



Sel kommune SAKSUTREDNING

Arkivsak: 2006/1597-3
Arkiv: 232
Saksbehandler: Knut Ove Leite
Dato: 10.09.2008

Utv.saksnr	Utvalg	Møtedato
	Formannskapet	
	Kommunestyret	

Innføring av eiendomskatt i hele kommunen.

Vedlegg:

Vedtekter for taksering eiendomsskatt i Sel kommune.
Skatteutvalgssak 4/03: Retningslinjer for alm. Taksering
Kommunestyresak 57/03: Taksering – Bunnfradrag for boliger.

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Saksutredning

Sel kommunestyre har tidligere lagt opp til at det vedtas eiendomsskatt for hele kommunen fom 2009. Dette ut i fra at lovendring åpnet for dette med virkning fra 2007. Tidligere var dette begrenset til å gjelde områder som var utbygd på bymessig vis.

Det har med denne bakgrunn vert gjennomført en omfattende oppgradering av kommunens eiendomsregistre for å ha en korrekt oversikt over eiendomsmassen i kommunen. Dette arbeidet er rett uavhengig av innføring av eiendomsskatt, men er en forutsetning for å kunne gjennomføre selve takseringen på en rasjonell måte.

Det er videre lyst ut på anbud selve takseringsarbeidet. Kontrakt på arbeidet er ikke inngått i påvente av vedtak i kommunestyret.

Taksering og utlegging av skattelister må være gjennomført innen 1. mars i skatteåret. En har slik sett ikke mer tid enn nødvendig for å gjennomføre innføring av skattleggingen.

Bunnfradrag.

Kommunen har i dag et bunnfradrag på kr. 400.000 for alle selvstendige boenheter. Det betyr at en eiendom med en verdi på 1.000.000 skatteberegnes for 600.000.

Mange av eiendommene som får skatt etter utvidelse til hele kommunen, gjelder hytter. Det er fastslått at kommunen ikke har anledning til å bruke ulikt bunnfradrag på bolig- og hytteeiendommer. Kommunestyret kan endre fradraget, men ikke differensiere det.

Fritak.

Det følger direkte av loven hvilke eiendommer som ikke omfattes av eiendomsskatt. Det er gjennomgående det offentlige eiendommer

§ 5. Fri for eiendomsskatt er:

- a) Eignedom som staten eig, så langt
 - eignedomen vert nytta av Kongen eller kongehuset, Stortinget eller Regjeringa
 - eignedomen vert nytta til kulturelle føremål, slik som idrettsanlegg, musé, teater, skulpturar m.v.
 - eignedomen har historisk bygg eller anlegg
 - eignedomen vert nytta av Forsvaret til forsvarsanlegg eller avgrensa leirområde
 - eignedomen tilhøyrer staten sine samferdselsforetak så langt dei tener ålmennyttige føremål
 - eignedomen er vassfall, fabrikk eller anna føretak som staten eig og som tener ålmennyttige føremål
- b) Eignedom som høyrer til jernvegar til ålmenn bruk, så langt og så lenge eignedomen vert nytta i verksemda.
- c) Kyrkjer.
- d) Eignedomar som kommunen sjølv eig.
- e) Legasjons- og konsulateignedomar som ein annan stat eig, når den andre staten frittek norsk eignedom for tilsvarende skatt hjå seg.
- f) Eignedom som statens lufthamnselskap eig, i same omfang som fritaket for statens eignedom etter bokstav a femte strekpunkt.
- g) Eignedom som helseforetak eig, i same omfang som fritaket for statens eignedom etter bokstav a sjette strekpunkt.
- h) Eignedom som vert driven som gardsbruk eller skogbruk.
- i) Ikkje utbygde delar av Finnmarkseiendommen sin grunn i Finnmark fylke. Dette fritaket gjeld likevel ikkje tomteareal, jamvel om arealet ikkje er utbygd enno.

Departementet kan gje nærare regler til utfylling og avgrensing av denne bestemmelsen.

§ 7. Kommunestyret kan fritaka desse eignedomane heilt eller delvis for eiendomsskatt:

- a) Eignedom åt stiftingar eller institusjonar som tek sikte på å gagna ein kommune, eit fylke eller staten.
- b) Bygning som har historisk verdi.
- c) Bygning som heilt eller i nokon mon vert nytta til husvære. Fritaket kan gjelda i opptil 20 år frå den tida bygningen vart ferdig. Formannskapet eller det utvalet som er nemnt i kommuneloven § 10, kan få fullmakt til å avgjera einskildsaker om skattefritak.
- d) Bygning og grunn i visse luter av kommunen.

I Sel kommunestyre er det tidligere vedtatt at nye boligeiendommer er fritatt inntil 3 år.

For landbrukseiendommer gjelder det skattlegging på boligdel og hytter som benyttes til fritidsformål. Taksering av boligdel vil naturlig reflektere at omsetningsverdien isolert til boligdelen på et gårdsbruk ikke er spesielt høy. Sel har praktisert dette til nå og utvidelse av området medfører ikke vedtektsendring, men at flere eiendommer innbefattes.

