



Saksframlegg

Eiendomsskatt i Flatanger kommune

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Flatanger Formannskap	7/09	10.02.2009
Flatanger Kommunestyre	2/09	18.02.2009
Flatanger Formannskap	17/09	21.04.2009
Flatanger Kommunestyre	27/09	06.05.2009

Rådmannens innstilling

Flatanger kommune innfører f.o.m. år 2010 eiendomsskatt i hele kommunen. Dette i medhold av eiendomsskatteloven §§ 3 og 4.

Administrasjonen får i oppgave å legge fram en egen sak på følgende områder:

- Oppnevning av eiendomsskattekontor, takstmenn, takstnemnd og overtakstnemnd med budsjettmessige konsekvenser.
- Forslag på skattevedtekter.
- Vurdering om en skal innføre bunnfradrag på boligdelen i eiendommer, som ikke blir benyttet til næringsvirksomhet, evt. fritak i en begrenset tidsperiode på nyoppførte bygninger som "helt eller i noen monn blir benyttet som husvære", evt andre eiendommer som kan fritas i medhold av lov.
- Andre forhold som etter lov skal vedtas av kommunestyret i forbindelse med innføring av eiendomsskatt.
- Saken skal fremmes så snart som mulig, senest innen budsjettbehandling for 2010.

Behandling i Flatanger Formannskap - 10.02.2009

Ingen alternative forslag. Ved avstemming stemte 2 representanter inkl. ordfører for rådmannens innstilling. 2 representanter stemte mot rådmannens innstilling.

Det betyr at rådmannens innstilling ble vedtatt som formannskapets innstilling til kommunestyret.

Innstilling i Flatanger Formannskap - 10.02.2009

Flatanger kommune innfører f.o.m. år 2010 eiendomsskatt i hele kommunen. Dette i medhold av eiendomsskatteloven §§ 3 og 4.

Administrasjonen får i oppgave å legge fram en egen sak på følgende områder:

- Oppnevning av eiendomsskattekontor, takstmenn, takstnemnd og overtakstnemnd med budsjettmessige konsekvenser.
- Forslag på skattevedtekter.
- Vurdering om en skal innføre bunnfradrag på boligdelen i eiendommer, som ikke blir benyttet til næringsvirksomhet, evt. fritak i en begrenset tidsperiode på nyoppførte bygninger som "helt eller i noen monn blir benyttet som husvære", evt andre eiendommer som kan fritas i medhold av lov.
- Andre forhold som etter lov skal vedtas av kommunestyret i forbindelse med innføring av eiendomsskatt.

Saken skal fremmes så snart som mulig, senest innen budsjettbehandling for 2010.

Behandling i Flatanger Kommunestyre - 18.02.2009

Etter gruppemøte mellom Høyre og Venstre fremmet representant Ove Løfsnæs følgende forslag på vegne av begge partiene:

1. Saken utsettes til neste kommunestyremøte 29.4.2009.
2. Til neste behandling framlegges en grundigere utredning av konsekvenser av eventuell eiendomsskatt på verker og bruk. Herunder skal innhentes informasjon fra sammenlignbare kommuner om konkrete takstgrunnlag og kostnader ved innføring og drift av ordningen.
3. Det framskaffes også informasjon fra sammenlignbare kommuner om kostnader ved innføring og drift av ordning for generell eiendomsskatt.

Ved avstemming ble forslag fra Høyre og venstre vedtatt med 16 mot 1 stemme.

Vedtak i Flatanger Kommunestyre - 18.02.2009

1. Saken utsettes til neste kommunestyremøte 29.4.2009.
2. Til neste behandling framlegges en grundigere utredning av konsekvenser av eventuell eiendomsskatt på verker og bruk. Herunder skal innhentes informasjon fra sammenlignbare kommuner om konkrete takstgrunnlag og kostnader ved innføring og drift av ordningen.
3. Det framskaffes også informasjon fra sammenlignbare kommuner om kostnader ved innføring og drift av ordning for generell eiendomsskatt.

Behandling i Flatanger Formannskap - 21.04.2009

Ved avstemming ble rådmannens innstilling vedtatt med 4 mot 1 stemme.

Innstilling i Flatanger Formannskap - 21.04.2009

Flatanger kommune innfører f.o.m. år 2010 eiendomsskatt i hele kommunen. Dette i medhold av eiendomsskatteloven §§ 3 og 4.

Administrasjonen får i oppgave å legge fram en egen sak på følgende områder:

- Oppnevning av eiendomsskattekontor, takstmenn, takstnemnd og overtakstnemnd med budsjettmessige konsekvenser.

- Forslag på skattevedtekter.
- Vurdering om en skal innføre bunnfradrag på boligdelen i eiendommer, som ikke blir benyttet til næringsvirksomhet, evt. fritak i en begrenset tidsperiode på nyoppførte bygninger som ”helt eller i noen monn blir benyttet som husvære”, evt andre eiendommer som kan fritas i medhold av lov.
- Andre forhold som etter lov skal vedtas av kommunestyret i forbindelse med innføring av eiendomsskatt.
- Saken skal fremmes så snart som mulig, senest innen budsjettbehandling for 2010.

