 * 2\text{‰} = 2000$ kroner

Eiendomsskatt for boligeiendom med formuesgrunnlag

Primærbolig:

Primærboligen er som hovedregel den boligen der skattyter har sitt hjem ved årets utgang. For primærboliger med ligningsverdi på 400.000 kroner, blir eiendomsskatten for 2015:

$400.000 * 4 * 0,8 * 2\text{‰} = 2560$ kroner

Sekundærbolig:

Sekundærbolig er annen boligeiendom enn primærboligen, for eksempel pendlerbolig og utleiebolig. For sekundærboliger med ligningsverdi på 600.000 kroner, blir eiendomsskatten for 2015:

$600.000 * 2,5 * 0,8 * 2\text{‰} = 2400$ kroner

Tallforklaring til regnestykkene

Ligningsverdien på en privat bolig utgjør i dag 25% av formuesgrunnlaget for primærboliger, og 40% av formuesgrunnlaget for sekundærboliger. Det vil si at de som kjenner ligningsverdien av boligen sin, finner formuesgrunnlaget ved å multiplisere ligningsverdien med 4 for primærboligen eller ved å multiplisere ligningsverdien med 2,5 for sekundærboligen. Det vil si at hvis en primærbolig har en ligningsverdi på 400.000 og en sekundærbolig har en ligningsverdi på 600.000, vil man få følgende formuesgrunnlag for henholdsvis primærboligen og sekundærboligen:

Primærboligen: Formuesgrunnlag = $400.000 * 4 = 1.600.000$

Sekundærboligen: Formuesgrunnlag = $600.000 * 2,5 = 1.500.000$

For å finne eiendomsskattetaksten basert på formuesgrunnlaget multipliserer man formuesgrunnlaget med en faktor bestemt av Finansdepartementet. Faktoren skal brukes for å sikre at det ikke utskrives eiendomsskatt fra et grunnlag som er større enn 100% av markedsverdien. For 2015 er denne faktoren satt til 0,8.

Det vil si at ved et formuesgrunnlag på 1.600.000 for primærboligen og 1.500.000 for sekundærboligen, som vi fant i eksempelet over, vil vi finne eiendomsskattetaksten på følgende måte for henholdsvis primærboligen og sekundærboligen:

Primærboligen: Eiendomsskattetakst = $1.600.000 * 0,8 = 1.280.000$

Sekundærboligen: Eiendomsskattetakst = $1.500.000 * 0,8 = 1.200.000$

Videre finner man da eiendomsskatten som skal betales ved å multiplisere eiendomsskattetaksten med den satsen kommunen har bestemt at det skal være. Første året vil denne satsen være 2‰. Da finner vi eiendomsskatten på følgende måte for henholdsvis primærboligen og sekundærboligen:

Primærboligen: Eiendomsskatt = $1.280.000 * 2\text{‰} = 2560$ kroner

Sekundærboligen: Eiendomsskatt = $1.200.000 * 2\text{‰} = 2400$ kroner