

Arkivsaknr:	2017/911
Arkivkode:	
Saksbehandler:	Oddlaug Didriksen

Saksgang

Formannskapet
Kommunestyret

Møtedato

18.09.2017
12.10.2017

Videreføring av utskrivning av eiendomsskatt

Rådmannens forslag til vedtak:

Gildeskål kommune

1. Gjennomfører kontorjustering på 10 % av takstene i 2019.
2. Gjennomfører ny allmenn taksering i 2019. Inntektene fra kontorjusteringen i punkt 1. brukes til å finansiere utgiftene til takseringsarbeidet.
3. Iverksetter bruk av nye takster fra og med 2020.
4. Punkt 1, 2 og 3 legges inn i kommunes økonomiplan for 2018-2021.

Vedlegg

- 1 Lov om eiendomsskatt til kommunane (eiendomsskattelova)
- 2 Rammer og retningslinjer for taksering i henhold til lov om eiendomsskatt

Bakgrunn for saken:

Utskriving av eiendomsskatt i hele kommunen ble vedtatt av kommunestyret i Gildeskål i kst. sak 81/08 og bygger på Eieendomsskattelova (esktl)§ 2; *Kommunestyret avgjer om det skal skrivast ut eieendomsskatt i kommunen og § 3a; Kommunestyret kan skrive ut eieendomsskatt på faste eieendomar i heile kommunen.*

Vedtaket gjaldt fra og med 2009 og ved utgangen av 2018 har takstene blitt benyttet i 10 år. Kommunestyret må nå ta stilling til om takstene skal fornyes eller holdes slik de er. I den forbindelse benytter rådmannen muligheten til å orientere kommunestyret om de forskjellige virkemidlene for regulering av eiendomsskatten som finnes i eiendomsskatteloven og som danner basis for politisk beslutning.

Vurdering:

Definisjoner

Eiendomsskatt er en generell skatteordning som gir kommunenes lokale selvstyre en beskatningsrett og er dermed eneste alternativ for å skaffe egne driftsmidler utenom offentlige tilskudd, skatter og avgifter. Utskriving av eiendomsskatt er hjemlet i Lov om eiendomsskatt til kommunane (eiendomsskattelova) § 10; *Kommunestyret fastsette kvart år i samband med budsjettet kva satsar og reglar som skal nyttast ved utskrivning av eiendomsskatt for det komande skatteåret.*

Fastsettelse av en eiendoms **verdi** i eiendomsskatte-øyemed følger av esktl § 8 A-2 (1) *Verdet av eiendomen skal setjast til det beløp ein må gå ut frå at eiendomen etter si innretning, bruksegenskap og lokalisering kan bli avhenda for under vanlege salstilhøve ved fritt sal.* Dette vil i praksis si markedsverdi. Unntatt fra denne regelen er verdifastsettelse av kraftverk/kraftanlegg som følger av esktl. § 8 B-1. Den blir utført av skattemyndighetene på grunnlag av innsendte opplysninger i anleggets selvangivelse.

Kommunestyret kan velge mellom takstnemnd som selv takserer eiendommene og vedtar takstgrunnlag og overtakstnemnd som behandler overtakst/klager. Eller de kan velge **sakkyndig nemnd** som på grunnlag av opplysninger fra ansatte (midlertidig) besiktigere vedtar takstgrunnlaget og ankenemnd som behandler klager. Besiktigerne kommer med forslag, men deltar ikke i nemndas fastsettelse av taksten. Kommunestyret valgte i 2008 ordningen med sakkyndig nemnd, se Eiendomsskattevedtektene. Kommunestyret velger medlemmene i nemndene.

Hva er en takst og hva består den av?

For å komme fram til en eiendoms markedsverdi/takst, ble det i sakkyndig nemnd i 2009 utarbeidet og vedtatt «Rammer og retningslinjer for taksering i Gildeskål» (heretter RR), revidert og sist godkjent i februar 2017. Her har nemnda vedtatt å bruke sjablonger (standardiserte verdier/verdifaktorer) i tillegg til besiktigelse for å komme fram til tilnærmet markedsverdi.

