



Saksframlegg

Eiendomsskattevedtaket for 2011

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Overhalla formannskap	89/10	06.12.2010
Overhalla kommunestyre	80/10	20.12.2010

Rådmannens innstilling

1. I medhold av eiendomsskatteloven §§ 3 og 4 utskrives det eiendomsskatt for hele kommunen.
2. Den generelle eiendomsskattesatsen for 2011 for de skattepliktige eiendommene settes til 7 promille. For boliger og fritidseiendommer settes satsen til 2 promille jf. eiendomsskatteloven ”12a. Det innføres ikke bunnfradrag.
3. I medhold av eiendomsskattelovens §7 fritas følgende eiendommer/bygninger for eiendomsskatt i 2011:
 - a) §7a: Eigedom åt stiftingar eller institusjonar som tek sikte på å gagna ein kommune, eit fylke eller staten.
 - b) §7b: Bygning som har historisk verdi.
Dette gjelder for de konkrete eiendommer som framgår av vedlagte liste.
4. Eiendomsskatten skal betales i 3 terminer, sammen med øvrige kommunale avgifter (25./3, 25/6 og 25/10).
5. Ved taksering og utskrivning av eiendomsskatt benytter kommunen tidligere vedtatte skattevedtekter.

Behandling i Overhalla formannskap - 06.12.2010

Behandlet.

Karen H. Hasselvold (SP) fremsatte forslag om et nytt pkt. 6 slik:

Det gis fritak i 5 år for eiendomsskatt for nybygde boliger, gjelder for nybygde boliger fra og med 1.1.2009.

2 stemte for forslaget, 3 stemte imot.

Innstilling i Overhalla formannskap - 06.12.2010:

Rådmannens forslag til vedtak vedtas.

Behandling i Overhalla kommunestyre - 20.12.2010

Behandlet.

Karen H. Hasselvold (SP) fremsatte følgende forslag til vedtak:

”Det gis fritak for nyoppførte boliger i fem år. Vedtaket omfatter boliger som påbegynnes oppført etter 21.12.2010. Boliger som er oppført før dette får fritak i de resterende årene fram til boligen er fem år”.

9 stemte for forslaget, 11 stemte for rådmannens forslag til vedtak.

Vedtak i Overhalla kommunestyre - 20.12.2010, enst.:

Formannskapets forslag til vedtak vedtas slik:

6. I medhold av eiendomsskatteloven §§ 3 og 4 utskrives det eiendomsskatt for hele kommunen.
7. Den generelle eiendomsskattesatsen for 2011 for de skattepliktige eiendommene settes til 7 promille. For boliger og fritidseiendommer settes satsen til 2 promille jf. eiendomsskatteloven ”12a. Det innføres ikke bunnfradrag.
8. I medhold av eiendomsskattelovens §7 fritas følgende eiendommer/bygninger for eiendomsskatt i 2011:
 - c) §7a: Eignedom åt stiftingar eller institusjonar som tek sikte på å gagna ein kommune, eit fylke eller staten.
 - d) §7b: Bygning som har historisk verdi.
Dette gjelder for de konkrete eiendommer som framgår av vedlagte liste.
9. Eiendomsskatten skal betales i 3 terminer, sammen med øvrige kommunale avgifter (25./3, 25/6 og 25/10).
10. Ved taksering og utskriving av eiendomsskatt benytter kommunen tidligere vedtatte skattevedtekter.

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
X	30.01.2010	Referat fra oppstartmøte 28.01.10	
X	03.02.2010	Referat fra møte i sakkyndig nemnd 03.02.10	
X	11.03.2010	Møte i sakkyndig nemnd m.v. 11.03.2010	
U	23.03.2010	Praktiske opplysninger vedr. møtegodtgjørelse, reiseregning og tapt arbeidsfortjeneste	Sakkyndig nemnd og ankenemnd eiendomsskatt
X	27.04.2010	Fritak etter §§ 5 og 7.Lov om eiedomsskatt i kommunane. Kapittel 2 Skattepliktige eiedomar.	Annbjørg Eidheim
X	12.05.2010	Referat fra møter 12.05.10	
X	21.05.2010	Referat fra møte besiktigere, sakkyndig nemnd, administrasjon 21.05.10	
X	28.05.2010	Næringseiendommer.	Annbjørg Eidheim
X	28.05.2010	Referat fra møte besiktigere 28.05.10	
I	20.07.2010	Oppsummering etter taksering av næringseiendommer	Inge W. Danielsen
X	17.09.2010	Referat fra møte sakkyndig nemnd, sakkyndig ankenemnd, administrasjonen 17.09.10	
U	24.09.2010	Innføring av eiendomsskatt i Overhalla kommune. Taksering av massetak.	Frode Amdal m.fl.
I	17.10.2010	Taksering av massetak, Myrmo steinbrudd	Myrmo Charolais og Inn på tunet
I	18.10.2010	Tilbakemelding Hannabekken: Vedrørende taksering av massetak. ref 2008/5057-16	Kaare Hagerup
X	01.11.2010	Tilbakemeldinger vedr massetak.	Annbjørg Eidheim
I	01.11.2010	Takstering av massetak. Tilbakemelding Frode Amdal	Frode Amdal
X	12.11.2010	Fritakseieidommer etter §§ 5 og 7 , Redigert liste av 12.11.2010	Annbjørg Eidheim
S	21.11.2010	Eiendomsskattevedtaket for 2011	
X	01.12.2010	Referat fra møte eiendomsskatt 01.12.10	

