

EIENDOMSSKATT I SØR-AURDAL

RAPPORT FRA ARBEIDSGRUPPE

Sommeren 2009

1. MANDAT

Kommunestyret gjorde i sitt møte 05.02.09 slikt vedtak:

1. For å utrede spørsmålet om eiendomsskatt nedsettes det ei gruppe som får følgende mandat:

"Utrede juridiske, økonomiske og praktiske sider ved å endre eiendomsskatt i hele Sør-Aurdal kommune"

Samt vurdere økonomisk og juridiske sider ved å avvikle eiendomsskatt for boliger i Bagn.

2. Gruppen leverer sin rapport innen 5.5.2009.

3. Gruppas sammensetning:

Etter drøfting med ordfører foreslås en gruppe med 3 medlemmer fra politisk hold og 2 medlemmer fra administrasjonen.

1. Økonomisjef

2. Plansjef

3. Svein Bakke

4. Ole Fønhus

5. Harald Liudden

Gruppen har forstått mandatet slik at den ikke skal komme med noen tilråding om endring av eiendomsskatten i Sør-Aurdal. Rapporten skal være en del av beslutningsgrunnlaget dersom kommunestyret ønsker å behandle spørsmålet om endring i eiendomsskatten i kommunen.

2. LOV 1975-06-06 nr 29: LOV OM EIGEDOMSSKATT TIL KOMMUNANE

Med bakgrunn i eiendomsskatteloven kan kommunen velge å innføre eiendomsskatt på 4 forskjellige måter:

- Bare på "verker og bruk"
- Bare i strøk "utbygd på byvis"
- I strøk "utbygd på byvis" og på "verker og bruk"
- I hele kommunen

3. STATUS VEDR. EIENDOMSSKATT I SØR-AURDAL

Pr i dag har Sør Aurdal kommune eiendomsskatt fra "Verker og bruk" og fra "Annen fast eiendom" i ett gitt område i Bagn sentrum.

For 2008 er regnskapsresultatet "Verker og bruk" på kr 6.327.340,- (budsjett 2009 : 6.326.000,-), mens regnskapsresultatet fra "Annen fast eiendom" er på kr 197.632,- (budsjett 2009 : 200.000,-).

4. INNFORING AV EIENDOMSSKATT I HELE SØR-AURDAL

I 2006 ble det anledning til å innføre eiendomsskatt i hele kommunen. I Ot. prp. nr. 77 (2005-2006) er det pekt på at lovendringen er fremmet for å skape større likhet ved utskrivning av

eiendomsskatt i den enkelte kommune. Eiendomsskatteloven § 3 lyder:

Kommunestyret kan skrive ut eiendomsskatt på faste eiendomar i heile kommunen, eller i klårt avgrensa område som heilt eller delvis er utbygde på byvis eller der slik utbygging er i gang. Kommunestyret kan velja å skrive ut eiendomsskatt berre på verk og bruk som nemnde i § 4 andre leden andre og tredje punktum. Utskriving av eiendomsskatt på verk og bruk kan òg skje i tillegg til utskrivning av eiendomsskatt i klårt avgrensa område som heilt eller delvis er utbygde på byvis eller der slik utbygging er i gang.

4.1. Skattepliktige eiendommer

Eiendomsskatteloven § 4 1. ledd lyder:

Eiendomsskatt vert skriven ut på dei faste eiedomane ut frå tilhøva den 1. januar i skatteåret.

Til faste eiendomar vert rekna bygningar og tomt som høyrer til, huslause grunnstykke som hagar, lykkjer, vassfall, laste-, opplags- eller arbeidstomter, bryggjer og liknande og likeeins verk og bruk. Til verk og bruk vert m.a. rekna fabrikkar, sagbruk, møllebruk, skipsvervar, industrielle verk, og likeeins gruver, steinbrot, fiskevær, saltehus, lenser, utbygde vassfall og vassfallstykke, demningsverk, losse- og lasteplassar og liknande arbeids- og driftsstader. Bygningar og anlegg skal reknast saman med verket eller bruket når dei høyrer til eller trengst til verksdrifta. Arbeidsmaskinar og tilhøyrsløse og ting som kan setjast i klasse med slikt, skal derimot ikkje reknast med utan tingen er ein part av sjølvne føretaket.