Ut fra RR er følgende sjablongverdier benyttet:

- Kvm-pris på bygg-areal justert i forhold til vedtatte etasjedefinisjoner
- Kvm-pris på tomt (begrenset oppad til 2da)
- Sonefaktor benyttes for å synliggjøre reell eiendomsverdi i forhold til beliggenhet/lokalisering, NB egne faktorer for hytter, se RR Soner
- Indre faktor, IF på eiendommen benyttes for å justere for alder og tilstand/innretning i forhold til standard, kvalitet og bruksegenskap
- Ytre faktor, YF rundt eiendommen benyttes for å gi fradrag ved konsesjonsplikt og mangel på atkomst (for bolig)

Besiktigere måler bygningene utvendig. Arealet x 0,9= Bruksareal, BRA/avgiftsareal. De har også i følge esktl § 31 (5), rett til å ta bilder av eiendommen til bruk for takseringen. De tar dessuten en skjønnsmessig vurdering av standard, etasjer (eks målverdig loft) og byggeår (hvis ukjent).

Alle disse sjablongverdiene og de skjønnsmessige vurderingene blir lagt inn i fagprogrammet, Komtek-Eiendomsskatt, som ut fra de gitte opplysninger kommer fram til et forslag om grunnlagsverdi/takst for eiendommen.

Sakkyndig nemnd blir forelagt forslag til grunnlagsverdi/takst og bilder. Etter eventuell justering, vedtar nemnda forslaget som eiendommens markedsverdi/eiendomsskattegrunnlag/takst.

Eksempel på utregning av takst:

Sjablongtakst bygg; Avg. areal x kvm-pris (avg. areal = BRA x etg.faktor)
Sjablongtakst tomt; Areal x kvm-pris (begrenset oppad til 2da)

Sjablongtakst er et utgangspunkt for taksten som starter med nypris og justeres med indrefaktor, ytre faktor og sonefaktor. Alle sjablongverdier og bruk av faktorer er beskrevet i RR.

Total takst: (Takst tomt + takst bygg) x IF x YF x sonefaktor = Grunnlagsverdi/takst for beregning av eiendomsskatt. **Grunnlagsverdi/takst - bunnfradrag x skattesats/promille = Eiendomsskatt**

[Takstene som ble utskrevet i 2009 kan ifølge eiendomsskatteloven, endres fra og med 2019.](#)

Ifølge esktl § 8-A3, (2) skal det være *ei allmenn taksering i kommunen hvert tiende år. Dersom det ligg føre særlige tilhøve, kan kommunestyret avgjere at ny taksering skal skje tidlegare eller seinare enn dette, men ikkje seinare enn 3 år etter at siste allmenne taksering skulle ha skjedd.*

Dette innebærer at takstene vi har nå kan stå urørt i inntil tre år.

Unntak fra denne regelen er at kommunen kan foreta en kontorjustering, jfr esktl § 8-A4 (1); *I staden for allmenn taksering kan kommunestyret gjere vedtak om auke av det verdet (taksten) som eignedomen blei sett til ved den siste allmenne takseringa... (2); Auken kan skje stegvis over fleire år, men må ikkje vere meir enn 10 prosent av det opphavlege skattegrunnlaget for kvart år...*

I følge esktl § 8-A2 (1) må kommunen her ta hensyn til at takstene ikke skal overstige antatt omsetningverdi/markedsverdi.

Som det fremkommer av eiendomsskatteloven har kommunestyret flere valgmuligheter:

Kommunestyret kan:

- 1) Vedta at det ikke skal utskrives eiendomsskatt.** Gir med dagens verdier tap av driftsinntekter i størrelsesorden 17 – 18 millioner pr år.
- 2) Vedta å beholde dagens utskrivningsalternativ, esktl § 3 a)** Gir forutsigbar inntekt, se 1), og inntektsøkning avhengig av valg av takseringsmetode (allmenn/kontor).
- 3) Vedta å endre utskrivningsalternativ ut fra esktl § 3 (a-g).**

Kommunestyret kan skrive ut eigedomsskatt på anten:

- a) faste eigedomar i heile kommunen (dagens ordning), **ca 17,6 mill**, eller
- b) faste eigedomar i klårt avgrensa område som heilt eller delvis er utbygde på byvis eller der slik utbygging er i gang, **grenseoppgang av tettbebyggelse før kalkulering + tap av e-skatt på bl.a. kraftverkene og de store hyttefeltene**, eller
- c) berre på verk og bruk i heile kommunen, **ca 7,4 mill**, eller
- d) berre på verk og bruk og annan næringseigedom i heile kommunen, **ca 10,5 mill**, eller
- e) eigedom både under bokstav b og c, **grenseoppgang før kalkulering + 7,4 mill**, eller
- f) eigedom både under bokstav b og d, **grenseoppgang før kalkulering + 10,5 mill** eller
- g) faste eigedomar i heile kommunen, unnateke verk og bruk og annan næringseigedom **ca 7,1**. Til kommunen vert rekna sjøområde ut til grunnlinjene.

