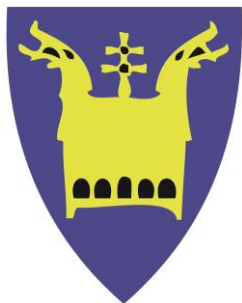


Utvidet eiendomsskatt i Sør-Aurdal



Sør-Aurdal kommune

Hva er eiendomsskatt ?

- Eiendomsskatt er en frivillig kommunal skatteordning.
- Eiendomsskatteinntektene inngår ikke i inntektssystemet for omfordeling mellom kommuner – Eiendomsskatten «tilhører» m.a.o. den enkelte kommune.
- Eiendomsskatt er en **objektskatt** – i motsetning til inntekts- og formuesskatt er det ikke avgjørende for verdifastsettelsen om eiendommen gir avkastning.

Hva er eiendomsskatt ?

- Eiendomsskatt på verker og bruk og næringseiendommer utgjør «distriktenes andel» av næringsbeskatningen.
- Verk og bruk-skatten er svært viktig for økonomien for mange distriktskommuner.

Hvorfor eiendomsskatt ?

- Eiendomsskatten sikrer vertskommunenenes skattegrunnlag, dvs at skatten går til den kommunen hvor eiendommen eller anlegget ligger
- Eiendomsskatten gir kommunene større grad av lokalt selvstyre.
- Flere ulike skattearter gir et mer robust skattesystem.
- I en globalisert økonomi bør skatten ilegges skatteobjekter som er immobile.

Hvorfor eiendomsskatt ?

- Eiendomsskatt er en viktig måte for kommunen å skaffe penger til eller opprettholde de mange tjenestene som innbyggerne får.
- Dette kan knyttes mot store investeringer som skole, kulturhus, svømmebasseng etc.
- Noen kommuner bruker deler av eiendomsskatt for å bistå løypelag og frivillige lag og organisasjoner i tilrettelegging av fritidsaktiviteter.
- Både kommunens innbyggere og hytteeiere vil dra nytte av at vi kan opprettholde gode tjenester og vilkår. Eiendomsskatt kan hjelpe oss å opprettholde gode helsetjenester, god infrastruktur (veier), beredskap m.m.
- Dette er den eneste skatten som i sin helhet går til kommunen, og som kommunen selv har full styring med.

Taksering

- Siste alminnelige taksering i Sør-Aurdal var i 1990/1991.
- Boliger, boliger på landbrukseiendommer, hytter/fritidseiendommer, verker og bruk, næringseiendommer og tomter må besiktiges/takseres.

Taksering

- Det er satt av 4,5 millioner kr til taksering.
- ESKAN AS fra Trondheim er valgt som vår leverandør på besiktigelse, utarbeidelse av forslag til takster, oppgradering av matrikkel, fotografering, utarbeidelse av info matriell m.m.
- Sakkyndig takstnemd utarbeider rammer og retningslinjer for taksering i kommunen.

Eiendomsskattetakstvedtekter

- Kommunestyret skal vedta takstvedtekter for sakkyndig takstnemnd og sakkyndig klagenemnd gjeldende fra 1.1.2014. Vedtektene sier noe om hvordan forberedelsen til takseringen skal gjennomføres og noe om selve gjennomføringen av taksten. Videre blir reglene for klagehåndtering slått fast.

Rammer og retningslinjer for taksering

- Gruppering av eiendommer (enebolig, rekkehus, våningshus, fritidsboliger m.m).
- Sjablongverdier for eiendomsgruppene (differensiert pris pr m² i gruppene).
- Etasjefaktorer (hovedetasje, loftsetasje, kjeller m.m).
- Sonefaktorer (differensiert faktor ut i fra beliggenhet – utarbeides kart).
- Skjønnsvurdering av standard, funksjonalitet, lav kvalitet m.m.
- Faktor ut i fra bygningens alder.
- Indre faktor (forhold på eiendommen)
- Ytre faktor (forhold rundt eiendommen)

Landbrukseiendommer

- Eiendommer drevet som gardsbruk eller skogbruk skal ha fritak for eiendomsskatt.
- Unntak fra eiendomsskatt gjelder ikke boliger på landbrukseiendommer med garasje/uthus og naturlig arrondert tomt.
- Setrer og buer er fritatt så lenge de er tilknyttet landbrukseiendom i drift. Unntak dersom de er utskilt med eget bruksnr og nyttes til næring/utleie.
- De skattepliktige objektene på landbrukseiendom med konsesjonsplikt settes lavere enn ordinære eiendommer.
- Eventuell kårbolig takseres som enebolig.

