



Saksframlegg

Innføring av generell eiendomsskatt: Framdriftsplan

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Overhalla formannskap	77/09	03.11.2009
Overhalla formannskap	92/09	20.11.2009
Overhalla kommunestyre	87/09	30.11.2009

Rådmannens innstilling

1. Framdriftsplanen for innføring av generell eiendomsskatt iverksettes med en kostnadsramme på inntil kr 700.000 i driftsbudsjettet 2010 og kr 600.000 i investeringsbudsjettet 2010.
2. Vedlagte forslag til eiendomsskattevedtekter vedtas.
3. Taksering begrenses til eiendommene som blir skattepliktige som følge av utvidelsen.
4. Som sakkyndig nemnd og sakkyndig ankenemnd i henhold til eiendomsskattevedtektene velges:

Sakkyndig nemnd (3 medlemmer inkludert leder og nestleder, pluss 3 vara) :

Leder

Nestleder

Medlem

Vara

Vara

Vara

Sakkyndig ankenemnd (3 medlemmer inkludert leder og nestleder, pluss 3 vara):

Leder

Nestleder

Medlem

Vara

Vara

Vara

5. Det foreslås en møtegodtgjørelse på kr. 750,- for leder og kr. 500,- for medlem.

Eventuell tapt arbeidsfortjeneste dekkes på lik linje som for folkevalgte, jfr. nye saksopplysninger i saken.

Behandling i Overhalla formannskap - 03.11.2009

Ikke behandlet.

Vedtak i Overhalla formannskap - 03.11.2009, enst.:

Saken utsettes til 20.11.

Behandling i Overhalla formannskap - 20.11.2009

Behandlet.

Innstilling i Overhalla formannskap - 20.11.2009, enst.:

Rådmannens forslag til vedtak vedtas og følgende velges som sakkyndig nemnd og sakkyndig ankenemnd, jfr. rådmannens forslag til vedtak pkt. 4:

Sakkyndig nemnd (3 medlemmer inkl leder og nestleder, pluss 3 vara):

Leder: Frank Jensen
Nestleder: Merete Aunet
Medlem: Inge Olav Rosendal

Varamedlemmer:

1. vara: Tove Heggås
2. vara: Otto Moa
3. vara: Grete Kveli Nilssen

Sakkyndig ankenemnd (3 medlemmer inkl leder og nestleder, pluss 3 vara):

Leder: Magne Lysberg
Nestleder: Lise Vannebo
Medlem: Erlend Lande

1. vara: Anna Rian
2. vara: Per Jostein Risvik
3. vara: Margrethe Schilliås

Behandling i Overhalla kommunestyre - 30.11.2009

Behandlet.

Tore Nordfjellmark (FRP) fremsatte følgende forslag til vedtak:

Overhalla FrP er av den formening om at eiendomsskatt ikke er løsningen

for å rette opp kommunens dårlige økonomi. Overhalla FrP mener at det må til større og mer langsiktige grep, får å få en sunn kommuneøkonomi. Å innføre eiendomsskatt vil gjøre at kommunen blir helt avhengig av en slik usosial skatt. Derfor vil Overhalla FrP ha en grundigere gjennomgang av kommunens drift.

Forslag til vedtak:

- 1. Rådmannens innstilling for innføring av generell eiendomsskatt framdriftsplan sak PS 87/07 utsettes behandlet til mai 2010.**
- 2. Det nedsettes et hurtigarbeidene utvalg som kritisk skal gjennomgå kommunens drift, slik at eiendomsskatten unngås.**

Forslag til medlemmer:

Jo Morten Aunet

Jan Ståle Viken Flått

Grete Moe

Ann-Kristin Vold

Knut Flotter

Roger Hasselvold (sekretær)

- 3. Overhalla kommune leier inn et eksternt konsulentfirma, som skal gjennomgå hele kommunens drift. Dette til en kostnadsramme opptil kr 200.000.-. Det gis fullmakt til utvalget å velge konsultentselskap.**

- 4. Målsetting for gruppen er å få utarbeidet en langsiktig økonomisk plan for kommunen. En plan som vil gi varig endring i kommuneøkonomien, slik at Overhalla kommune får en sunn økonomi. Utvalget får i mandat å jobbe med alle muligheter som vil kunne forbedre kommunens økonomi. Tilråding fra gruppen og rapport fra eksternt konsulentfirma skal fremlegges kommunestyret innen mai 2010.**

Forslaget fikk 2 stemmer.