Behandling i Flatanger Kommunestyre - 06.05.2009

Representant Lars Mårvik ba om gruppemøte med Senterpartiet.

Etter gruppemøtet framsatte repr. Ove Løfsnæs følgende forslag til vedtak:

Flatanger kommune innfører f.o.m. år 2010 eiendomsskatt på verker og bruk, dette i medhold av eiendomsskatteloven § 3 og 4.

Administrasjonen får i oppgave å legge fram en egen sak på følgende områder:

- Oppnevning av eiendomsskattekonte, takstmann, takstnemnd og overtakstnemnd med budsjettmessige konsekvenser.
- Forslag på skattevedtekter.
- Andre forhold som etter lov skal vedtas av kommunestyret i forbindelse med innføring av eiendomsskatt.
- Saken skal fremmes så snart som mulig, senest innen budsjettbehandling for 2010.

Det ble først stemt over Formannskapetets innstilling. 6 stemte for innstillingen fra formannskapet og 11 stemte imot. Innstilling fra formannskapet ble ut fra dette ikke vedtatt.

Deretter ble det stemt alternativt mellom forslaget fra Ove Løfsnæs og om ikke å innføre eiendomsskatt. Ved avstemming fikk forslaget fra Ove Løfsnæs 10 stemmer mens 7 stemte imot. Forslaget fra Ove Løfsnæs ble dermed vedtatt.

Vedtak i Flatanger Kommunestyre - 06.05.2009

Flatanger kommune innfører f.o.m. år 2010 eiendomsskatt på verker og bruk, dette i medhold av eiendomsskatteloven § 3 og 4.

Administrasjonen får i oppgave å legge fram en egen sak på følgende områder:

- Oppnevning av eiendomsskattekonte, takstmann, takstnemnd og overtakstnemnd med budsjettmessige konsekvenser.
- Forslag på skattevedtekter.
- Andre forhold som etter lov skal vedtas av kommunestyret i forbindelse med innføring av eiendomsskatt.
- Saken skal fremmes så snart som mulig, senest innen budsjettbehandling for 2010.

Dokumenter i saken

Type	Dato	Tittel	Adressat
U	20.01.2009	Forespørsel, pristilbud på matrikkelanalyse i forbindelse med innføring av eiendomsskatt, Flatanger Kommune	Rune Strøm
S	22.01.2009	Eiendomsskatt i Flatanger kommune	
U	28.01.2009	Forespørsel om uttalelse, eiendomsskatt i Flatanger	Flatanger næringsforening
I	30.01.2009	Eiendomsskatt. Utarbeidelse av matrikkelanalyse, konsekvensvurdering og møte med kommunestyret.	Norkart Geoservice AS
I	13.02.2009	Uttalelse vedrørende innføring av eiendomsskatt i Flatanger kommune	Flatanger Næringsforum
S	25.02.2009	Ekstrabehandling; Eiendomsskatt i Flatanger kommune	
U	25.02.2009	Vedr. innførsel av eiendomsskatt i Flatanger	Rune Strøm
X	17.03.2009	Særutskrift - Eiendomsskatt i Flatanger kommune	

Vedlegg

- 1 Eiendomsskatt - skatteliste 2008, Namdalseid kommune
- 2 Tidligere behandlinger

Saksopplysninger

Tilleggsopplysninger etterspurt av kommunestyret under behandling av sak 2/09 den 18.02.2009:

I sak PS2/09 den 18.2.09 fattet kommunestyret følgende vedtak:

1. Saken utsettes til neste kommunestyremøte 29.4.2009
2. Til neste behandling framlegges en grundigere utredning av konsekvenser av eventuell eiendomsskatt på verker og bruk. Herunder skal innhentes informasjon fra sammenlignbare kommuner om konkrete takstgrunnlag og kostnader ved innføring og drift av ordningen.
3. Det framskaffes også informasjon fra sammenlignbare kommuner om kostnader ved innføring og drift av ordning for generell eiendomsskatt.

Vedr. konsekvenser av eventuell eiendomsskatt på verk og bruk:

Det er først etter at en har gjennomført en takseringsrunde med grunnlag i politiske føringer på takseringsprinsipp og evt. reduksjonsfaktorer (for eksempel at skattetakst settes til 60% av takstverdi) at en kan være konkret på dette spørsmålet.

Videre er det kommunestyret som hvert år fatter vedtak i forbindelse med budsjettbehandlingen på hva skattesatsen skal være. Likeså er det kommunestyret som fatter vedtak på hvordan inntekter fra eiendomsskatten skal benyttes. – Skal for eksempel en del av inntektene benyttes til lokalt næringsfond, evt. øremerkes til viktige infrastrukturtiltak for næringslivet m.v.?

