

Arkivsaknr:	2019/41
Arkivkode:	
Saksbehandler:	Marianne Stranden

**Saksgang**

Formannskapet  
Kommunestyret

**Møtedato**

29.04.2019  
15.05.2019

**Eiendomsskatt - taksering 2019 - bruk av formuesgrunnlag vs lokale takster****Rådmannens forslag til vedtak:**

1. Gildeskål kommune avsetter 0,5 mnok til gjennomføring av ny allmenn taksering (fra og med 2020) ved bruk av lokale takster taksert i løpet av 2019.
2. Tiltaket i punkt 1 finansieres ved å bruke 0,5 mnok av disposisjonsfond.

## **Bakgrunn for saken:**

Kommunestyret vedtok 19.12.2018 i sak 63/18 å endre takstmetode fra å benytte lokale takster til å benytte skatteetatens formuesgrunnlag fra og med skatteåret 2020. Midler avsatt til taksering i takseringsåret 2019 ble redusert fra 1 mnok til 0,5 mnok.

Bruk av skatteetatens formuesgrunnlag i eiendomsskattesammenheng har konsekvenser for administrasjonen og innbyggerne. Rådmannen mener at disse konsekvensene burde vært utredet og belyst i god tid før vedtaket ble fattet. Administrasjonen utredet saken på nyåret og saken ble fremmet for:

- Eldrerådet 29.01.2019. Eldrerådet støttet rådmannens forslag
- Levekårsutvalget 31.01.2019. Saken ble sendt videre uten innstilling fra LKU.
- Plan og eiendomsutvalget 30.01.2019. Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt.
- Råd for likestilling av funksjonshemmede 29.01.2019. Rådet valgte å ikke gi noen uttalelse i saken.
- Formannskapet 28.02.2019. Saken ble utsatt. Det gjennomføres møte mellom formannskapet og Sakkyndig nemd for eiendomsskatt.

Møte mellom formannskapet og Sakkyndig nemd for eiendomsskatt ble holdt 20.03.2019. I møtet ble veien videre bestemt:

1. Sakkyndig nemd behandler «Retningslinjer for taksering i Gildeskål kommune» som om at kommunen skal taksere selv.
2. Administrasjonen simulerer nye takster som følge av nye priser og faktorer i «Retningslinjer for taksering i Gildeskål kommune».
3. Ny sak fremmes for formannskapet og kommunestyret der de nye takstene sammenlignes med skatteetatens formuesgrunnlag.

## **Vurdering:**

Det er pr tiden valgfritt om man ønsker å bruke formuesgrunnlaget fra skatteetaten eller taksere selv når det gjelder boligeiendommer. All annen eiendom inkludert våningshus på landbrukseiendom må kommunen selv taksere. Det vil si at alle eiendommer med våningshus må besiktes av kommunen på lik linje med fritidseiendommer, næringseiendommer og eventuelle eiendommer som av ulike grunner ikke fremkommer på formuesgrunnlaget.

Når det gjelder kraftverk er kommunen forpliktet til å benytte grunnlag fra skatteetaten ved eiendomsskattetaksering.

## Lovendringer fra 2020

Fra 2020 er det innført en obligatorisk reduksjonsfaktor på 0,7 (30%) for alle bolig- og fritidseiendommer.

Det er samtidig innført en øvre grense for skattesats for bolig- og fritidseiendommer. Maksimal sats blir 5 promille. Gildeskål kommune kan ut fra siste kst-vedtak (sats på 4,3 promille) justere opp skattesatsen med 0,7 promille på disse eiendommene.

Med 30% obligatorisk reduksjon av takstgrunnlaget har man altså små muligheter, til å justere opp eiendomsskatten, dersom man mener formuesgrunnlaget fra staten er for lavt i forhold til takstgrunnlaget for fritidseiendommer. KSE (kommunesektorens eiendomsskatteforum) anbefaler ikke at man justerer egne takster ned i forhold til formuesgrunnlag.

