



Dato: 29.01.2019
Referanse: 2231/2019
Arkiv: 232
Vår saksbehandler: Ella Moren

Eiendomsskatt 2019

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Formannskapet	
	Kommunestyret	

Saksdokumenter vedlagt:

Lov om eiendomsskatt i kommunane av 1975-06-06-nr 29
Eiendommer med fritak etter § 7 a og b

Øvrige saksdokumenter:

[Lov om eiendomsskatt i kommunane](#)

[Fritak](#)

Rådmannens innstilling:

- I hh til eiendomsskatteloven §§ 2 og 3 skrives det ut eiendomsskatt på faste eiendommer i hele kommunene for 2019
- Skattesats for bolig, fritidsbolig, landbruk med bolig, uthus og tomter settes til 2,5 promille.
- Skattesats for næring settes til 7 promille.
- Eiendomsskatten innkreves i 2 terminer, april og oktober 2019
- Eiendommer med fritak etter § 7 a og b godkjennes
- Reduksjonsfaktor for bolig, fritidsbolig, landbruk med bolig, uthus og tomter settes til 65 prosent.
- Reduksjonsfaktor for næring settes til 0.

Trysil kommune

Jan Sævig
rådmann

(Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor uten signatur.)

Bakgrunn

Kommunestyret vedtok i møtet 20.12.2016 i forbindelse med budsjettsak for 2017 at kommunen foretar omtaksering av eiendomsskatten. Nytt skatteregime skal gjelde f o m 2019.

HOVEDREGELN FOR TAKSERING

Eiendomsskatteloven § 8 A-3 Verdsetjing

(1) Eigedomen skal verdsetjast ved takst.

*(2) Det skal vere ei allmenn taksering i kommunen **kvart tiande år**. Dersom det ligg føre særlege tilhøve, kan kommunestyret avgjere at ny taksering skal skje tidlegare eller seinare enn dette, men ikkje seinare enn tre år etter siste allmenne taksering skulle ha skjedd. Kommunen dekkjer kostnadane ved taksering, og kommunestyret utnemner dei personane som skal stå for takseringa.*

(3) Formannskapet eller skattytar kan krevje overtakst.

(4) Kommunestyret kan i staden for løysinga i andre ledd, utpeke ei sakkundig nemnd som kan setje taksten på grunnlag av forslag frå tilsette synfaringsmenn.

(5) Omtaksering av ein eigedom skal skje dersom det i tida mellom dei allmenne takseringane, ligg føre ein av dei følgjande grunnane:

a) eigedommen er delt

b) bygningar på eigedomen er rive eller øydelagt av brann eller liknande, eller

c) det er ført opp nye bygningar eller gjort monalege forandringar på eigedomen.

(6) Dersom verdet til eigedomen er vesentleg forandra i høve til andre eigedomar, kan formannskapet så vel som skattytar krevje særskild taksering i tida mellom dei allmenne takseringane. Skattytar som krev omtaksering etter dette og førre ledd, må sjølv dekkje kostnadane med taksering. Krav om omtaksering må være stilt innan 1. november i året før skatteåret.

Unntak fra hovedregelen om taksering

Eiendomsskatteloven § 8 A-4 Kontorjustering

(1) I staden for ny taksering kan kommunestyret gjere vedtak om auke av det verdet (taksten) som eigedomen blei sett til ved den siste allmenne takseringa for utskrivning av eigedomsskatt.

Kommunestyret kan dessutan gjere vedtak om at det skal gjerast eit tilsvarande tillegg for dei eigedomane som er verdsett særskild før eit tidspunkt som kommunestyret fastset.

(2) Auken kan skje stegvis over fleire år, men må ikkje vere meir enn 10 prosent av det opphavslege skattegrunnlaget for kvart år etter 10-årsfristen for den siste allmenne takseringa, likevel slik at skatteåret 1983 vert rekna som første året for slike tillegg. Fristreglane i § 8 A-3 andre ledd gjeld ikkje for kontorjustering.

Eiendomsskatteloven § 8 B omhandler taksering av kraftverk. Takstgrunnlaget her fastsettes av Skattetaten, og oppgis årlig.

Behandling i Kommunestyret - 25.04.2017:

Votering: Formannskapets innstilling vedtatt med 14 (H, Sp, Frp, SV) mot 11 stemmer (Ap).