Det er først etter slike føringer/forutsetninger en kan bli mer konkret hva dette vil ha og si for den enkelte bedrift/ eller næringslivet generelt.

En kan likevel få en pekepinn ved å se på Skattelisten 2008 for eiendomsskatt på Namdalseid kommune, som følger vedlagt. Ser en på mindre- lokale industribedrifter her, ligger takstene i størrelsesorden fra kr. 1 mill til 2,5 mill kr (Takster fra år 2006.). Avhengig av hvilken skattetakst kommunestyret velger å benytte vil den årlige skattetakst ligge i området kr. 2.000 – kr. 5.000,- ved 2 promille skattesats opp til kr. 7.000 – kr. 17.500 ved 7 promille skattesats.

Men, som tidligere bemerket, er det i dag kun en skattetakst som er kjent – og det er på Norsk Grønnkraft AS som for 2009 ligger i underkant av kr. 56 mill.

Kostnad ved innføring og drift kun på verk og bruk.

Her har rådmannen vært i kontakt med Namdalseid kommune, som i utgangspunktet forventes å være relativt sammenlignbar. I 2006 medførte innføringen med ekstern innleie av takstkompetanse ca. kr. 100.000,-. Den løpende drift av ordningen utgjør en svært begrenset ressursbruk, og er lagt til økonomikontoret som er valgt som eiendomsskattekontor. Her skal man huske på at det kun er snakk om ca 15 ulike bedrifter og antallet i Flatanger vil være 12 – 13. stk. Det er jevnt over, i de kommunene jeg har vært i kontakt med, anbefalt at en benytter profesjonelle takstfolk/konsulenter når det gjelder taksering av næringseiendommer. Dette ut fra at her blir man møtt med svært varierende utfordringer fra bredbåndkabler, linjenett, oppdrettsanlegg og ordinære industribygg.

Jeg har også rettet forespørsel til Norkart Geoservice AS, som er et profesjonelt firma i forbindelse med konsulenthjelp til kommuner ved innførsel av eiendomsskatt, og her blir det antydnet en kostnad på ca. kr. 150.000 i forbindelse med innførsel av eiendomsskatt bare på verk og bruk. Inne i denne kostnad ligger opplæring av takstnemd og administrasjon.

Etter en ringerunde til sammenlignbare kommuner, kan det konkluderes det med at kostnader i forbindelse med drift av ordningen er meget begrenset. Det vil si at det er kun snakk om noen få dagsverk årlig.

Kostnad ved innføring og drift når eiendomsskatt innføres for hele kommunen.

Namsos har nylig gjennomført en fullstendig nytaksering for hele kommunen. Her valgte man å leie inn profesjonell hjelp, Norkart Geoservice AS, som prosjektleder, samt i starten som sekretær for takstnemnda. Dette for bl.a. for å kunne utarbeide standardiserte sjabloner/retningslinjer for takseringen. Norkart Geoservice AS sto i hovedsak for taksering av alle næringseiendommer, samt en del boligeiendommer. For besiktigelse av resterende eiendommer ble det innleid lokal arbeidskraft som ut fra fastsatte sabloner tok selve registreringen. Selve kostnaden i forbindelse med dette arbeidet utgjorde ca kr. 1000 pr. eiendom.

I drift av ordningen er det antydnet at dette utgjør ca 1. årsverk, noe som i Flatanger skulle tilsvare ca 0,1 årsverk. Utfordringen/arbeidsmengden i kommunal administrasjon vil ligge noe høyere i forbindelse med innføringen, da bl.a. klagesaksmengden er størst.

Overfører en dette til Flatanger kommune, kan man forvente at en innføring av eiendomsskatt for hele kommunen vil koste i overkant av 1 mill kr. Årlig kostnad på drift vil beløpe seg til ca. kr. 40 – 50.000,- i stillingsressurs, i tillegg kommer kostnad til nytakseringer i forbindelse med nybygg. I tillegg kommer lisensutgifter på et nærmest påkrevet dataprogram som benyttes i

driften av ordningen: ”KomTek”. (Dette program er ikke nødvendig ved innførsel av eiendomsskatt bare for verk og bruk)

Rollag kommune i Buskerud, som har et folketall på 1500 innbyggere, innfører nå eiendomsskatt for hele kommunen. De har budsjettert med en total kostnad på kr. 1.200.000. (Kommunen innehar vesentlig flere fritidsboliger enn i Flatanger)

Norkart Geoservice AS antyder en kostnad på innførsel av eiendomsskatt for hele kommunen i størrelsesorden kr. 750.000 – 950.000, avhengig av i hvor stor grad vi vil benytte lokale besiktigelsesmenn i takseringsprosessen. Denne kostnad inkluderer også innkjøp av nødvendig programvare.