En endring av utskrivningsalternativ kan gi utfordringer i forhold til likebehandlingsprinsippet fordi man skattlegger bare enkelte eiendommer, klager og mediestøy og betydelig lavere inntekter. Dette vil selvfølgelig også gi utfordringer i forhold til tjenestetilbudet i kommunen.

4) Vedta ny allmenn taksering.

Gir mulighet til å:

- a) Fange opp ikke omsøkt bygging/endringer (flere tilfeller observert på sosiale media og ved befaringer rundt i kommunen).
- b) Øke de frie inntektene til kommunen.
- c) Bidra til mer rettferdig fordeling av eiendomsskatten
- d) Oppnå tilnærmet reell markedsverdi for hver eiendom. Jfr. esktl § 8 A-2 (1) *Verdet av eigedomen skal setjast til det beløp ein må gå ut frå at eigedomen etter si innretning, brukseigenskap og lokalisering kan bli avhenda for under vanlege salstilhøve ved fritt sal.*

Kvm-pris i kr	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Nye eneboliger	20 816	23 562	24 305	25 844	27 357	28 693	30 049	30 873
Brukte eneboliger	13 328	14 139	14 724	15 332	15 965	16 626	17 607	18 415

I følge SSB har gjennomsnittlig kvadratmeterpris på nye eneboliger i Nordland økt fra 2009 til 2016 med kr 10 057 som tilsvarer en økning på 48,3 %, mens på brukte boliger har den økt med kr 5 087 som tilsvarer 38,2 %.

Ved dette valget må det budsjetteres med utgifter til taksering i takseringsåret. Her kan man se for seg en engangsutgift på rundt 1 million kroner. Dette skal dekke anbud + antatt anbudsverdi for taksering av verker og bruk, ekstern taksering av næringseiendommer, intern (inkl. 3 midlertidig ansatte m/utstyr) taksering av bolig og fritidseiendommer og kartmateriale til hjelp ved takseringen. Denne utgiften vil tjenes inn ved forhøyede takster fra

og med året etter takseringsåret. Opplæring av besiktigere gjøres internt og medfører derfor ikke ytterligere utgifter.

Riktig grunnlag/areal er nå for de aller fleste eiendommer, registrert i eiendomsregistret /Matrikkelen. Sjablongverdier og skjønsmessige vurderinger er registrert i fagprogrammet Komtek-Eiendomsskatt og kan enkelt endres. Alle rettinger etter forrige taksering er registrert og dette gir selvfølgelig et helt annet utgangspunkt for alminnelig taksering enn grunnlaget vi startet med i 2008. Dette vil samlet gi mye mindre jobb/utgifter og langt færre klager.

5) Vedta kontorjustering med inntil 10 % økning av takstene.

- Gir i utgangspunktet likebehandling av alle, unntatt kraftverk, men kan slå urettferdig ut fordi noen eiendommer har økt i verdi og andre ikke (store forskjeller på markedsverdi/omsetningsverdi av hytter og boliger), noe som kan medføre en «storm» av negativ omtale.
- Gjelder ikke hovedkilden til eiendomsskatt, kraftverk.
- Vanskelig å følge med på at oppjustert takst ikke overstiger markedsverdi, § 8 A-2(1).
- Fanger ikke opp «ulovlige bygninger».
- Prisnivå i 2009 må fremdeles benyttes på nytaksering/retaksering.

Dette valget vil gi økte inntekter av boliger, hytter og annen næring og medfører ikke ekstra utgifter. Valg av kontorjustering er et unntak fra hovedregelen og blir ifølge KS og LVK ikke benyttet så ofte. Dette skyldes at dette alternativet kan være utfordrende å praktisere fordi det kan knytte seg vanskelige juridiske spørsmål til denne ordningen, spesielt i forhold til likebehandling. Mange av eiendommene er taksert for mindre enn 10 år siden og lovverket er ikke klart på dette området. Finansdepartementet mener bla.at det skal være besiktigelse også ved kontorjustering, men advokatene mener at da er fordelene med kontorjustering borte.

Økningen i takst som følge av en kontorjustering på 10 % samt endringen i eiendomsskatteinntekter til kommunen fra 2018-2019 er synliggjort i tabellen nedenfor.