Antall boliger og hytter i Sør-Aurdal

- **Ut i fra matrikkel** er det 3524 fritidseiendommer i Sør-Aurdal.
- Det er 850 boliger og 778 boliger på landbrukseiendommer i Sør-Aurdal. 220 av disse eiendommene har allerede eiendomsskatt.
- Det er 50 næringseiendommer
- 10 verker og bruk (ikke tatt med linjenett og kraftverk).
- 300 ubebygde tomter.

Differensierte satser

- Kommunestyret kan fastsette ulike satser ihht esktl § 12.
- Alminnelig sats gjelder for alle som ikke er spesifisert i unntakene. Nesten alltid 7 promille grunnet verk og bruk.
- Unntak spesifiseres. For eksempel ihht til esktl § 12 A «Busstaddelen i eignedomar med sjølvstendige busstaddeler».

Bunnfradrag

- Kommunestyret kan velge å innføre bunnfradrag på boliger og fritidseiendommer.
- Bunnfradrag fastsettes som regel som et bestemt kronebeløp.
- Det legges i saken ikke opp til innføring av bunnfradrag.
- Det legges opp til at man i stedet benytter mulighetene som ligger i bruk av faktorer og sjablongverdier i rammer og retningslinjer.

Inntektsestimatet er beregnet basert på et vektet gjennomsnitt av avgiftsareal, indre forhold, ytre forhold samt sonefaktor knyttet til de forskjellige bygningstyper.

Nedenfor følger en tabell med gjennomsnittsverdier for henholdsvis bolig, våningshus og fritidsbolig (inkludert tomt og en tenkt garasje).

Forskjell mellom bolig og våningshus er 20 % grunnet reduksjon for konsesjonsbelagte eiendommer.

Boligtype	Gjennomsnittlig takst
Bolig inkludert tomt og garasje	924 798
Våningshus inkludert tomt og garasje	739 838
Fritidsbolig inkludert tomt og garasje	684 146

Inntektsestimat på ordinære eiendommer

Bunnfradrag	0	50000	100000	150000	200000	250000	300000	350000	400000	450000	500000
Takstsum i mill. - > Promillesats	3 671	3 406	3 140	2 875	2 609	2 344	2 078	1 813	1 547	1 282	1 016
2	7	7	6	6	5	5	4	4	4	4	3
2,5	9	9	8	7	7	6	5	5	4	4	4
3	11	10	9	9	8	7	6	5	5	4	4
3,5	13	12	11	10	9	8	7	6	5	4	4
4	15	14	13	11	10	9	8	7	6	5	4
4,5	17	15	14	13	12	11	9	8	7	6	5
5	18	17	16	14	13	12	10	9	8	6	5
5,5	20	19	17	16	14	13	11	10	9	7	6
6	22	20	19	17	16	14	12	11	9	8	6
6,5	24	22	20	19	17	15	14	12	10	8	7
7	26	24	22	20	18	16	15	13	11	9	7

Konsekvens for eiendomsbesitter

I følgende tabell står beløpet den enkelte eiendomsbesitter må betale i skatt ved ulike skattegrunnlag (= takst – evt. bunnfradrag).

Promillesats ►	2	2,5	3	3,5	4	4,5	5	6	7
Skattegrunnlag ▼									
250 000	500	625	750	875	1000	1125	1250	1500	1750
500 000	1000	1250	1500	1750	2000	2250	2500	3000	3500
750 000	1500	1875	2250	2625	3000	3375	3750	4500	5250
1 000 000	2000	2500	3000	3500	4000	4500	5000	6000	7000
1 500 000	3000	3750	4500	5250	6000	6750	7500	9000	10500
2 000 000	4000	5000	6000	7000	8000	9000	10000	12000	14000
2 500 000	5000	6250	7500	8750	10000	11250	12500	15000	17500
3 000 000	6000	7500	9000	10500	12000	13500	15000	18000	21000
4 000 000	8000	10000	12000	14000	16000	18000	20000	24000	28000
5 000 000	10000	12500	15000	17500	20000	22500	25000	30000	35000

Ikke tatt med i ESKAN AS sitt inntektsestimat:

Næringseiendommer	50
Verker og bruk (ikke linjenett og kraftverk)	10
Ubebygde tomter	300

Forslag til vedtak

- Skrive ut eiendomsskatt på faste eiendommer i hele kommunen (esktl § 3 a)
- Alminnelig eiendomsskattesats på 7 promille. Differensiert eiendomsskattesats på 2,5 promille på etter esktl § 12 A «Bustaddelen i eignedomar med sjølvstendige busstaddeler».
- Dvs 2,5 promille på bolig- og fritidseiendommer, samt eiendommer på landbrukseiendommer.
- 7 promille på verk og bruk, næringseiendommer og ubebygde tomter.
- Vedlagte eiendomsskattetakstvedtekter vedtas.