Eiendomsskatten kan skrives ut på de faste eiendommene i kommunen. Som fast eiendom regnes bygninger og tomt, herunder verk og bruk. Dette innebærer at bolig- og fritidseiendommer, næringsseiendommer, verk og bruk og ubebygde tomter kan skattlegges. Eiendommer som eies av staten og kommunen er fritatt for eiendomsskatt. Det er også fritak for eiendom som drives som gårdsbruk eller skogbruk, men våningshus og naturlig arrondert tomt er ikke fritatt. Kommunen har også anledning til å fritta visse områder i kommunen for eiendomsskatt, og kommunen kan velge å fritta boliger for eiendomsskatt i inntil 20 år etter at de ble bygget. Det er ikke anledning til å ilegge eiendomsskatt på hytter alene.

4.2 Skattegrunnlaget - taksering

Eiendomsskatten skal beregnes ut fra omsetningsverdien på eiendommen. Verdien fastsettes gjennom takst. For taksering gjelder byskattelovens § 4 og 5, der hovedavsnittene lyder:

§ 4. Enhver eiendoms skatteverdi fastsettes ved taksering. Almindelig taksering foregår hvert 10de år, medmindre bystyret under særegne forhold beslutter, at ny taksering tidligere skal finne sted. Verdsettelsene skjer på kommunens bekostning ved dertil av bystyret særskilt oppnevnte takstmenn.

Overtakst ved det dobbelte antall på samme måte oppnevnte menn finner sted, når det forlanges av formannskapet eller vedkommende skattyder.

Når særlige grunner foreligger, kan vedkommende departement samtykke i at bystyret oppnevner - istedenfor takstmenn som nevnt i foregående ledd - en sakkyndig nemnd til å ansette skatteverdien på grunnlag av forslag fra ansatte besiktelsesmenn. Disse ansettelsener regnes som takst ved anvendelse av reglene i dette kapittel. Klager over ansettelsene avgjøres av en sakkyndig ankenemnd etter forutgående besiktigelse. Departementet kan i disse tilfelle også samtykke i at alminnelig revisjon av ansettelsene foregår oftere enn hvert tiende år.

§ 5. Ved takseringen ansættes eiendommens takstverdi til det beløp, som eiendommen efter sin beskaffenhet, anvendelighet og beliggenhet antages at kunne avhændes for under sedvanlige omsætningsforhold ved frit salg.

Ved værdsættelse av fabrikker og andre industrielle anlæg medtages maskiner og andet, som hører anlægget til og er nødvendige for anlæggets øiemed. Dog medtages ikke arbeidsmaskiner med tilbehør, eller hvad dermed kan sættes i klasse, som ikke utgjør en integrerende del av anlægget.

I henhold til loven skal eiendommene takseres. Dette gjøres ved å utnevne takstmenn eller oppnevne en sakkyndig nemnd som angir verdien ut fra forslag gitt av besiktigelsesmenn. I brev til Sarpsborg kommune i august 2003 skriver Finansdepartementet:

Etter departementets oppfatning innebærer en taksering av eiendommene at disse må befares. Befaringen må være så grundig at den danner et tilstrekkelig bilde av eiendommens omsetningsverdi. Kommunenes registrerte data om eiendommene (for eksempel GAB) vil bare kunne benyttes som et hjelpemiddel ved siden av den nærmere besiktigelsen.

Departementet har i et tidligere brev av 10. september 1993 uttalt at innvendig besiktigelse normalt ikke er nødvendig ved eiendomsskattetaksering.

Kommunen kan velge om den kun vil takserer eiendommer som i dag ikke har eiendomsskatt, eller om den vil takserer samtlige eiendommer, dvs gjennomføre alminnelig taksering.

Før det gjennomføres taksering må det være vedtatt et takseringsreglement. Dette inneholder regler for hvordan takstmenn skal vurdere eiendommens verdi, og forenklet framstilt kan man si at takseringsreglementet er skjønnet kommunen benytter for fastsettelse av omsetningsverdien. Faktorer som normalt legges inn i et slikt takseringsreglement er:

- Areal
- Pris pr m² for ulike bygninger og tomter
- Etasjefaktor
- Bygningstypefaktor
- Områdefaktor
- Faktor for eiendommens standard
- Reduksjonsfaktor for å ta høyde for svingninger i markedsverdien

Takseringsreglementet skal gjenspeile omsetningsverdien for eiendommene, men det er gjennom fastsettelsen av takseringsreglementet anledning til å legge det lokale politiske skjønn til grunn for verdifastsettelsen av de ulike typer eiendommer.