Vedtatt i Kommunestyret - 25.04.2017:

1. Trysil kommune gjennomfører alminnelig taksering for eiendomsskatt i 2018.
2. Anbudsinndeling sendes ut i 2017 med sikte på å kjøpe tjenestene fra privat takstfirma.
3. Takseringen finansieres med fondsmidler. Det avsettes 3,5 millioner kroner av driftsfond 25699801 til formålet. Den endelige kostnaden blir justert etter at anbudsrunde er foretatt.
4. Dersom den samlede verdien på takstgrunnlaget øker, skal satsen for eiendomsskatt reduseres tilsvarende slik at kommunens skatteinntekt på eiendomsskatt er uendret etter taksering.

Organisering av prosjektet

Styringsgruppe

Det ble høsten 2017 opprettet en styringsgruppe bestående av Bjørn Myhre, Gerard Kort , Bjørn Tore Bækken og Jan De Doncker.

Ekstern bistand

Finn Amundsen ble engasjert som prosjektleder fra høsten 2017 og rapporterer til styringsgruppen.. Trysil kommune inngikk via ABAKUS avtaler med med Geomatikk IKT for taksering og registrering av boliger og fritidsboliger og med Eskan AS for taksering og registrering av næring.

Sakkyndig nemnd

Sakkyndig nemnd fastsetter retningslinjer for takseringen, herunder inndeling av kommunen i takstsoner, vedtar m² priser for ulike boligtyper og vedtar takstene for alle eiendomsskattepliktige eiendommer i henhold til Esl § 8 A-2 første ledd og § 8 A-3 4. ledd.

Sakkyndig nemnd har bestått av leder Runa Skyrud, Geir Håvard Sandbakk medlem og Per Bryn medlem. Runa Skyrud fratradte i november 2018 etter eget ønske. Kommunestyret valgte Geir Håvard Sandbakk som leder og Siv Rønningen som nytt medlem.

Kommunestyret

Kommunestyret vedtar om det skal skrives ut eiendomsskatt og hvilken reduksjonsfaktor og skattesats som skal benyttes, og om det skal benyttes bunnfradrag ved utskrivningen, jf. Esl § 2, Esl § 3 og Esl § 10

Rammebetingelser

Det følger av Esl § 4 at eiendoms-kategorien verk og bruk utgår, og at produksjonsutstyr og –installasjoner ikke lenger skal regnes med i eiendomsskattegrunnlaget for næringseiendom. Vindkraftverk, kraftverk og kraftnettet med anlegg omfattes av egne regler og skal fortsatt takseres. Verdien av produksjonsutstyret slik det var i 2018 skal trappes ned over 7 år. I 2019 skal det skrives ut eiendomsskatt på 6/7 av verdien av produksjonsutstyret. Provenytapet vil bli kompensert gjennom en årlig kompensasjonsordning.

Fra skatteåret 2020 vil kommunene bli pålagt begrensninger i utskrivning av eiendomsskatten for boliger og fritidsboliger. For boliger og fritidsboliger skal det benyttes reduksjonsfaktor på minimum 30 % av eiendomsskattegrunnlaget (samlet eiendomsskattetakst), og skattesatsen kan ikke overstige 5 promille. Fra skatteåret 2021 legger regjeringen opp til at skattesatsen ikke kan overstige 4 promille.

For andre eiendommer, så som næring og andre eiendommer kan eiendomsskatten fremdeles skrives ut på 100 % av eiendomsskattegrunnlaget, og skattesatsen kan fremdeles være inntil 7 promille.

Esl § 12 bokstav b åpner dessuten for at det kan fastsettes ulik skattesats for grunneiendom med og uten bebyggelse. Formålet med bestemmelsen var særlig å bidra til en effektiv utnyttelse av ubebygde grunn. Det betyr at kommunen kan fastsette en særlig skattesats for ubebygde tomter.

Reduksjonsfaktorer gjelder for hele takseringsperioden, fra og med første året etter alminnelig taksering og skal følgelig gjelde i 10 år. Reduksjonsfaktor settes i % av eiendomsskattegrunnlaget.

Dersom kommunen vedtar å innføre bunnfradrag i eiendomsskattegrunnlaget for boliger og fritidsboliger, vil alle selvstendige boenheter ha krav på bunnfradraget. Det medfører at bygg med flere selvstendige boenheter, for eksempler hybler, vil ha krav på tilsvarende antall bunnfradrag. Det bør i så fall innføres visse formalkrav for å få tildelt bunnfradrag, for eksempel egen inngang fra ytre rom, eget kjøkken og eget bad.

Vurdering

I medhold av eiendomsskatteloven §§ 2 og 3 skal følgende utskrivingsalternativ benyttes for skatteåret 2019: Det skrives ut eiendomsskatt på faste eiendommer i hele kommunen.