Jo Morten Aunet (H) foreslo nytt pkt. 2:

Generell Eiendomsskatt innføres med bakgrunn i utbygginga av OBUS.

Forslaget fikk 1 stemme.

Vedtak i Overhalla kommunestyre - 30.11.2009:

Formannskapetets forslag til vedtak vedtas slik:

Rådmannens forslag til vedtak vedtas og følgende velges som sakkyndig nemnd og sakkyndig ankenemnd, jfr. rådmannens forslag til vedtak pkt. 4:

Sakkyndig nemnd (3 medlemmer inkl leder og nestleder, pluss 3 vara):

Leder: Frank Jensen

Nestleder: Merete Aunet

Medlem: Inge Olav Rosendal

Varamedlemmer:

- 1. vara: Tove Heggås
- 2. vara: Otto Moa
- 3. vara: Grete Kveli Nilssen

Sakkyndig ankenemnd (3 medlemmer inkl leder og nestleder, pluss 3 vara):

Leder: Magne Lysberg
Nestleder: Lise Vannebo
Medlem: Erlend Lande

- 1. vara: Anna Rian
- 2. vara: Per Jostein Risvik
- 3. vara: Margrethe Schilliås

Dokumenter i saken

Type	Dato	Tittel	Adressat
S	08.05.2008	Utredning av utvidet eiendomsskatt i Overhalla	
S	13.10.2009	Innføring av generell eiendomsskatt: Framdriftsplan	
N	28.10.2009	Eiendomsskattevedtekter for Overhalla kommune	Torunn Grønnesby
I	12.11.2009	Namsos kommune - Rammer og retningslinjer for taksering i hht. lov om eiendomsskatt	scan@overhalla.kommune.no

Vedlegg

- 1 Eiendomsskattevedtekter for Overhalla kommune
- 2 Namsos kommune - Rammer og retningslinjer for taksering i hht. lov om eiendomsskatt

Saksopplysninger

1. Bakgrunn

Det var en forutsetning i økonomiplan 2010 - 2013 at det skal innføres generell eiendomsskatt i Overhalla fra og med 2011 (med årlig inntekstøkning foreløpig anslått kr 4 millioner). Rådmannen legger herved fram forslag til plan for iverksetting.

Innføring av eiendomsskatt reiser ulike spørsmål av juridisk/skattefaglig, administrativ og politisk karakter. De mest vanlige av disse spørsmål ble utredet for kommunestyret i mai 2008. Vi viser til følgende aktuelle dokumenter:

- *”Utvidelse av eiendomsskatt i Overhalla: En kort utredning av rammer og muligheter”*, framlagt for kommunestyret i mai 2008, er i hovedsak fortsatt gyldig (mer oppdatert oversikt over e-skattekommuner nedenfor)
- Ot.prp. nr. 77 (2005-2006), kap 14 om *”Utviding av verkeområdet til eignedomsskattelova”*.
- St.meld nr. 29 (2003-3004), kap 12.4 *”Kommunal eiendomsskatt”*.