4.3. Skattesats

Eiendomsskatteloven regulerer hvilke skattesatser som kan benyttes:

§ 10. Kommunestyret fastset kvart år i samband med budsjettet kva satsar og reglar som skal nyttast ved utskrivning av eiedomsskatt for det komande skatteåret.

§ 11. Eiedomsskatten skal vera minst kr 2 og ikkje meir enn kr 7 for kvar kr 1.000 av takstverdet.

Kommunestyret kan fastsetje botnfrådrag i eiedomsskatten for alle sjølvstendige bustaddelar i faste eiedomar som ikkje vert nytta i næringsverksemd.

§ 12. Kommunestyret kan fastsetja ulike skattøyre for:

a) Bustaddelen i eiedomar med sjølvstendige bustaddelar.

- b) Grunneigedomar som det står hus på, og huslause grunneigedomar.*
- c) Bygningar og grunn.*
- d) Avgrensa område som nemnde i § 3.*
- e) Verk og bruk i område som ikkje er utbygd på byvis, jfr. § 4, andre leden, andre og tredje punktum.*

I § 13 andre avsnitt sies det vidare:

Får ein kommune nye grenser, skal reglane i første leden ikkje vera til hinder for at det på eigedomar i område som kjem med i kommunen, vert skrive ut eigedomsskatt etter same satsar som før utvidinga.

I henhold til loven har kommunen også anledning til å benytte ulik skattesats for ulike områder og eiendomstyper, samt benytte et bunnfradrag.

4.4. Utskriving av skatten

Fristen for utskrivning av eiendomsskatten er angitt i eiendomsskatteloven:

§ 14. Eigedomsskattekontoret skriv ut eigedomsskatten.

Skatten skal så langt råd er, vera utskreven før 1 mars i skatteåret. Første året kommunen nyttar botnfrådrag i eigedomsskatten er det likevel tilstrekkeleg at skatten så langt råd er, vert utskreven før 1. april i skatteåret.

Kvar skattesum skal rundast av nedover til næraste heile krone.

Vert skatten for ein eigedom mindre enn kr. 50, skal det ikkje skrivast ut skatt.

Samstundes med at skattelista vert utlagd (sjå § 15), skal det sendast skattesetel til eigaren (skattytaren).

Hovedregelen er at eiendomsskatten skal være skrevet ut før 1. mars i skatteåret. Selve innkrevingen bør kunne koordineres med innkreving av kommunale avgifter. Første gang kommunen benytter bunnfradrag skal skatten være skrevet ut innen 1. april.

Første gang kommunen utskriver eiendomsskatt er det ved lov av 4. mars 1960 gitt en særlig regel om at det er tilstrekkelig at den alminnelige taksering er avsluttet innen utgangen av juni i skatteåret. Det kan derfor legges til grunn at den alminnelige frist i eiendomsskatteloven § 14 ikke gjelder første gang eiendomsskatt utskrives i kommunen. Den særlige fristen kommer ikke til anvendelse for kommuner som utvider eiendomsskatteområdet eller utvider eiendomsskatteutskrivningen til hele kommunen. Det vil si at unntakene fra fristen ikke kommer til anvendelse for Sør-Aurdal kommune.

I eiendomsskatteloven § 14 heter det at eiendomsskatten ”så langt som mulig” skal være skrevet ut innen de gitte frister. På bakgrunn av ordlyden kan det stilles spørsmål ved om utskrivingsfristen kun er å anse som en formregel. Finansdepartementet har imidlertid tatt til orde for at fristbestemmelsen skal tolkes strengt. Således har departementet lagt til grunn at for sen iverksettelse av taksering normalt ikke er tilstrekkelig grunn til at fristen kan oversittes. Likeledes har departementet lagt til grunn at en rettsavgjørelse som avklarer at et objekt kan være gjenstand for eiendomsskatt, ikke er et forhold som kan gi grunnlag for forlengelse av fristen etter eiendomsskatteloven § 14. For å unngå tvister som kan få store konsekvenser, anbefaler Kommunenes Sentralforbund at kommunene forholder seg til Finansdepartementets anvisninger vedrørende forståelsen av eiendomsskatteloven § 14, dvs at fristen 1. mars tolkes strengt.

4.5 Erfaringer fra andre kommuner

Sør-Aurdal kommune har mange likhetstrekk med Nord-Aurdal kommune både i befolkning, bosetting og geografi. Nord-Aurdal innførte i 2008 eiendomsskatt i hele kommunen. En vil derfor kunne dra nytte av de erfaringer Nord-Aurdal har gjort. Det er også mange andre kommuner som har gjennomført tilsvarende prosesser.