Når det gjelder fritidseiendommer og næringseiendommer kan kommunen selv justere nivået ved hjelp av sjablongpris pr m<sup>2</sup> og andre variabler som konsesjonsplikt, sone og skjønnsmessig vurdering som standard og beliggenhet. Ved å velge og taksere boligeiendommer selv har man samme mulighet for justering av sjablonger.

Bunnfradrag kan, ifølge Eiendomsskatteloven § 11, hvert år innføres eller fjernes fra bolig og fritidsboligtaksten (må gjennomføres likt for begge kategorier).

### Takseringsmetode - Fordeler og ulemper

Ved kommunal taksering skal man ifølge Eiendomsskatteloven § 8 A-2, sette verdien til det man antar at eiendommen kan omsettes for ved fritt salg. Dersom man foretar egen taksering av alle eiendommene i kommunen gir det stor forutsigbarhet ved at taksten gjelder hele perioden (10 år). Egen takst er også lettere å justere til ønsket skattenivå. Ved kommunal taksering har man også mulighet til å tilpasse nivået mellom fritid og boligeiendommer, jfr. likhetsprinsippet. Taksten er like forutsigbar for boligeiendommer som for fritidseiendommer ved egen taksering, i motsetning til hvis man benytter skatteetatens formuesgrunnlag. Da vil boligeiendommene trolig ha en jevn økning hvert år, mens fritidseiendommene holdes konstant i 10-års perioden.

Kommunal taksering gir høyere engangsutgifter, men man oppnår større likebehandling som etter andre kommuner sine erfaringer, gir færre klager.

Formuesgrunnlag er verdien av bolig/taksten som ble satt på eiendommen ved ligningen året før skatteåret.

Skatteetatens formuesgrunnlag bygger på årlig beregnede kvadratmeterpriser fra SSB som skal gi uttrykk for en anslått markedsverdi i gjeldende område. Dersom man velger å bruke formuesgrunnlag fra skatteetaten, vil grunnlagene altså bli **justert årlig** i forhold til markedsverdi. Årlig justering gir variasjon i eiendomsskatten fra år til år. Ballangen kommune kan vise til eiendommer som har fått økt markedsverdi på opp til 600 000 på et år.

Men også med ordinær prisutvikling vil boliger over tid kunne få forholdsmessig høyere takster enn andre kategorier. Departementet uttaler i den forbindelse:

*Dersom det oppstår store forskjeller mellom formuesgrunnlaget for boliger og annen eiendom i takstperioden, kan kommunen gjennomføre ny alminnelig taksering som følge av «særegne forhold».*

Med andre ord må det da vurderes ny taksering av all annen eiendom.

Formuesgrunnlaget for alle eiendommer som fremkommer på listen fra skatteetaten MÅ brukes. Også der vi ser at det må være uriktige opplysninger som ligger til grunn. Udokumentert påstand fra KS er at det er 10 % feil i listen fra skatteetaten.

Tabellen under viser 22 forskjellige boligeiendommer i kommunen fordelt etter gårdsnummer. I tabellen framkommer gammel takst (fra 2009), ny takst der nye priser og faktorer fra «Retningslinjer for taksering i Gildeskål kommune» har påvirket taksten og skatteetatens formuesgrunnlag. Det er også en kolonne som viser beregnet eiendomsskatt forutsatt at det er 4,3 promille og kr 50 000 i bunnfradrag.