Vedlegg

1 Fritakseieendommer etter §§ 5 og 7 , Redigert liste av 12.11.2010

Saksopplysninger

Det var en forutsetning i økonomiplan 2010 – 2013 at det skal innføres generell eiendomsskatt i Overhalla fra og med 2011. Kommunestyret vedtok i sak 87/09 en framdriftsplan for dette samt nye skattevedtekter. Fra før har Overhalla eiendomsskatt på verk og bruk.

Jobben med innføring av eiendomsskatt fra 2011 inkludert det å foreta taksering av eiendommene er nå godt i gang og har kommet langt. Så å si alle eiendommer som er omfattet av utvidelsen er nå blitt besikket. Og det er gjort et omfattende arbeid med oppdatering av matrikkelen og med å legge relevante eiendomsdata inn i innkjøpt dataprogramvare (Kom Tek) - dette arbeidet er i en slutfase: Brev med registrerte faktaopplysninger sendes i disse dager ut til alle eiendomsbesittere med anmodning om å sjekke opplysningene og om å melde tilbake eventuelle registrerte avvik.

Sakkyndig nemnd har vedtatt foreløpige rammer og retningslinjer for taksering av eiendommer. Disse rammene og retningslinjene er unntatt offentlighet inntil de er endelig vedtatt. Dette ut fra at arbeidet med å komme fram til riktig takstnivå er en kontinuerlig prosess hvor rammer og retningslinjer kan bli betydelig endret fram til sakkyndig nemnd mener å ha funnet riktig nivå på takstene. Ettersom dette arbeidet ennå pågår/ endelige takster ikke foreligger, foreligger på nåværende tidspunkt heller ikke sikre tall for total takstverdi som skal beskattes. Anslagsvis tyder mye på at total takstverdi kan komme til å utgjøre til sammen ca. 1,1 mrd. kr (kommer i tillegg til takstverdi for verker og bruk).

Kommunestyret fastsetter hvert år i forbindelse med budsjettbehandlingen hvorvidt og ellers etter hvilke regler eiendomsskatt skal skrives ut i kommunen for det kommende året, jf eiendomsskatteloven § 10. Kommunestyret skal nå ta stilling til følgende:

- a) Vedtak om utskrivning jf. eiendomsskatteloven §§ 3 og 4.
- b) Skattesatser etter eiendomsskatteloven §§ 11 og 12.
- c) Vedtak om eventuelt bunnfradrag etter eiendomsskatteloven § 11.
- d) Terminer (minst to) for betaling av eiendomsskatten jf. eiendomsskatteloven § 25.
- e) Vedtak om eventuelt fritak etter eiendomsskatteloven § 7.

Vurdering

Hensyn som generelt bør ivaretas ved valg av løsninger, er at de bør oppleves som forståelige, rimelige og innebære mest mulig forutsigbarhet for eiendomsbesitteren, og de bør være enklest mulig å følge opp /å forvalte. Kommunen må naturligvis selv gjøre sitt til dette gjennom å gi god informasjon til eiendomsbesitterne.

Skattegrunnlaget

Ved takseringen etter byskatteloven § 5 skal sakkyndig nemnd komme fram til ”det beløp, som eiendommen etter sin beskaffenhet, anvendelighet og beliggenhet antages at kunne avhændes for under sedvanlige omsætningsforhold ved frit salg”. Det er en objektivisert omsetningsverdi som skal legges til grunn for taksten, hvor det ikke tas hensyn til rettigheter og plikter som vedrører eiendommen. I praksis vil ofte eiendomsskattetakstene settes lavere enn den reelle omsetningsverdien. Takstnivået for likeartede eiendommer må være likt. Eiendommene skal alle tilfeller besiktiges. Sakkyndig nemnd kan benytte seg av ulike sjablonger ved taksering så fremt sjablongene er hjelpemidler som kommer i tillegg til befaring av hver enkelt eiendom (Foreløpig vedtatte rammer og retningslinjer for taksering iht. lov om eiendomsskatt i Overhalla kommune).