4.6. Situasjonen i Sør-Aurdal

I Sør-Aurdal kommune er det ca 1381 boliger dersom en legger renovasjonsregisteret til grunn. Av disse er ca 220 i dag underlagt eiendomsskatt da de er definert å være i bymessig strøk. Den alminnelige takseringen av de 220 eiendommene fant sted i 1990/1991. Takstene ble så justert med et prosentpåslag i 2004/2005. I tillegg kommer 3125 hytter og verker og bruk.

Det har gått 18 år fra siste alminnelige taksering av eiendommene som i dag har eiendomsskatt. Loven stiller krav om alminnelig taksering hvert 10. år. Den lange tiden som er gått siden forrige taksering tilsier at det kan stilles spørsmål ved om takstene fra 1990/1991 gir et riktig bilde av dagens omsetningsverdi. Det vil være meget krevende å gjennomføre en taksering i dag som reflekterer prisnivået og forholdene på eiendomsmarkedet i 1990/1991. Det vil da måtte tas utgangspunkt i prisnivået fra 1990/1991, og samme retningslinjer må i tilfelle benyttes som ble benyttet den gang. Likhets hensyn tilsier at samtlige eiendommer skal takseres etter samme prinsipp, og at utskriving av eiendomsskatt skal utføres på like premisser.

Av hensyn til den lange tid som er gått siden forrige alminnelige taksering, samt av likhets hensyn, må det forutsettes at det foretas en ny alminnelig taksering av samtlige eiendommer i kommunen som skal betale eiendomsskatt.

4.7. Kostnader

De offentlige registrene over eiendommene i Sør-Aurdal kommune er mangelfulle og matrikkelen (tidligere GAB-registeret) er ikke godt nok oppdatert. Det vil derfor trolig være behov for oppmåling av arealer på bygninger for en betydelig andel av de aktuelle eiendommene. Eiendommene som i dag ikke har eiendomsskatt ligger i spredt bebyggelse over et geografisk meget stort område. Et betydelig antall eiendommer, særlig fritidseiendommer, er vanskelig tilgjengelig i deler av året. Av praktiske grunner bør derfor det meste av takseringen skje i sommerhalvåret.

Taksering av eiendommene i Sør-Aurdal kommune er en stor og arbeidskrevende jobb. Kommunen har ikke alle systemer på plass og heller ikke ressurser for å gjennomføre en slik prosess. Det vil bli helt nødvendig å leie inn ekstern kompetanse til gjennomføring av besiktigelse, oppmåling og taksering. En har på det nåværende tidspunkt ikke gått detaljert inn på hvilke andre deler av oppgaven det kan bli aktuelt å leie inn bistand til. De eksterne oppdragene vil være av en slik størrelsesorden at lov om offentlige anskaffelser kommer til anvendelse.

Gruppen har hatt tilgang til et relativt detaljert budsjett som ble lagt til grunn for prosessen i Nord-Aurdal. Regnskapstall fra Nord-Aurdal viser at det totale kostnader – inkludert klagebehandling – kommer på 6,5 mill kr. En ganske stor del av kostnadene vil bli de samme uavhengig av kommunens størrelse. Sør-Aurdal har færre innbyggere enn Nord-Aurdal, og også færre hytter. En har ikke sett det som hensiktsmessig å utarbeide et detaljert budsjett for Sør-Aurdal i denne omgang, men som et plantall anslår en kostnadene ved å innføre eiendomsskatt i hele Sør-Aurdal til 5,5 mill kr. Da er ikke medregnet de kostnadene som følger av bruk av egne ansatte.

En har ikke gått inn og vurdert nivået på framtidige driftskostnader. En antar at disse kostnadene vil dreie seg om å oppdatere registrene som er utgangspunkt for utskrivning av eiendomsskatten ved nybygg og påbygg, i tillegg kommer klagebehandling.

Som det ellers framgår av rapporten så må det gjennomføres en ny takst hvert 10. år.

