

Retningslinjer for behandling av søknader om nedsettelse eller ettergivelse av eiendomsskatt

Rammene for nedsettelse og ettergivelse av eiendomsskatt er fastsatt i eiendomsskatteloven av 1975. Loven gir ikke grunnlag for at enkeltpersoner eller grupper kan få fritak på generelt grunnlag. Derimot gis det mulighet for at personer hvor det er særs urimelig om hele eller deler av eiendomsskatten blir innkrevd, kan få nedsatt eller ettergitt skatten, jf. [§28 i eiendomsskatteloven](#).

Dette er strenge vilkår og det skal således svært mye til for at en skatteyter skal få medhold i at skatten settes ned eller ettergis ut fra såkalte rettferdighetsgrunner. I mange tilfeller vil det være tilstrekkelig med en betalingsutsettelse etter [eiendomsskatteloven §25](#).

I forarbeidene til loven er det understreket at nedsettelse eller ettergivelse av rimelighetsgrunner bare bør komme på tale helt unntaksvis.

Som eksempel er nevnt at skatteyter får økonomiske problemer fordi han har lavere inntekter på grunn av sykdom, og ikke har formue å møte motgang med. Bestemmelsen gir ikke kommunen adgang til å foreta en generell nedsettelse eller ettergivelse. Dette må avgjøres i hvert enkelt tilfelle. Slik lemping utøves ved skjønn av den enkelte kommune, og det er adgang til å lage kommunale retningslinjer for utøvelsen av skjønnet hvor inntekt og formue hos skatteyter er sentrale momenter. Utarbeidelsen av slike retningslinjer vil øke likebehandlingen av innkomne søknader om nedsettelse og/eller ettergivelse av eiendomsskatten.

1. Vilkår

Det er to vilkår som må være til stede for at eiendomsskatten skal kunne settes ned eller ettergis i henhold til eiendomsskatteloven §28:

- Det må foreligge «særlege grunnar» og
- Disse grunnene må gjøre det «særs urimelig» om hele eller deler av eiendomsskatten innkreves.

2. Rimelighetsårsak

Nedenfor følger ett utvalg av omstendigheter som kan medføre at søker har kommet i en vanskelig situasjon, og som kan gjøre det «særs urimelig» å innkreve skatten.

- Rusmisbruk
- Fengselsopphold
- Samlivsbrudd
- Langvarig arbeidsledighet
- Dødsfall i familien
- Sykdom, herunder psykiske lidelser
- Forhold til sosialtjenesten, mottaker av sosialstønad
- Sosiale problemer
- Langvarige økonomiske problemer
- Familiesituasjon, stor forsørgelsesbyrde
- Brann eller annen skade på eiendom

Listen er ikke uttømmende, og andre momenter kan komme inn i vurderingen. I forbindelse med brann/skade på eiendommen, er dette kun relevant problemstilling for skatt som er utlignet i skatteåret da skaden eller ødeleggelsen skjedde. For senere skatteår blir eiendommen omtakert, jf. [Eiendomsskatteloven §8 A-3 femte ledd](#).

3. Rimelighetsvirkning

Loven setter som vilkår at det må foreligge «særlege grunnar» og at disse er årsaken til at det vil være «særs urimelig» («uforholdsmessig tyngende») å innkreve eiendomsskatten. Selv om lovens vilkår er oppfylt kan det foreligge forhold som gjør at lempingsadgangen ikke bør benyttes, jfr. lovens ordlyd «kan skatten setjas ned». Spørsmålet om lemping må avgjøres etter en helhetsvurdering av den foreliggende omstendighet som gjør innkreving «særs urimelig». I denne vurderingen er det viktig å se på i hvilken grad lempingen kan virke støtende eller svekke den alminnelige betalingsmoralen. Likhets hensynet er det grunnleggende hensynet bak Eiendomsskatteloven.

Søker som er registrert med formue vil som hovedregel ikke kunne få medhold i søknad om ettergivelse eller nedsettelse av eiendomsskatten. Med formue er det da særlig aktuelt å se på bankinnskudd eller andre likvide midler.

Formue i bolig kan settes i en særstilling. Utgangspunktet her er at boligen kan belånes, men i spesielle tilfeller kan det være rimelig at søker får ettergitt eller nedsatt eiendomsskatten slik at vedkommende kan beholde boligen. Eksempelvis gjenlevende ektefelle som ikke har inntektsevne til å ta opp lån, og der muligheten til å forbedre sin økonomi ikke er til stede som følge av høy alder.

Økonomi som følge av høy gjeldsbelastning gir i seg selv ikke grunnlag for nedsettelse eller ettergivelse av eiendomsskatten. Personer med høy gjeldsbelastning bør henvises til å søke gjeldsordning.

Dersom søker har kapitalinntekter, andre inntekter eller har formue så stor at vedkommende med rimelighet kan betale eiendomsskatten, er vilkåret for nedsettelse eller ettergivelse ikke oppfylt.

4. Skjønnvurderingen «kan»

Selv om lovens vilkår er oppfylt, kan det foreligge forhold som gjør at lempingsadgangen ikke bør benyttes, jfr. Lovens ordlyd «kan skatten setjas ned». Spørsmålet om lemping må avgjøres etter en helhetsvurdering av inntekstet søknad med dokumentasjonen. Lempingen må ikke virke støtende eller svekke den allmenne betalingsmoralen. Dersom søknad om ettergivelse eller nedsettelse beror på manglende betalingsvilje og ikke betalingsevne, så taler dette mot å innvilge nedsettelse eller ettergivelse av skatten.

Det er viktig at det gjøres en konkret helhetsvurdering når det søkes om nedsettelse eller ettergivelse av den utlignende eiendomsskatten. Kommunen må sikre at det gjøres en forsvarlig vurdering av hver enkelt søknad, og at vedtaket ikke strider imot likhetsprinsippet.

5. Søknadskriterier og søknadsskjema

I en søknad om nedsettelse/ettermeldelse av eiendomsskatten vil den enkelte søkers inntekts og formuesforhold være viktige og relevante momenter i vurderingen. For beregning av inntekt er hovedregelen at siste års likningsopplysning/skattemelding som skal legges til grunn. Det kan gjøres unntak for dette hvis husstandens økonomiske situasjon er vesentlig endret siden siste års likning, og det vil være «særs urimelig» om ikke endringen blir tatt i betraktning.

Søknad **kan** innvilges for søkere med inntekt tilsvarende maksimums bruttoinntekt angitt nedenfor:

Samlet inntekt for husstanden inkludert annen inntekt, for eksempel inntekter fra utleie av deler av primærboligen eller andre eiendommer.	3G
Husstandens samlede likvide midler	1G

6. Saksbehandling

Formannskapet behandler søknaden etter innstilling fra eiendomsskattekontoret og fatter vedtak om nedsettelse og/eller ettermeldelse av eiendomsskatten etter §28.

Det er ikke satt noen spesifikk søknadsfrist da situasjoner som gir grunnlag for å søke kan oppstå gjennom hele året.

7. Klage

Vedtaket er ett enkeltvedtak og kan påklages etter [forvaltningsloven §28](#). Klageinstansen for behandling av klage på enkeltvedtak i forbindelse med nedsettelse og/eller ettermeldelse av eiendomsskatten er klagenemnd for eiendomsskatt. En innstilling med klage på vedtaket utarbeides av økonomisjef.

8. Vedtak

Vedtaket fattes for ett år av gangen.