Bakgrunn for at saken legges fram nå, er med utgangspunkt i vedtatt økonomiplan for Flatanger kommune, gjeldende for perioden 2009 – 2012. Med andre ord med utgangspunkt i utfordringer m.h.t. å kunne opprettholde dagens nivå på kommunal tjenesteproduksjon innenfor dagens økonomiske rammebetingelser.

Tidligere behandlinger i kommunen:

Kommunestyret sak 91/04 den 15.12.04 hvor det ble fattet følgende vedtak:

1. Saken utsettes
2. Det skal foretas en grundig utredning av konsekvensene for næringslivet i Flatanger kommune før forslaget om eiendomsskatt for verker og bruk legges fram for kommunestyret til behandling.
3. Det skal foretas en juridisk vurdering om lovligheten med å innføre alminnelig eiendomsskatt innenfor en sone samsvarende med vedtatt kommuneplan for Lauvsnes av 28.02.91.

Kommunestyret sak 17/05 av 27.4.05 hvor en tok opp juridisk vurdering av sentrumssonen og det ble fattet følgende vedtak:

Saken utsettes til sentralt regelverk er nærmere fastsatt.

Viktig lovgrunnlag:

Lov av 6. juni 1975 nr. 29 om eiendomsskatt i kommunene (Eiendomsskatteloven), samt endringer av 16.6.2006 som åpner for at kommunen kan velge å skrive ut eiendomsskatt i hele kommunen som et alternativ til områder som er utbygde på byvis.

Skatteloven for byene av 18. august 1911 – som angir takseringsregler

Ligningsloven av 13. juni 1980 nr. 24 om verdsetting for eiendomsskatt og kapittel 9 om endring av ligning – kraftanlegg.

Skatteloven av 26. mars 1999 § 18-5 om verdsettelse av kraftanlegg – avkastningsberegning.

Generelt:

Tidligere var det bare tillatt med eiendomsskatt på verker og bruk og/eller på eiendommer i ”bymessige” strøk. Det skapte vanskelige avgrensninger. Fra 2006 kan det imidlertid skrives ut eiendomsskatt på alle eiendommer inklusive fritidseiendommer. Det er fritak for næringsdelen i jord og skogbrukseiendommer, men våningshus, kårboliger og evt. annen næringsaktivitet på eiendommen (f.eks. utleiehytter) er ilagt eiendomsskatt. Det kan ikke innføres skatt bare på fritidseiendommer.

Det er kommunestyret som avgjør om det skal skrives ut eiendomsskatt i kommunen og i hvilket omfang. Innføres eiendomsskatten til å gjelde for ”hele kommunen” innbefatter dette også innføring av eiendomsskatt på ”verk og bruk”.

Eiendomsskatten er den eneste frivillige kommunale skatten vi har, og er en bruttoskatt, dvs. gjeldstyngde skal ikke vektlegges. Skatten er videre knyttet til eiendommen og ikke til eier, slik inntekt- og formueskatten er. ”Verk og bruk” er definert som fast eiendom. Dette innebærer en utvidelse av begrepet ”fast eiendom” og kan omfatte løsøre med en særlig tilknytning til anlegget.

Kommunestyret fastsetter hvert år hvilken *skattesats* som skal legges til grunn ved utskrivning av eiendomsskatt. Eiendomsskatten utgjør minst 2 promille, og ikke mer enn 7 promille av skattegrunnlaget for eiendommene. Første året kommunen skriver ut eiendomsskatt, kan imidlertid satsen ikke være høyere enn 2 promille. Skattesatsen kan for hvert påfølgende år økes med inntil 2 promillepoeng, opp til maksimalsatsen på 7 promille. Kommunen vil kunne fastsette både høyere og lavere eiendomsskattesatser for bolig- og fritidseiendommer enn andre eiendommer.

Generelt om taksering og nødvendig organisering i kommunen:

Kommunen kan i tillegg velge å innføre et *bunnfradrag* for bolig- og fritidseiendommer, men ikke på verker og bruk. Det året bunnfradrag innføres, kan skattesatsen økes med 3 promillepoeng. Loven setter ingen begrensninger på størrelsen på bunnfradraget, men det kan ikke settes så høyt at det i realiteten innebærer et fritak for boliger.

Eiendomsskattegrunnlaget vil avhenge av taksten på eiendommen som maksimalt kan være omsetningsverdi (boliger/fritidsbygninger/næringslokaler som ikke er ”verk og bruk”), teknisk gjenskaffelsesverdi (ofte benyttet på ”verk og bruk”). (Egne takstfastsettelsesregler på kraftstasjoner – ligningsverdi som oftest satt ut fra avkastningsverdi.)

Mange kommuner gjør imidlertid bruk av en ”reduksjonsfaktor” i takstene, eksempelvis slik at skattegrunnlaget skal være 60 prosent av taksten, men mange anbefaler å være forsiktig med å benytte denne muligheten. Alternativene til reduksjonsfaktor er å benytte bunnfradrag, samt fastsettelse av skattesats. Det er svært viktig at takstfastsettelsen gjøres med utgangspunkt i ”likhetsprinsippet”.