5. INNTEKTSPOTENSIALET - NOEN EKSEMPLER

Med utgangspunkt i kommunens renovasjonsregister kan man finne ut hvor mange objekter som kan være aktuelle for eiendomsskattelegging dersom virkeområdet utvides til hele kommunen. Dette viser følgende tall:

a) Boligeiendommer

Antall med sekkerrenovasjon i kommunen	1381 boliger
Antall med eiendomsskatt i Bagn pr i dag	- 220 boliger
Nye boligprosjekter hvis grensa utvides	1161 boliger

b) Antall hytter

3125

Når det gjelder ”Verker og bruk” er det kraftverkene som gir de største inntektene. Her er det sendt en forespørsel til Sentralskattekontoret for storbedrifter for å få innsyn i eiendomsskattegrunnlaget for kraftverk i kommunen. Dette for å kvalitetssikre at skattegrunnlaget er mest mulig korrekt og at alle kraftverk er med i beregningen. Takst av andre ”Verker og bruk” vil bli sett på i forbindelse med en eventuell innføring av eiendomsskatt for hele kommunen. Inntektspotensialet i øvrige ”Verker og bruk”, vil her ligge på en evt. oppgradert takst, samt å få kvalitetssikret at alle eksisterende og nye ”Verker og bruk” er registrert.

Inntektspotensialet ved å innføre eiendomsskatt i hele kommunen vil avhenge av flere faktorer.

- Hvilken promillesats man velger å legge nye skatteobjekter på. Her sier lovverket minimum 2 promille og max 7 promille av skattegrunnlaget for eiendommene. Siden Sør-Aurdal kommune allerede skriver ut eiendomsskatt, vil man kunne bruke samme sats som vi har anvendt før utvidelsen til de ”nye” eiendommene som kommer som følge av lovendringen.
- Hvilke faktorer som vektlegges i takseringsreglementet: Areal, pris pr m2 for ulike bygninger og tomter, etasjefaktor, bygningstypefaktor, områdefaktor, faktor for

eiendommens standard, reduksjonsfaktor for å ta høyde for svingninger i markedsverdien etc.

For å illustrere inntekspotensialet som ligger i en eventuell utvidet eiendomsskatt legges inn følgende eksempler:

I disse eksemplene har vi benyttet 1161 eiendommer (dvs at de 220 eiendommene som allerede har eiendomsskatt i Bagn ikke er med i de nedenfornevnte eksemplene). Tallene er hentet ut i fra vårt renovasjonsregister. Det er ikke tatt hensyn til evt. fritak fra eiendomsskatt.

Gj. snitt eiendomsskattegrunnlag for boliger i Sør-Aurdal kr 300.000,-

Gj. snitt eiendomsskattegrunnlag for hytter i Sør-Aurdal kr 400.000,-

300.000 kr x 1161 eiendommer x 7 promille	=	2.438.100,- kr	2100,- pr bolig i året
400.000 kr x 3125 hytter x 7 promille	=	8.750.000,- kr	2800,- pr hytte i året
Totalt		11.188.100,- kr	

300.000 kr x 1161 eiendommer x 5 promille	=	1.741.500,- kr	1500,- pr bolig i året
400.000 kr x 3125 hytter x 5 promille	=	6.250.000,- kr	2000,- pr hytte i året
Totalt		7.991.500,- kr	

300.000 kr x 1161 eiendommer x 2 promille	=	696.600,- kr	600,- pr bolig i året
400.000 kr x 3125 hytter x 2 promille	=	2.500.000,- kr	800,- pr hytte i året
Totalt		3.196.600,- kr	

500.000 kr x 1161 eiendommer x 7 promille	=	4.063.500,- kr	3500,- pr bolig i året
700.000 kr x 3125 hytter x 7 promille	=	15.312.500,- kr	4900,- pr hytte i året
Totalt		19.376.000,- kr	

6. PROSESS

Ved innføring av eiendomsskatt i hele Sør-Aurdal kommune kan en se for seg følgende prosess:

- Kommunestyret vedtar innføring av eiendomsskatt
- Kommunestyret vedtar takseringsreglement og oppnevner takstnemnd
- Anbudsgrunnlag og utlysningstekst utarbeides.
- Besiktigelse og oppmåling av eiendommene settes ut på anbud (45 dager).
- Besiktigelse og oppmåling av eiendommene finner sted og data registreres.
- Eiendommene takseres basert på faktaopplysninger, sjablonverdier og besiktigelsesmennenes vurderinger.

- Klager behandles i nemnd og eventuelt ankenemnd.
- Eiendomsskatten utskrives.

7. TIDSFORBRUK

Det antas at et eventuelt vedtak om å innføre eiendomsskatt i hele Sør-Aurdal vil bli gjort i forbindelse med kommunestyrets økonomiplanbehandling. Det vil da ikke være praktisk mulig å skrive ut eiendomsskatt ut over nåværende eiendomsskatt for det påfølgende år. Å innføre eiendomsskatt vil kreve minimum 1 års intens jobbing.