Gnr	Kommunal takst fra 2009	E-skatt	Kommunal takst ny*	E-skatt	Formuesgrunnlag*	E-Skatt	Kommentar
1	545 000	2 362	1 002 000	2 801	869 498	2 402	
1	427 000	1 804	1 120 000	3 156	1 362 868	3 887	Eternitt
2	483 000	2 069	1 027 000	2 876	1 522 542	4 368	Konsesjon
2	961 000	4 330	2 008 000	5 829	1 851 177	5 357	
3	480 000	2 055	1 108 000	3 599	1 186 429	3 356	
9	1 550 000	7 116	2 473 000	7 229	1 831 660	5298	
10	512 000	2 206	1 039 000	2 912	-	-	Konsesjon Våningshus – må takseres lokalt.
11	401 000	1 681	819 000	2 250	-	-	Konsesjon. Eternitt. Er registrert som enebolig. Formuesgrunnlag mangler.
18	662 000	2 916	1 120 000	3 156	1 500 458	4 301	
21	630 000	2 764	1 333 000	3 797	-	-	Er registrert som enebolig. Formuesgrunnlag mangler.
21	1 569 000	7 206	2 798 000	8 207	2 509 904	7 339	
25	338 000	1 383	666 000	1 790	1 181 042	3 339	
25	487 000	2 088	1 095 000	3 081	1 386 488	3 958	
25	672 000 (142 000)	2 963 (610,6)	1 338 000	3 812	1 366 502	3 898	Nylig restaurert. IF 0,7 nå. Var 0,2. Tatt høyde for i lokal taksering.
25	458 000	1 951	969 000	2 702	1 739 279	5 020	Vertikaldelt bolig
25	1 697 000	7 811	2 680 000	7 852	3 028 200	8 900	
25	1 495 000	6 856	2 482 000	7 256	1 426 321	4 078	
26	966 000	4 354	1 590 000	4 571	1 559 371	4 479	
27	617 000	2 703	1 150 000	3 247	1 124 846	3 171	
71	976 000	4 401	1 823 000	5 272	-	-	Våningshus – må takseres lokalt. Konsesjon
71	836 000	3 739	1 801 000	5 206	2 598 282	7 606	Konsesjon. Samme eier som 71/11. To klageinstanser
79	585 000	2 547	918 000	2 548	1 168 926	3 303	

\*taksten er ikke justert med obligatorisk 30 % redusjonsfaktor. Redusjonsfaktoren er tatt høyde for ved beregning av eiendomsskatten i eksemplene.

\*eiendommene er i besiktiget. Det kan derfor framkomme ny informasjon ved besiktigelse som vil påvirke den nye taksten.

Eksempel på to naboer i Inndyr sentrum der lokal takst har tatt høyde for forhold/standard som ikke skatteetatens formuesverdi har gjort.

Om boligen	Bolig 1 Inndyr sentrum	Bolig 2 Inndyr sentrum
Byggeår	1947	1947
Sum avgiftsareal	83,6	109
<b>Indre faktor</b>	<b>0,7</b>	<b>0,2</b>
Ytre faktor	1	1
Sonefaktor	1	1
Lokal takst (2009 - nivå)	437 000	142 000
Skatteetatens takst	1 386 488	1 366 502

I dette tilfellet er det i hovedsak Indre faktor som reduserer lokal takst på bolig 2 grunnet boforholdene i huset.

Departementet har presisert i lovforarbeidene at det ikke er anledning for kommunen til å justere formuesgrunnlagene. Dette må den enkelte eier ta opp med skattemyndigheten. Her kan vises til at eiere får beskjed om å fremskaffe ny takst (fra takstmann) dersom man mener at markedsverdien er for høy. Dette kan føre til store merutgifter for eier som i sin frustrasjon henvender seg urettmessig til kommunen for hjelp.

Vi vet at mange fritidseiendommer i Gildeskål er registrert som bolig i Matrikkelen. Disse eiendommene vil vi automatisk få formuesgrunnlag på. Selv om dette altså er feil har kommunen ikke mulighet til å plukke ut disse.

På den annen side fremkommer det av erfaring fra andre kommuner at det ikke er formuesgrunnlag på enkelte boligeiendommer. En annen utfordring er kombinasjon av bolig/fritid og/eller næring på samme eiendom(gnr/bnr).