Bunnfradrag

Næringsseiendommer omfattes ikke av ordningen med bunnfradrag.

Bunnfradraget kan vedtas som et bestemt kronebeløp eller som en prosentandel av eiendomsskattetaksten. Hvis bunnfradrag velges brukt, vil fradraget redusere eiendomsskattetaksten før anvendelse av skattesatsen. Det er ikke gitt regler for størrelsen på fradraget. Kommunestyret kan derfor fritt fastsette størrelse, men slikt fradrag må være likt for alle boliger. Bunnfradrag skal gis for hver enkelt boenhet. En utleieleilighet i sokkel gir altså to bunnfradrag til denne boligen.

Bunnfradraget gir visse fordelingsvirkninger ved at eiendomsskatten blir forholdsmessig høyere for boliger med høy verdi enn boliger med lavere verdi. Skal bunnfradraget fungere etter sin hensikt må det være av en viss størrelse, men ikke så stort at det bidrar til at store grupper eiendomsbesittere i praksis fritas for eiendomsskatt.

Ut fra de foreløpige takstene som har framkommet på bakgrunn av de foreløpige vedtatte rammer og retningslinjer, kan takstene generelt forventes å ligge ca 20-30 % under markedsverdi, noe som reduserer behovet for bunnfradrag. Det er heller ikke alltid uten videre forståelig og rimelig at boliger som er klassifisert til flere boenheter, skal oppnå flere bunnfradrag sammenlignet med andre boliger. Flertallet av eiendomsskattkommuner har valgt å ikke ha bunnfradrag. Namsos og Grong kommuner bruker for eksempel ikke bunnfradrag. Administrasjonen anbefaler at bunnfradrag ikke velges.

Skattesats

Loven angir minimum og maksimumssatser jf. eiendomsskatteloven § 11 første ledd.

Skattesatsen skal ligge på mellom 2 og 7 promille.

Eiendomsskatteloven §12 bokstav a, åpner for å fastsette en egen skattesats for ”bustaddelen i eiendomar med sjølvstendige bustaddelar”, dvs. for boliger. Denne ordningen praktiseres av flere kommuner, da med en lavere sats for boliger enn for næring og verker og bruk.

Fritidseiendom blir i denne sammenhengen å regne som bolig. Kommunestyret har i flere år benyttet en sats på 7 promille for verker og bruk. Vi anbefaler at denne satsen vedtas for næring samt verker og bruk for 2011. Det er ellers grunn til å se eiendomsskatten i sammenheng med de kommunale avgifter for øvrig, og med forslaget der for 2011 vil disse avgiftene fortsatt ligge lavere enn de fleste kommuner. Når det gjelder boliger foreslås for 2011 en sats på 2 promille som vil gi den stipulerte inntekt for 2011.

Ut fra en forutsetning om at takstene vil ligge ca 20-30 % lavere enn markedsverdi, vil et bolighus som har markedsverdi på kr. 1,1 mill. få en takst på ca 800.000,- . Ved 2 promille vil eiendomsskatten bli på kr 1.600,- pr år.

Antall terminer

Eiendomsskatteloven § 25 1. avsnitt lyder: "Eiendomsskatten skal ytast i terminar som kommunestyret fastset". Det foreslås bl.a. av praktiske grunner at krav på eiendomsskatt faktureres sammen med de øvrige kommunale avgifter. Det betyr for 2011 25/3, 25/6 og 25/10.

Eiendommer som kan fritas for eiendomsskatt etter eiendomsskattelovens § 7a, 7b og 7c

Etter eiendomsskattloven §7 kan kommunestyret helt eller delvis fritta visse eiendommer fra eiendomsskatten. Dette gjelder eiendommer eid av stiftelser eller institusjoner hvis formål er av nytte for kommunen, fylket eller staten (7a). Videre kan bygninger med historisk verdi fritas (7b). Boliger kan fritas, men bare for de første 20 årene etter ferdigstillelse (7c).

Administrasjonen har utarbeidet et forslag til liste for mulige fritaksobjekter. Det foreslås at listen legges ut til offentlig ettersyn i samme periode som budsjettet, slik at de stiftelser eller institusjoner som ikke har kommet med på listen, men som mener de går inn under disse lovparagrafene, har mulighet til å søke kommunen om fritak.

Administrasjonen foreslår ikke å gi nybygde boliger fritak for eiendomsskatt.