

Eiendomsskatt og reduksjonsfaktor i Tvedestrand kommune 2026

Eiendomsskatten har økt i Tvedestrand fra 2025 til 2026. Dette har to årsaker:

1. Boligverdiene fra Skatteetaten har økt
2. Reduksjonsfaktoren er endret fra 58% til 40%

Reduksjonsfaktoren viser hvor stor del av boligverdien som trekkes fra ved utregning av eiendomsskatt. Når reduksjonsfaktoren blir mindre, blir eiendomsskattegrunnlaget større, og eiendomsskatten øker.

Da Tvedestrand kommunestyre i 2016 vedtok å innføre eiendomsskatt på boliger og fritidsboliger fra 01.01.2017, jfr Eignedomsskattelova § 3g, ble det vedtatt å fastsette en lokal reduksjonsfaktor på 40%. Reduksjonsfaktoren står fast fram til neste allmenne taksering (normalt i 10 år).

Tvedestrand kommune har tidligere forholdt seg til skriv fra Finansdepartementet av 18.12.2018, der det legges til grunn at lokal reduksjonsfaktor (40%) ikke skal komme i tillegg til obligatorisk reduksjonsfaktor (30%). Dom, som ble rettskraftig i januar 2024, fastslo at Elverum kommune måtte endre utskriving av eiendomsskatt, slik at lokal reduksjonsfaktor kom i tillegg til obligatorisk reduksjonsfaktor på eiendommer med boligverdi fra Skatteetaten.

Tvedestrand kommunestyre vedtok derfor i juni 2024, i tråd med «Elverumsdommen», at eiendomsskatten på eiendommer med boligverdi skulle endres til 58% reduksjon, ikke 40% som tidligere. Det ble tilbakebetalt for mye innbetalt eiendomsskatt i løpet av 2024.

Reduksjonsfaktoren ble videreført med 58% i 2025 for eiendommer med boligverdi.

Eignedomsskattelova §8 C-1, jfr § 8 A-2 ble endret fra 01.01.2026. Boliger og fritidsboliger skal bare benytte lokal reduksjonsfaktor når denne er høyere enn obligatorisk reduksjonsfaktor, og ikke i tillegg til denne.

Pga lovendringen vedtok Tvedestrand kommunestyre i oktober 2025 reduksjonsfaktor på 40% fra 01.01.2026 på alle eiendommer. Dvs i 2026 har kommunen samme praksis som i 2023 og tidligere.

Nedenfor tar vi med eksempler på eiendomsskatt for eiendommer med boligverdi i perioden 2023 – 2026 som illustrasjon på endringene i perioden.

Vi viser endringene på en eiendom som hadde boligverdi på kr 1,8 mill i 2023 og en eiendom som hadde boligverdi på kr 4,6 mill i 2023.

	2023	2024	2024	2025	2026
Boligverdi fra Skatteetaten (kan endres hvert år)	1 800 000	1 900 000	1 900 000	2 000 000	2 100 000
Eiendomsskattegrunnlag 60% av boligverdi (dvs reduksjonsfaktor 40%)	1 080 000	1 140 000			1 260 000
Eiendomsskattegrunnlag 42% av boligverdi (dvs reduksjonsfaktor 58%)			798 000	840 000	
Eiendomsskatt 4 promille (av eiendomsskattegrunnlaget)	4 320	4 560	3 192	3 360	5 040
Prosentvis endring i eiendoms- skatt fra året før		5,56	-30,00	5,26	50,00

	2023	2024	2024	2025	2026
Boligverdi fra Skatteetaten (kan endres hvert år)	4 600 000	4 800 000	4 800 000	5 000 000	5 200 000
Eiendomsskattegrunnlag 60% av boligverdi (dvs reduksjonsfaktor 40%)	2 760 000	2 880 000			3 120 000
Eiendomsskattegrunnlag 42% av boligverdi (dvs reduksjonsfaktor 58%)			2 016 000	2 100 000	
Eiendomsskatt 4 promille (av eiendomsskattegrunnlaget)	11 040	11 520	8 064	8 400	12 480
Prosentvis endring i eiendoms- skatt fra året før		4,35	-30,00	4,17	48,57