2. Rollefordeling ved innføring og innkreving av eiendomsskatt

En vanlig arbeids-/rolledeling ved innføring og innkreving av eiendomsskatt - som for så vidt for en stor del følger av eiendomsskattelovgivningen - kan kortfattet beskrives slik:

Kommunestyret:

- Fastsetter gjennom sitt utskrivingsvedtak innenfor eiendomsskattelovens rammer hvilke eiendommer som skal beskattes og derved også hvilke som skal takseres.
- Fastsetter eiendomsskattevedtekter.
- Bestemmer om takseringen skal gjennomføres av eiendomsskattenemnd eller av sakkyndig nemnd med bistand fra besiktigelsespersoner.
- Oppnevner medlemmer og vara til nemndene.
- Tar stilling til skattenivå (mellom 2 og 7 promille) jf. eiendomsskatteloven §11.
- Fastsetter om det skal være bunnfradrag og eventuelt størrelsen på dette etter eiendomsskatteloven §11.
- Bestemmer om eiendommer skal fritas etter eiendomsskatteloven §7 og eventuelt differensierte skattesatser etter eiendomsskatteloven §12.

Sakkyndig nemnd:

- Har ansvar for organisering av takseringen
- Fastsetter eventuelle generelle prinsipper/normer/sjablonger for verdsettelsen
- Fastsetter taksten for den enkelte eiendom
- Tar stilling til krav om omtaksering (ordinært skjer ny taksering hvert 10. år)

Nemndas medhjelpere:

- Besiktigelsesmenn som utarbeider forslag til takster
- Personer med særskilt takseringsfaglig eller juridisk kompetanse etter behov

Eiendomsskattekontoret:

- Sekretariatsarbeid for nemndene
- Utarbeide oversikt over hvilke eiendommer som takstnemnda skal takseres
- Innhente grunnlagsdata om eiendommene
- Sende ut orienteringsbrev til eierne
- Motta klager / legge til rette for en god og effektiv klagebehandling
- Etablere et system som gjør det mulig å fange opp nye skatteobjekter som skal takseres, eller at det skal gjennomføres omtaksering av enkelte eiendommer som har vært gjenstand for vesentlig verdiendring
- Årlig å legge ut eiendomsskatteliste til offentlig ettersyn

3. Programvare og konsulentbistand

I Overhalla er det til sammen ca. 1500 boliger, ca 220 fritidsbygninger og ca. 40 forretningsbygg etc. utenom verker og bruk (SSB). Det er et ganske omfattende arbeid å få taksert og skattlagt eiendommene på en forsvarlig måte etter gjeldende rett. Det er en stor fordel slik bl.a. Namsos og Grong har gjort å anskaffe programvare som håndterer eiendomsskatt via kobling til matrikkelen (offisielle eiendomsregister). Ettersom matrikkelen for Overhalla pr. i dag - slik som for andre kommuner før generell eiendomsskatt - langt fra er oppdatert med de nødvendige eiendomsopplysninger, vil en del av arbeidet først bestå av å få oppdatert matrikkelen (dette vil være nyttig også for andre av kommunens områder enn eiendomsskatt.) Mange kommuner for eksempel Namsos og Grong har også valgt å inngå avtale med konsulentfirma for å kjøpe grader av bistand til å gjennomføre taksering og andre deler av prosessen. Det spørres hvor mye av jobben kommunen vil gjøre selv (ad oppmåling, registrering av eiendomsopplysninger, befaringer, utarbeidelse av takstforslag m.v.).

4. Kortfattet framdrifts-/prosessplan for innføring av generell eiendomsskatt

Ut fra at eiendomsskatten som hovedregel skal være utskrevet før 1. mars i skatteåret (2011), forslår rådmannen følgende framdrifts-/prosessplan:

	Aktivitet	Ansvarlig	Tid
1	Vedta eiendomsskattevedtekter	Kommunestyret	Nov/des2009
	Velge mellom en ny alminnelig taksering eller taksering begrenset til eiendommene som blir skattepliktige som følge av utvidelsen (Overhalla har fra før eiendomsskatt på verk og bruk).	Kommunestyret	Nov/des2009
2	Avklare behovet for og avtale bistand fra konsulentfirma og anskaffelse av programvare	Rådmannen	Nov/des2009
3	Oppmåling av bygg og registrering i matrikkel. (organiseres som eget prosjekt).	Rådmannen	2010
4	Vedta/utnevne sakkyndig nemnd og sakkyndig ankenemnd	Kommunestyret	Nov/des 2009
5	Utarbeide verktøy for å komme fram til riktig takstverdier (sjablonger etc)	Sakkyndig nemnd	Primo 2010
6	Besiktigelse/taksering (organiseres som eget prosjekt)	Rådmannen/Sakkyndig nemnd	2010
7	Vedtak om utskriving av skatt (eiendomsskatteloven §3)	Kommunestyret	Del av budsjettvedtak hvert år
8	Bestemme skatteøret for kommende skatteår (2-7 promille)	Kommunestyret	Desember 2010
7	Bestemme eventuelt bunnfradrag for kommende skatteår	Kommunestyret	Desember 2010
8	Vedtak av eventuelt fritak i en tidsbegrenset periode for nyoppførte boliger	Kommunestyret	Desember 2010

9	Vedtak om helt eller delvis fritak etter eiendomsskatteloven §7	Kommunestyret	Desember 2010
10	Behandling av klager	Sakkyndig nemnd/sakkyndig ankenemnd	2011

5. Kostnadsoverslag for innføring av generell eiendomsskatt

Erfaringsmessig koster innføring av alminnelig eiendomsskatt mellom kr. 500,- og 1000,- pr eiendom, bl.a. avhengig av tilstanden på matrikkelen og i noen tilfelle hvor mye av jobben kommune gjør selv. Det er vanskelig i forkant eksakt å beregne kostnadene. Ut fra tilstanden på matrikkelen er det vanskelig å lande i det laveste sjiktet selv om kommunen gjør mye av jobben selv på en rasjonell måte. Kommunen har ca. 1800 eiendommer og hvis vi anslår kr 750,- i snitt pr eiendom blir sluttsammen ca 1.3 mill.

Innkjøp av programvare (Kom tek inkl. opplæring inkl moms)	600000
Oppmåling/ besiktigelse/taksering inkl opplæring	600000
Diverse (administrasjon, info, kundebehandling, klagebehandling)	100000
Sum	1.3

Anskaffelse av programvaren blir en investering som kan lånefinansieres og avdras over 5 år. Ovennevnte beløp er på dette tidspunkt overslag, som vil bli mer presise etter hvert som prosessen skrider fram. Det vil være ønskelig å ha et sterkt fokus på å holde oppstartskostnadene nede, samtidig som det vil være viktig å tilstrebe en ryddig og korrekt gjennomføring.

Ny alminnelig taksering eller taksering begrenset til eiendommene som blir skattepliktige som følge av utvidelsen?

Kommuner som utvider eiendomsskatteområdet til hele kommunen må velge mellom en ny alminnelig taksering og taksering begrenset til eiendommene som blir skattepliktige som følge av utvidelsen. Selv om hovedregelen er at alminnelig taksering bare skal skje hvert tiende år, bestemmer byskatteloven § 4 første ledd første punktum at kommunestyret under ”*særegne forhold*” kan beslutte at ny alminnelig taksering skal skje før det har gått ti år. Det følger av lovforarbeidene, Ot. prp. nr 77 (2005-2006) at utvidelsen av eiendomsskatteloven sitt virkeområde er et ”*særegent forhold*”, jf byskattelova § 4 første ledd første punktum.

Status for utskriving e-skatt 2008		
Benyttet utskrivningsalternativ:	Antall kommuner:	Prosent av e-skattekomm.:
Eiendomsskatt i hele kommunen	83	28,3
Eiendomsskatt kun på verk og bruk	145	49,4
E-skatt i byvise områder og på verk/bruk	65	22,3
		100,0
Antall kommuner med e-skatt i 2008	293	68,1
Totalt antall kommuner i landet	430	

Vurdering

Begrunnelsen for innføring av generell eiendomsskatt i økonomiplan 2010-2013 var i hovedsak av økonomisk karakter. Disse realitetene gjelder i hovedsak fortsatt. Det vises til nærmere vurderinger i budsjett og økonomiplan.