Differensiert takst/taksering.

Loven åpner for å benytte differensierte skattesatser bl.a. basert på geografi: § 3". Bakgrunnen for bestemmelsen er følgende, jf Ot.prp. nr 44 (1974-75) s. 13:

"I enkelte kommuner kan det vera tenleg å ha ulike satsar for eigedomsskatten. Dette har samanheng med at visse område der det er grunnlag for å likna ut eigedomsskatt, kan ha klårt mindre bypreg enn andre område. Og det kan verka urimeleg å tyngja eigedomane i område som er mindre utbygde, med eigedomsskatt etter like høge satsar som i område med meir bypreg. Kommunestyret bør i slike høve kunna fastsetja særskild skattesats for kvart enkelt område".

Det er ikke spesielt vanlig å gjøre dette, men Dovre har et slikt system med lavere sats på Dovreskogen. En av ulempene er at for eksempel Infrastruktur som Telenors telemaster da får ulik skatt på likt utstyr ettersom hvor i kommunen det ligger.

Eiendomskattetakster skal normalt ligge fast i 10 år. Siste taksering skjedde her i 2003. Dette innebærer at for utvidede områder skal taksten reflektere 2003-nivå om en ikke velger å ta samlet omtaksering på alle eiendommer. Det gjelder egne regler for endring av takstgrunnlag og omtaksering som en ikke går inn på her. Det kan ellers foretas en omtaksering etter 10 år (2013) dersom det har skjedd endringer i eiendomsverdiene. I Sel har en inntrykk av at prisnivået har holdt seg gjennomgående stabilt i lang tid med unntak av hytter i enkelte områder. En vil alltid finne enkelte eiendommer med avvik, der beliggenhet og standard kan gi høy pris med rette kjøper.. Takstene skal likevel ta hensyn til det generelle bildet.

Takstene vil variere i kommunen etter beliggenhet og standard. Kommunen vil bli inndelt i soner og eiendommer klassifisert etter standard for å finne rett verdi. Det vil også bli innhentet opplysninger om kjente omsetninger i området for å finne mest mulig rett verdi. Dette arbeidet vil iht vedtektene bli styrt av takstnemnda.

I praksis utarbeides sjablonger på m2-pris i de ulike områdene som korrigeres for standard på den enkelte eiendom.

Skattesats.

Loven åpner for å benytte en sats mellom 2 og 7 %. Sel har pt. 7. Reglene for opptrapping gjelder ikke ved utvidelse av området og nye områder kan automatisk få samme sats som gjelder fra før. Unntaket er ved differensiering som omtalt over.

Vurdering

Skattlegging er i dag avgrenset til området Selsverket, Otta, Dahle og Sandbu boligfelt. Ved utvidelse til hele kommunen vil det komme i tillegg ca 3000 eiendommer, 1000 boliger og 2000 hytter. I tillegg er det et mindre antall næringseiendommer. Det er anslått at dette vil øke kommunens inntekter på ordningen på 3 - 4 mill. kr.

Det er innført eiendomsskatt i 285 av landets kommuner. Det er derfor grunnlag for å mene at dette har blitt en naturlig del av kommunenes inntektsgrunnlag og at det mest rettferdige er at ordningen gjelder for alle eiendommer i kommunen.

Administrasjonssjefen vil i forbindelse med budsjettbehandlingen foreslå at bunnfradraget reduseres fra 400.000 til 300.000 for alle eiendommer. Dette innebærer at skatten økes med 200 – 700 kr. pr. eiendom alt etter skattesats. Poenget er at eiendomsverdiene i kommunen er forholdsvis små, takstene er også på et nivå som har gitt få klager. For å få effekt av utvidelsen til også å gjelde alle hytter som gjennomgående har lavere verdi, bør bunnfradraget settes ned.

Det foreslås nå å gjøre vedtak om innføring av eiendomsskatt i hele kommunen. Dette for å kunne gå i gang med det praktiske arbeidet så raskt som mulig.

I år er skattesatsen 7 %. Kommunestyret vil bli invitert til å bestemme satsen for 2009 i tilknytning til budsjettvedtaket.

Administrasjonssjefen ser ikke grunn til å differensiere satsen geografisk. Geografiske forskjeller vil være reflektert i eiendomsverdien, og i dette vil ligge en lavere skatt for spredtbygde områder. Hvilken sats som foreslås å gjelde vil en se nærmere på i forbindelse med budsjettet. Dette må avveies opp i mot hva utvidelse av ordningen fører til av økte inntekter opp i mot kommunens økonomiske behov.

Administrasjonssjefens forslag til innstilling:

Sel kommunestyre vedtar å innføre eiendomsskatt for hele kommunen for 2009 med hjemmel i eiendomskatteloven § 2.

Gjeldende vedtekter for taksering videreføres uendret.

Bunnfradrag og skattesats fastsettes i forbindelse med budsjettbehandlingen for 2009.