I forbindelse med taksering av bolig og fritidseiendommer vektlegges teknisk standard, beliggenhet, vedlikehold, alder mv..

Det kan gis fritak for nyoppførte boliger i opptil 20 år. Dette gjelder også fritidsboliger, hvis de er egnet, herunder tillatt brukt som fast bolig. Ved innføring av et slikt fritak, f.eks. i 5 år, bør en lage en forutsetning om at dette gjelder så lenge kommunestyret ikke beslutter noe annet. Dette for ikke å binde opp framtidig kommunestyret.

Det må nedsettes takstnemnd som fastsetter endelig takst og overtakstnemnda som behandler klager. Administrasjonen må selv eller med innleid hjelp lage grunnlaget for nemnda si behandling. Vanlig her er at en kombinerer dette, dvs. at en leier inn ekstern bistand i forbindelse med innføring av eiendomsskatten (for eksempel bistand til taksering) samtidig med at en stiller interne ressurser til disposisjon som får en opplæring og ervervelse av kompetanse til bruk i daglig drift av systemet.

Vanlig organisering:

Kommunestyret

- Fastsetter gjennom sitt utskrivningsvedtak hvilke eiendommer som skal beskattes og derved også hvilke som skal takseres.
- Fastsetter eiendomsskattetakstvedtekter
- Bestemmer om takseringen skal gjennomføres av skattetakstnemnda eller av sakkyndig nemnd med bistand av besiktigelsespersoner
- Oppnevner medlemmer og varamedlemmer til nemndene
- Fastsetter om det skal være bunnfradrag og eventuelt størrelsen på dette
- Tar stilling til takstnivå/bruk av reduksjonsfaktor

Takstnemnd

- Har ansvaret 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 skal det bl.a. gjennomføres nytaksering hvert 10 år.)

Nemndas medhjelpere:

- Besiktigelsesmenn som utarbeider forslag til takster
- Sakkyndige med takseringsfaglig kompetanse som kan utarbeide forslag til takster og sakkyndige med juridisk kompetanse.

Overtakstnemnd

- Behandler klager.

Eiendomsskattekontoret

- Fremme forslag overfor nemndene om hvordan takseringen/klagebehandlingen bør organiseres
- Gi tilbud om opplæring til nemndmedlemmene
- Sekretariatsarbeid for nemndene
- Innhente grunnlagsdata om eiendommene
- Sende ut orienteringsbrev til eierne av de skattepliktige eiendommene
- Utarbeide oversikt over hvilke eiendommer som takstnemnda skal takseres
- Motta klager og legge til rette for en 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 verdiendringer.
- Årlig legge ut eiendomsskatteliste til offentlig ettersyn

Formannskapet

- Kan begjære overtakst, dvs. påklage de takster som takstnemnda fastsetter

- Kan forlange særskilt omtaksering av enkelteiendommer som har vært gjenstand for vesentlige verdiendringer i forhold til andre eiendommer

Ligningsmyndighetene

- Fastsetter eiendomsskattetakstene for vannkraftanlegg.

Hva er ”verk og bruk”?

Det er kommunens ansvar å avklare hvilke eiendommer og anlegg som skal regnes som ”verk og bruk”, da oppregningen i eiendomskatteloven § 4 ikke er uttømmende. Som en ”tommelfingerregel” kan man si at dette omfatter all vareproduserende næringsvirksomhet, men det er flere unntak fra denne regel.

Grunnleggende forutsetninger:

- Grunnarealer, det må være foretatt en omdannelse av grunnen eller et inngrep i naturen
- Faste anlegg, bygninger og innretninger som er beregnet på å skulle forbli på samme sted og som kan anvendes til fremme av næringsdrift.
- Må ha verdiskapende evne i seg selv. Dvs. en må ha en avgrensning mot anlegg for betjening av mennesker og der den menneskelige arbeidsinnsats er den vesentlige faktor. Dette betyr at for eksempel handel og hotell m.v. faller utenfor en evt. innføring av eiendomsskatt for bare ”verker og bruk”, men ikke hvis en innfører eiendomsskatt for hele kommunen. Dette betyr m.a.o. en avgrensning mot tjenesteytende anlegg, men ikke avgjørende i seg selv, jfr. ”Telenor-dommen” som bl.a. medfører at overføringslinjer for telesignaler kan skattlegges (også elektrisitetsoverføringslinjer/installasjoner).
- Jord- og skogbruk er ikke verk og bruk, og er dessuten fritatt for eiendomsskatt. Verk og bruk i tilknytning til jord- og skogbruk er imidlertid ikke fritatt.
- Hvis en skal kunne la arbeidsmaskiner inngå i takstgrunnlaget, må disse utgjøre en integrerende del av anlegget. (Må utøves skjønn)
- I h.h.t. eiendomskattelovens § 4 blir flytende anlegg i sjø for oppdrett av fisk skjell, skalldyr og andre marine arter definert som ”verk og bruk”. Et vilkår er at anlegget har vært stasjonert i kommunen (sannsynligvis innenfor grunnlinjen) i over 6 måneder i året før skatteåret. Til slike anlegg blir kun de fysiske installasjoner taksert (på lik linje som andre ”verk og bruk”)
-

Konsekvens for innføring av eiendomsskatt for hele kommunen.