Kostnadene knyttet til innføring av generell eiendomsskatt er i hovedsak en engangskostnad. Alminnelig taksering skjer hvert 10. år. Skatteinntektene vil over tid slik kommunestyret bestemmer langt overstige kostnader knyttet til innføring og drift av generell eiendomsskatt.

Rådmannen tilrår at taksering begrenses til eiendommene som blir skattepliktige som følge av utvidelsen.

Rådmannen mener det er hensiktsmessig å velge sakkyndig nemnd og sakkyndig ankenemnd (jf. byskatteloven §4), med hjelp av besiktigelsespersoner, på grunn av mengden av skatteobjekter ved generell eiendomsskatt. Dette er den vanlige og tilrådde løsningen ved generell eiendomsskatt. Dette i stedet for skattetakstnemnd som utelukkende besiktiger selv slik Overhalla har i dag.

NYE SAKSOPPLYSNINGER TIL BEHANDLING DEN 20.11.09:

1. Retningslinjer for takseringen sakkyndig nemnd Namsos:

Som eksempel på retningslinjer for taksering vedlegges til orientering fastsatte retningslinjer fra sakkyndig nemnd Namsos kommune. Grong kommunes sakkyndige nemnd har p.t. ikke ferdigstilt retningslinjene.

2. Godtgjøring:

Grong	Ikke fastsatt
Namsos	Møtegodtgjøring: Leder: 750,- pr. møte Medlem: 500,- pr. møte Refusjon tapt arbeidsfortjeneste: <ul style="list-style-type: none">• Udokumentert tapt arbeidsfortjeneste med kr. 80,- pr time begrenset oppad til kr. 600,- pr. dag.• Dokumentert kr. 1/1800 av ordførers godtgjøring. Dette gjelder møtetid innenfor den folkevalgtes normale arbeidstid. Normal arbeidstid defineres i denne sammenheng innenfor kl. 0700-1700.
Vikna	Møtegodtgjørelse: Leder: Fast årlig 5000,- Øvrige: Ingen Tapt arbeidsfortjeneste: Legitimert 1.800,- pr. dag Ulegitimert: 500,- pr. dag

Overhalla	<p>Møtegodtgjørelse: Leder: 376,- pr. møte (0,7‰ av ordførers godtgj.) Medlem: 188,- pr. møte (0,35‰ av ordførers godtgj.)</p> <p>Refusjon for tapt arbeidsfortjeneste:</p> <p>Ulegitimert: f.t. kr. 1073,- pr. dag. Folkevalgte som er selvstendig næringsdrivende eller er uten fast lønnsinntekt, får dekket tapet med en sats fastsatt til inntil 2‰ av ordførerens godtgjørelse.</p> <p>Legitimert: f.t. kr. 2146,- pr dag. Folkevalgte som får tap i arbeidsinntekten på grunn av kommunale verv får dekket tapet på grunnlag av attest fra arbeidsgiver. Kommunestyret fastsetter et høyeste beløp for erstatningen. Høyeste beløp fastsettes til 4‰ av ordførerens godtgjørelse.</p> <p>Selvstendig næringsdrivende legitimerer sine krav med oppgave fra ligningskontoret over sist avlagte ligning. Daglønn beregnes ut fra nedenstående størrelse, dividert med 260 dg./år, dog med samme maksimumsbeløp som for de som har legitimasjon fra arbeidsgiver. For selvstendige næringsdrivende legges netto næringsinntekt til grunn. I de tilfeller den selvstendige næringsdrivende har ordinær lønnsinntekt i tillegg til næringsinntekt, slås disse sammen og danner beregningsgrunnlaget for ovennevnte deling for å finne daglønnen.</p>
------------------	--