	Estimerte takster i 2018	E-skatt 4,6 og 7 ‰ i 2018	Takst etter kontorjustering 10 % i 2019	E-skatt 4,6 og 7 ‰ i 2019	Økning i e-skatt fra 18-19
Bolig	771 844 000	3 550 482	849 028 400	3 905 531	355 048
Fritid/hytte	892 287 000	4 104 520	981 515 700	4 514 972	410 452
Næring (-kraftverk)	458 564 423	3 209 951	504 420 865	3 530 946	320 995
SUM	2 122 695 423	10 864 954*	2 334 964 965	11 951 449*	1 086 495*

*Forutsatt dagens satser og bunnfradrag

Formuesgrunnlag:

I tillegg til disse alternativene kan en i forhold til punkt 2) og 3) endre dagens takstgrunnlag for boliger ved å benytte esktl § 8-C og velge; *Verdsetjing av bustader ved bruk av formuesgrunnlag.*

Formuesgrunnlag beregnes av skattemyndigheten og gjelder kun for boliger. Formuesgrunnlaget bygger på egne innrapporterte opplysninger via selvangivelsen og skatteetatens vurdering av markedsverdi. Det kan derved forekomme store forskjeller på like eiendommer, jfr likebehandlingprinsippet som står sterkt i eiendomsskate-sammenheng. Klage på formuesgrunnlaget skal dessuten rettes til skattemyndigheten som etter rådmannens syn kan ha liten erfaring med markedsverdi av eiendommer i Gildeskål. Dette kan føre til en uforholdsmessig stor forskjellsbehandling av beskatning av hytter og boliger. Det innebærer dessuten at all annen eiendom likevel må takseres av kommunen.

Bunnfradrag:

Kommunestyret kan også velge å endre bunnfradraget (nå 50 000) for boenheter. Dette kan skje hvert år i forbindelse med budsjettmøtet. I følge esktl §11 kan kommunestyret *fastsetje botnfrådrag i egedomsskatten for alle sjølvstendige bustaddelar i faste eigedomar som ikkje vert nytta i næringsverksemd*. Bunnfradraget fungerer som en skattelette for alle boliger og fritidsboliger og trekkes fra eiendommens grunnlagsverdi/takst før multiplisering med vedtatt skattesats (nå 4,6). Det er ingen begrensning på hvor høyt/lavt bunnfradraget kan være, men det må ikke være så stort at det fungerer som en form for fritak. Det er ikke anledning til å skille mellom boliger og fritidsboliger når det kommer til bunnfradrag.

Reduksjonsfaktor:

Kommunestyret kan også velge at skatteverdien settes lavere enn den reelle omsetningsverdien. Dette gjennomføres ved at skatteverdien settes til en prosentdel av omsetningsverdien. Bruk av en slik generell reduksjonsfaktor må vedtas ved alminnelig taksering og gjelder til vedtak av neste alminnelige taksering. Denne metoden er lite benyttet da den er lite fleksibel i forhold til reell påvirkning fra vekslende kommunestyrer i takstperioden.

Generell skattesats:

Kommunestyret kan påvirke skattenivået ved å endre generell skattesats, se esktl § 11, mellom 2 – 7 promille (nå 7) og differensiering av skattesats, se esktl § 12, (nå 7 på verker, bruk og næringseiendommer og 4,6 på boliger/hytter). Dette kan gjøres hvert år i budsjettmøtet.

Fritak:

Kommunestyret må også ta beslutninger i forhold til fritak fra eiendomsskatt. Esktl § 5 gir automatisk fritak til bl.a. kommunens egne eiendommer, kirker og driftsbygninger på gårder og gartneri som er **i drift**.

I følge esktl § 7 (a-e), kan kommunestyret gi helt eller delvis fritak for eiendomsskatt til:

- a) *Eigedom åt stiftingar eller institusjonar som tek sikte på å gagna ein kommune, eit fylke eller staten* (nå eiendom tilhørende lag og foreninger)
- b) *Bygning som har historisk verdi* (nå Angellgården som er fredet)
- c) *Bygning som heilt eller i nokon monn vert nytta til husvære* (nå nye boliger, gis fritak i 5 år).

- d) *Bygning og grunn i visse luter av kommunen* (nå ingen).
- e) *Fritidsbustader* (nå ingen).

Boliger og hytter behandles som regel likt. Unntakene er ulik bruk av sonefaktor og § 7 e) som gir mulighet til å gi fritak for eiendomsskatt på hytter, men ikke på boliger.

Rådmannens vurdering

Rådmannen anbefaler i tråd med esktl § 8 A-2 (1) at en skal bestrebe å ha takster som er så nært omsetningsverdi som mulig. Derfor vil en ny allmenn taksering være nødvendig. Så kan heller årlige politiske virkemidler som bunnfradrag og sats bestemme hvor mye eiendomsskatt som skal innkreves. Men utgiftene til takseringsarbeidet er relativt store og arbeidet med takseringen må skje året før vi kan kreve inn skatt.