Her blir i utgangspunktet alle eiendommer, også næringseiendommer som faller utenfor definisjon til ”verker og bruk”, og som ellers ikke skal unntas eiendomsskatt, taksert med henblikk på eiendomsskatt..

Eiendommer som skal unntas fra eiendomsskatt.

- Eiendommer som staten eier
- Eiendommer som hører til jernbane og allmenn bruk
- Kirker
- Eiendommer som kommunen selv eier. Dvs. gjennom direkte eierskap (ikke aksjer).
- Legasjons- og konsulatseiendommer
- Statens lufthavnselskap
- Helseforetak
- Jord- og skogbrukseiendommer (Men ikke den delen av eiendommen som blir klassifisert som verk og bruk.)

Kan unntas fra eiendomsskatt

Kommunestyret kan også unnta anlegg/eiendommer som er av en allmenn verdi og bruk (for eksempel private idrettsanlegg og privat skole) og eiendommer/bygninger av historisk verdi.

Vurdering

Tillegg til vurdering som ble fremlagt til forrige behandling:

Alle kommunene jeg har vært i kontakt med, er helt klare på at kostnadene i forbindelse med innføring og drift av eiendomsskatt i seg selv utgjør en svært liten andel av de inntekter som tilføres kommunen.

Minner også om at vedtatt økonomiplan for 2009-2012 viser til en årlig underdekning på kr. 1,5 – 2 mill i kommunens drift, forutsatt dagens rammebetingelser og stabilt folketall.

Rådmannen ser det svært krevende at hele denne innsparing kan hentes i dagens organisasjon uten at dette går ut over tjenestetilbudet.

Legitimitet.

Enhver skatt må ha betydelig legitimitet (allmenn oppslutning) i befolkningen som berøres av skatten. Noen vil være imot enhver skatt og avgift. Enkelte politiske grupper har skaffet seg støtte på å gå til angrep på skatte og avgiftsnivået. Innføring av merverdiavgift var også sterkt omdiskutert. I dag er f. eks moms-nivået på mat et diskusjonstema.

Lokalt har skatt vært lite diskutert, fordi skattespørsmål avgjøres i Stortinget. Eiendomsskatt er den eneste lokale skatt som diskuteres, siden det bare er den vi kan gjøre noe med. Ved kommunevalget 2007 var den viktig i mange kommuner.

Legitimiteten til skatt skapes av politikere selv ved måten man omtaler skatt og avgifter. Det er sjelden at man klarer å trekke inn i debatten hva skatteinntektene kan finansiere. Derfor får man sjelden den reelle avveiningen i debatten mellom belastningen av en skatt og de goder det offentlige kan gi til sine innbyggere og næringsliv for skatteinntektene. Det vil si en omfordeling fra privat kjøp av goder til offentlig kjøp av goder.

Det er denne avveiningen som er den reelle debatten. Eiendomsskatt blir en metode for denne omfordelingen.

Privat utgift til eiendomsskatt vil forsvinnende lite i forhold til inntektskatt (med 40% marginalsatt er skatt av 5 000 kr lik 2000 kr) som det er god forståelse for. Merverdiavgift av 10 000 kr er 2000 kr. Det kan være at disse skattene er mindre synbare enn eiendomsskatten. Likevel må man være klar over at eiendomsskatten er en form for dobbeltbeskatning, på linje med formuesskatten – dvs. at en beskatter tidligere beskattet kapital en gang til.

Fordelingsvirkning.

Eiendomsskatt vil ha fordelingsvirkning. De med høy takstverdi på bolig vil betale mer. Siden markedsprisen generelt er høyest på ellers likeverdige bygg i sentrum i forhold til utkantene, vil det også være en omfordeling internt i kommunen.

Kostnad på beregninger

Kommunen må enten leie inn kompetanse eller gjøre oppgaven selv.
Det er ikke gjort noen beregning på hva det vil koste. En må finansiere denne engangsutgiften som egen sak.

Andre kommuner med eiendomskatt.

I Norge har ca 2/3 av kommunene innført eiendomskatt, enten bare på ”verk og bruk” eller at dette også er utvidet til å gjelde hele/deler av kommunen.
I Nord-Trøndelag har i alt 18 av 24 kommuner innført eiendomskatt, de fleste (10 stk) bare på ”verk og bruk”.

Beregning av inntekt

Innføring på bare verk og bruk:

Anslagsvis blir kun 10 – 15 bedrifter i kommunen berørt ved innføring av eiendomskatt på ”verk og bruk”. De største takstverdiene vil ligge på anlegg knyttet til el- og televirksomhet.