Eiendommer som av ulike årsaker har «falt ut» må identifiseres ved hjelp av «vasking» av lister opp mot Matrikkel. Her kan det bli nødvendig med en viss bistand fra operatører i fagprogrammet Komtek til timespris. Vi må også taksere disse eiendommene selv. I slike tilfeller skal taksten som regel stå i 10 år, dersom man i mellomtiden ikke får nytt formuesgrunnlag fra skatteetaten. Dette vil etter rådmannens mening, gi en ekstra arbeidsbyrde og stor forskjellsbehandling av eiendommer og eiere.

Fordelen med bruk av formuesgrunnlag er at man i utgangspunktet slipper taksering av boligeiendommer unntatt de med våningshus og der det er både bolig og hytte/fritidbolig på samme eiendom (flere av disse i Gildeskål). Dette gjelder kun det året det er allmenn taksering og vil gi noe besparelse på selve takseringsarbeidet.

Men det er lovpålagt at Matrikkelen skal holdes vedlike når det gjelder alle eiendommer. Oppmåling gjelder selvfølgelig også eiendommer med formuesgrunnlag. Her blir det derfor ingen besparelse i forhold til tidsbruk eller kostnad.

Skatteetaten benytter primærareal i sine beregninger mens Matrikkelen, som kommunen tar utgangspunkt i, benytter bruksareal. Dette kan være en stor utfordring i forhold til sammenligning av eiendommer.

Skattemyndighetene har delt inn hver kommune i flere soner og takstgrunnlaget bygger på geografisk beliggenhet, areal (delvis opplyst av eier), opprinnelig byggeår og boligtype. Individuelle egenskaper ved boligeiendommen, som utsikt, tomtestørrelse, standard (oppusset eller ikke) mv, tas ikke med i vurderingen av den enkelte eiendom. Garasje/uthus/anneks/naust er her inkludert i taksten.

Ved kommunal taksering blir alle eiendommer besiktiget. I den forbindelse blir det notert opplysninger om individuelle forhold som standard, utsikt, målverdighet, mv for hver eiendom. Garasje/uthus/anneks/naust takseres separat. Man kan da blant annet registrere bruksendringer for uthus og naust som benyttes som anneks. Dessuten kan ikke omsøkte nybygg observeres og registreres. En eventuell ulempe ved egen taksering kan være at verdiøkning ikke fanges opp i 10-års perioden.

Ifølge KS «treffer» formuesgrunnlaget ganske bra i byer og tettbygde strøk der det er størst omsetning av eiendommer. Men i små kommuner derimot blir det mer tilfeldig. Her kan det gi store forskjeller og utslag på like eiendommer. Både Bindal, Ballangen og Hadsel kommune har erfart dette.

Ifølge Rydholt i Ballangen kommune ble det verken billigere eller arbeidsbesparende med bruk av formuesgrunnlag. Han anbefaler på det sterkeste at kommunen takserer selv da det også blir mest rettferdig.

Utfra disse opplysningene blir det vanskelig å opprettholde likhetsprinsippet som står sterkt i eiendomsskatteloven.

#### Klagebehandling:

Velger man å bruke formuesgrunnlag på boligeiendommer vil det bli 2 forskjellige former for klagebehandling, henholdsvis hos skatteetaten og kommunen.

Skatteetaten – Klager på takst som gjelder alle boligeiendommer (utenom våningshus) og kraftverk må rettes til skatteetaten slik at ligningen kan endres. Her har kommunen ingen rett til innsigelse eller uttalelse. Disse klagenes skal ikke sendes til kommunen, men vi kan vel se for oss at folk av «gammel vane» henvender seg hit i første omgang. Dette er også erfaringer fra andre kommuner.

Vi gjør her oppmerksom på at klager som gjelder utskrivning, bunnfradrag og søknad om fritak likevel må rettes til kommunen. Dersom det klages på at registrert areal hos skatteetaten ikke stemmer med opplysninger i Matrikkel, må kommunen inn for å bekrefte eller avkrefte disse opplysningene.