For å unngå økning i driftsutgiftene i 2018 (som ikke kan finansieres av øke eiendomskatteinntekter samme år) ved valg av ny alminnelig taksering, kan kommunestyret velge å ta en kontorjustering på 10 % i 2019. Dette vil utgjøre ca. 1,1 millioner kroner og disse ekstraintektene kan da øremerkes utgifter til gjennomføring av alminnelig taksering. Da vil arbeidet med allmenn taksering utføres i 2019 og gjelde fra 2020. Det gir følgende aktivitet i økonomiplanperioden:

Aktivitet i økonomiplanperioden	2018	2019	2020	2021
10 % kontorjustering (økte inntekter)	-	1,1 mnok**	-	-
Ny allmenn taksering (økte utgifter)	-	1,1 mnok	-	-
Iverksetting av nye takster (inntekter)	-	-	X*	X*

*Hvor store eiendomsskatteinntektene blir etter utførelse av ny allmenn taksering avhenger av hvilke sjablongverdier som settes av sakkyndig nemd og hvilken sats og bunnfradrag som kommunestyret vedtar det aktuelle året.

**Forutsatt likt bunnfradrag og sats som i 2017.

Dette alternativet gjør også at rådmannen, etter allmenn taksering men før årets slutt i 2019, grundig kan orientere kommunestyret og sakkyndig nemd om virkningen takseringen hadde på takstene. Rådmannen kan illustrere virkningen i eksempler hvor bruk av sjablongsatser, bunnfradrag og satser viser hva eiendomsskatten blir for en gjennomsnittlig bolig og hvor stor inntekt kommunen kan forvente å få i 2020 og ut økonomiplanperioden. Dette for å bevisstgjøre beslutningstakerne og eiendomsseierne forøvrig slik at vi unngår unødvendig støy og klagebehandling.

Alternativt kan arbeidet med allmenn taksering utføres i 2018 og gjelde fra 2019. Utgiftene i 2018 må da finansieres av frie midler og kan således påvirke annen aktivitet i kommunen.

Konklusjon:

Kommunestyret har nå fått opplysninger som gjør at de kan vurdere flere alternative løsninger. Eiendomsskatt er som kjent et «hett» diskusjonstema, selv om det er en lovlig måte å skaffe større driftsinntekter til kommunen på. Et eventuelt vedtak om å beholde eiendomsskatten bør etter rådmannens mening, best mulig sikre at nivået på beskatningen oppfattes som rettferdig innad i kommunen og i forhold til andre sammenlignbare kommuner.

Ifølge loven skal man søke å komme fram til tilnærmet markedsverdi, men det er aksept for at kommunene legger seg på et litt lavere nivå. Kommunestyret anses som part i saken og kan derfor ikke **instruere** sakkyndig nemnd mht hvilke forhold som skal vektlegges ved takseringen, men kommunestyret kan komme med ønske om hvilket nivå de vil at kommunen skal legge seg på.

Ved valg av videreføring av utskrivning av eiendomsskatt for hele kommunen vil det etter rådmannens vurdering, ikke være urimelig med en oppjustering av eiendomsverdiene i kommunen. Dette med bakgrunn i den faktiske verdiutviklingen av eiendommer de senere år. Bruk av alminnelig taksering vil etter rådmannens syn, gi best oppdatert grunnlag for riktig beskatning og likebehandling av eiendommene.

Eiendomsskattevedtaket skal som kjent gjøres i budsjettmøtet. Men valg av alternative løsninger kan gi store økonomiske endringer og må derfor tas tidligere slik at konsekvensene kan legges til grunn i budsjettforslaget. Tidlig informasjon til innbyggerne om eventuelle endringer er erfaringsmessig fordelaktig og er derfor også et argument for å ta en beslutning nå.

Rådmannens anbefaling er følgende aktivitet i økonomiplanperioden:

Aktivitet i økonomiplanperioden	2018	2019	2020	2021
10 % kontorjustering (økte inntekter)	-	1,1 mnok	-	-
Ny allmenn taksering (økte utgifter)	-	1,1 mnok	-	-
Iverksetting av nye takster (inntekter)	-	-	X*	X*

*Hvor store eiendomsskatteinntektene blir etter utførelse av ny allmenn taksering avhenger av hvilke sjablongverdier som settes av sakkyndig nemnd og hvilken sats og bunnfradrag som kommunestyret vedtar det aktuelle året.