Som et eksempel, har nabokommunen Namdalseid innført eiendomskatt på ”verk og bruk” f.o.m 2006. Takstgrunnlaget her er i underkant av 110 mill kroner, av dette utgjør el- og telenett ca 91% av takstgrunnlaget. Ved maksimal skattesats på 7 promille utgjør samlet årlig eiendomskatt ca kr. 768.000,-.

Ut fra et grovt estimat anslås takstverdiene i Flatanger å havne på rundt 120 – 150 mill kr.
(Som et eksempel er eiendomsskattegrunnlaget for Norsk Grønnkraft AS i Flatanger beregnet til 55,984 mill kroner for skatteåret 2009.)

Med henholdsvis en skattetakst på 2 og 7 promille vil dette utgjøre en årlig merinntekt på ca kr. 270.000,- til kr. 945.000,- pr år. Minimum 70 – 80% av denne vil berøre ”eksterne” bedrifter (ikke forretningskontor i kommunen), men ser en på Namdalseid ligger dette vesentlig høyere. Det presiseres at dette er grove anslag, men det er vanskelig å estimere dette nærmere før fysisk taksering.

Innføring av eiendomskatt i hele kommunen:

I tillegg til ”verk og bruk” blir også andre næringseiendommer som ikke er fritatt i henhold til lov og evt andre lokale bestemte fritak (f.eks anlegg til allmennyttige formål og av ”historisk verdi”), samt bolig- og fritidseiendommer, skattlagt.

Andre næringseiendommer vil i hovedsak være moteller, reiselivsanlegg og lokaler for handel. Et grovt estimat anslår en takstverdi på slike eiendommer (10 – 15 enheter) å utgjøre ca. 20 mill kr. Med henholdsvis en skattetakst på 2 og 7 promille utgjør dette en årlig merinntekt på ca kr. 40.000,- til kr. 140.000,- pr. år. Samme forbehold vedr. anslaget , som for ”verk og bruk”, tas også her.

Bolig- og fritidshuseiendommer:

Det er vanskelig å beregne hva som er korrekt takst for boliger og hytter uten at man går til konkrete beregninger. Det vil også kunne være boliger som i dagens fritidsmarked kan oppnå svært høy pris. På hytter vil det være store forskjeller. Likeledes vil taksten i stor grad avhenge av plassering i kommunen.

En går ut fra at en også ønsker å innføre et generelt bunnfradrag på slike takster, slik loven gir mulighet for.

La oss si at kommunen innfører et generelt bunnfradrag på kr. 400.000,- pr. eiendom (Dette kan justeres hvert år i forbindelse med framtidige budsjettvedtak).

Gjennomsnittlig takst etter bunnfradrag pr. boligeiendom (også våningshus/kårboliger) anslås ut fra dette til å være kr. 400.000,- og pr. fritidshuseiendom å være kr. 300.000,-.

Ut fra en enkel matrikkel-undersøkelse har kommunen ca 500 boligeiendommer og 600 fritidshuseiendommer.

Disse forutsetningene gir følgende beregning:

500 boliger a kr 400 000	Kr 200 000 000
600 fritidseiendommer a kr 300 000	Kr 180 000 000
Sum eiendomsskattegrunnlag	<u>Kr 380 000 000</u>

2 promille av dette utgjør kr 760 000,- og 7 promille 2,66 mill kr. i eiendomsskatt. Samme forbehold vedr. anslaget, som for ”verk og bruk”, tas også her.

Konklusjon, mulige inntekter:

Med alle forbehold som allerede er tatt, foreligger følgende estimat på mulige merinntekter til kommunen ved å innføre eiendomsskatt:

Skattesatser:	2 promille	7 promille
Bare på ”verk og bruk”:	Kr. 270.000,-	Kr. 945.000,-
For hele kommunen	Kr. 1.070.000,-	Kr. 3.745.000,-

En må også huske på at en vil få ekstrakostnader i forbindelse med innføring og drift av eiendomsskatten. Dette er det ikke tatt hensyn til her.

Kommunal økonomi:

Her henvises til beregninger gjort i økonomiplan for 2009 – 2012. Her fremgår at en vil ha en årlig underdekning i årene framover på 1,5 – 2 mill kr hvis en fortsetter med dagens aktivitet. I dette ligger også forutsetningen om stabilt folketall.

Konsekvenser for lokalt næringsliv.

Etableringsvillighet.

I og med at et klart flertall av kommunene allerede har innført eiendomsskatt på ”verk og bruk”, bl.a. 18 av i alt 24 kommuner i Nord-Trøndelag, mener rådmannen at dette i seg selv vil kunne påvirke hvor en bedrift vil etablere seg. Ut fra dette vil det være andre moment som i langt større grad vil påvirke dette. Kanskje er det at en kommune kan opprettholde et godt tjenestetilbud, være vel så avgjørende. Kommune som sliter økonomisk forventes ut fra dette å kunne påvirke ”etableringsvilligheten” sterkt negativt.