Gildeskål kommune – Klager på takst av alle eiendommer som kommunen selv har taksert som; fritidseiendommer, næringseiendommer, eiendommer som har falt ut av formuesgrunnlaget og eiendommer med registrert våningshus. Her kan kommunen selv foreta rettinger og justeringer.

Selv om klage på formuesgrunnlag **skal** rettes til skatteetaten regnes det som sannsynlig, ut fra andre kommuners erfaring, at dette vil medføre uforholdsmessig mange klager til kommunen. Disse må selvfølgelig besvares med henvisning til riktig adresse. Tid spart på taksering det ene året kan lett bli «spist opp» av tid brukt på kundehenvendelser hvert år i hele tiårsperioden.

Ved bruk av formuesgrunnlag vil det også bli to forskjellige klagefrister:

**Kommunen**, 6-seks uker fra kunngjøring om at eiendomsskatteliste er lagt ut.

**Skatteetaten**, Klagefrist etter ligningsloven §9 – 2 nr 4, første punkt

*Klage over ligninga må leveres innen seks uker etter at skatteoppgjøret er sendt skattyter, likevel slik at klagefristen tidligst utløper 10.august.*

Utvidet klagefrist første år med formuesgrunnlag;

*Første gang ..... er fristen, seks uker fra skatteseddelen blir mottatt fra kommunen.*

### **Konklusjon:**

Hadde formuesgrunnlaget vært gjennomført for alle boligeiendommer inkludert våningshus og unntatt feilregistrerte fritidseiendommer, hadde dette etter rådmannens syn vært et reelt alternativ. Vi ser for oss at likebehandlingen blir veldig vanskelig å håndheve/gjennomføre i forhold til fastboende og hytteeiere. To takseringsmetoder og to forskjellige klageinstanser kan lett gi store forskjeller. Vi presiserer at når det gjelder opplysninger i formuesgrunnlaget for boligeiendommer, vil kommunen ikke ha mulighet til å påvirke takstgrunnlaget.

Oppsummering av fordeler/ulempes med bruk av formuesgrunnlag kontra egen taksering.

	<b>Formuesgrunnlag</b>	<b>Egen taksering</b>
<b>Fordeler</b>	Mindre kostnad i takseringsåret Fanger opp eventuell årlig verdiøkning, men samtidig er det uforutsigbart for eier	Taksten er forutsigbar og gjelder i 10 år Mer rettferdig takst Kan endre takstgrunnlag Likebehandling Registrere bruksendring (anneks) Registrere ikke omsøkte nybygg Mindre forskjellsbehandling bolig/fritid Alle klager behandles av kommunen
<b>Ulemper</b>	Kontroll/vasking av liste hvert år Ny takst m/klageadgang hvert år Noen klager skal likevel behandles av kommunen Tilfeldig/uriktig/urettferdig takst Tar ikke hensyn til standard	Større kostnad i takseringsåret Ikke oppdaterte takster i løpet av 10-års perioden

	2 klageinstanser Kan ikke påvirke takstgrunnlag Større forskjellsbehandling bolig/fritid. Taksten på boligeiendommene øker trolig jevnt hvert år, mens fritidseiendommer holdes konstant.	
--	---	--

En egen taksering av alle eiendommer i kommunen vil etter rådmannen syn gi en mer rettferdig takst, gi større likebehandling, færre klager og mindre mediestøy. Tas det hensyn til at det sannsynligvis må foretas en ny alminnelig taksering før perioden er over, kan man vel se for seg at det man «sparte» ved å bruke formuesgrunnlag lett blir doblet i neste runde.

Etter denne gjennomgangen av fordeler og ulemper knyttet til bruk av grunnlag i eiendomsskattesammenheng anbefaler rådmannen at det i 2019 avsettes ytterligere 0,5 mnok til lokal taksering og at det fra skattåret 2020 benyttes lokale takster, ikke skatteetatens formuesgrunnlag.