Økonomisk konsekvens for den enkelte bedrift.

Lokalt næringsliv, med hovedsete i Flatanger, innehar tradisjonelt ikke betydelige aktiva i fast eiendom. Ut fra dette vil ikke innføring av eiendomsskatt medføre betydelige ekstrakostnader for den enkelte med unntak av ”store” bedrifter med hovedsete utenfor kommunen. Likevel er det klart at for den enkelte bedrift som sliter økonomisk, vil enhver ekstrakostnad være negativ. Eiendomsskatteleggingen tar som kjent ikke hensyn til rentabilitet eller gjeldstynge i den enkelte bedrift, men kun takstverdi på fast eiendom.

Kan et alternativ være at en del av midlene øremerkes til et ”lokalt næringsfond” som i sin tur kan tilbakeføres næringslivet? Eller bør midlene øremerkes viktige infrastrukturtiltak for næringslivet, som for eksempel veivedlikehold, tilrettelegging av næringsarealer m.v. ? Her bør en også bemerke at hvis en i stor grad øremerker midlene til spesielle formål, som øker den totale kostnadssiden i kommuneøkonomien, oppnår en ikke en direkte kommunal økonomisk effekt.

Bosettings og flytteargumentet:

Det kan hevdes at eiendomsskatt vil medføre at folk flytter eller ikke bosetter seg. Alternativet må i så fall i hovedsak være flytting til andre utkantkommuner, fordi svært mange større og sentrale kommuner allerede har/vil få eiendomsskatt på boliger/fridtidshus. Hvis en ser på de totale bo- og leve-utgiftene, vil en utgift kr 1 000 – 2 500 på bolig (til gjennomsnittspris) årlig være en forsvinnende liten del av boligkostnaden. Med 6 % boligrente, er det renteutgiften av 50 000 kr . Noe som er langt mindre enn prisforskjell på tomter og boliger mellom utkanter og sentrale strøk..

Rådmann ser at det kan være et bosettingshensyn som for noen er aktuelt. Men det er også slik at mange ser på tjenestetilbudet i kommunen når de velger bosted. Og tilbudet er avhengig av inntekter.

Jeg har ikke sett dokumentasjon på at eiendomsskatt er viktigere for bosetting enn kvaliteten på tjenestetilbudet og kommunens økonomi generelt. Egentlig tror jeg en kommune som må slite med kommunal økonomi, til stadighet er minst attraktiv.

Sentrale momenter i vurderingen i denne sak:

- Hva er viktigst for befolkningen/næringslivet; Være etablert i en kommune som har orden på økonomien og kan tilby tjenester/infrastruktur av god kvalitet eller være etablert i en kommune med lavest mulig avgiftsnivå?
- Hvis en kommer fram til at en skal innføre eiendomsskatt, skal dette innføres kun på ”verk og bruk” eller skal dette innføres for hele kommunen?
- Bør noe av midlene som kommer inn i forbindelse med skattleggingen gis en øremerking, eks. ”lokalt næringsfond”.
- Velger kommunen å avstå fra å innføre eiendomsskatt, viser økonomiplan at en må redusere omfanget på ressursbruk til tjenesteproduksjon på minimum kr. 1,5 – 2 mill pr. år.

Rådmannen viser også til signaler fra sentralt hold, som oppfordrer kommunene til å utnytte sitt inntekspotensiale (f.eks. innførsel av eiendomsskatt). Enkelte signaliserer dette faktisk så sterkt, at kommuner som ikke utnytter denne inntektsmulighet, ikke kan påregne for eksempel ekstraordinære statlige tildelinger gjennom skjønnsmidler.

I forbindelse med framlegg av denne sak, har Rådmannen vært i kontakt med flere kommuner, samt firma som kan tilby assistanse i forbindelse med innføring av eiendomsskatt. Bl.a. er firmaet Geoservice AS v/ Inge Danielsen, som har tilbudt tjenester til Namsos, kontaktet. Som en foranalyse på hva en innføring av eiendomsskatt kan utgjøre i økte kommunale inntekter, kan de ut far en matrikelanalyse muligens kunne tilby et noe sikrere estimat enn hva rådmannen har beregnet her. Dette kombinert med at de kan møte på et kommunestyremøte og orientere om alle ønskelige forhold rundt ordningen, kan utføres for kr. 25.000,- + mva. Rådmannen lar det være opp til politikerne å vurdere om en skal anta et slikt tilbud.

I tilfelle kommunestyret vedtar innføring av eiendomsskatt, vil administrasjonen i en ny påfølgende sak fremme hvordan dette rent praktisk bør gjennomføres, legge fram forslag på skattevedtekter og takst- og overtakstnemnd m.v. i henhold til formkrav.

Rune Strøm
Rådmann