Vedtak om reduksjonsfaktor, skattesats og bunnfradrag;

- a) Kommunestyret fastsetter den generelle reduksjonsfaktoren og skattesatsen for alle eiendommer, herunder næring og enkelte andre skattepliktige eiendommer.
- b) Kommunestyret fastsetter reduksjonsfaktor og skattesats særskilt for boliger og fritidsboliger.
- c) Dersom Kommunestyret ønsker det, kan det settes en egen skattesats for ubebygde tomter.
- d) Kommunestyret må avgjøre om det skal innføres bunnfradrag i eiendomsskattegrunnlaget for boliger og fritidsboliger. Bunnfradrag gis som et fast kronebeløp for hver enkelt boenhet,

Reduksjonsfaktor og skattesats for de ulike eiendomstypene fastsettes av kommunestyret etter gjennomgang av virkningen på eiendomsskatteprovenyet ved ulike reduksjonsfaktorer og skattesatser. Det er forberedt flere alternativer for reduksjonsfaktorer og skattesatser.

Det anbefales allerede nå å ta hensyn til de endrede rammebetingelsene som man vet vil komme de neste årene.

Bruk av bunnfradrag tilrås ikke, da eiendomsskatten vil falle bort for et stort antall skatteyttere og vil slå uheldig ut for kommunen når det gjelder hybelhus eller bygg med mange boenheter.

For boliger og fritidsboliger peker det seg ut to alternativer:

**1: høy reduksjonsfaktor (for eksempel 65 %) og moderat skattesats på 2,5 promille
Eiendomsskatteprovenyet vil her bli ca. 42 mill kr.**

2: forholdsvis beskjeden reduksjonsfaktor på 30 % og reduksjon av skattesatsen ned mot 1,4 promille

Eiendomsskatteprovenyet vil her bli ca. 44,5 mill. kr.

Eiendomsskatten for boliger (fastboende) i Trysil vil i snitt bli redusert noe, og i snitt gå noe opp for fritidsboliger. Forutsetningen er at næringseiendommer har samme betingelser som i 2018, det vil si at det ikke innføres reduksjonsfaktor og at skattesatsen forblir på 7 promille. Den alminnelige takseringen viser bare små endringer i takstene fra 2018 til 2019.

Formannskap/kommunestyre må stilling til reduksjonsfaktor og skattesats for boliger og fritidsboliger. En lav promillesats gir lite rom nedover, men ytterligere nedjustering antas lite sannsynlig med våre økonomiske utfordringer. Ved å velge en høy reduksjonsfaktor vil vi være bundet med denne i 10 år framover og det vil stort sett sette rammene for eiendomsskatten for en lang periode. Da vil en derimot ha like mye spillerom nedover som oppover.

Skattesatsen kan settes på hvilket som helst nivå mellom 1 til 7 promille i 2019, men det anbefales å operere med satser som forholder seg til grensene som vil være gjeldende fra 2021, fra 1 til 4 promille. Desto mer vi ønsker å bevege oss mot den nedre grensen for skattesatsen, vil vi tilsvarende gå mye ned med den langsiktige reduksjonsfaktoren.

Hvert sprang i skattesatsen på 1 promille opp eller ned henger sammen med en nedjustering av reduksjonsfaktoren på 20 % poeng. For boliger og fritidseiendommer kan ikke reduksjonsfaktor være mindre enn 30 %.

Videre kan det virke hensiktsmessig å ikke legge skattesatsen og reduksjonsfaktoren for tett opp til grensene, da det kan komme ytterligere innstramminger fra regjeringens side, når de ser at deres forslag ikke alltid har ønskede resultater.

Innføring av arealfaktor

Sakkyndig nemnd vurderer tiltak slik at ikke boliger og fritidsboliger med store arealer skattlegges urimelig høyt. Et eventuelt tiltak vil ikke ha stor betydning for eiendomsskatteprovenyet.

Informasjon om eiendomsskatten til eiere av fast eiendom

Den 1. mars 2019 legges eiendomsskattelista ut til offentlig gjennomsyn, og eiendomsskatteseddel vil bli sendt til alle som skal betale eiendomsskatt.

Det vil bli laget fyldig informasjon om retningslinjene som ble lagt til grunn for takseringen. retningslinjene vil publisert på kommunens hjemmeside. Relevant Informasjon vil også bli sendt til lokalpressen.

Eiendommer med fritak for eiendomsskatt etter Esl § 7 a

I likhet med tidligere år er det lagt til grunn en sosial profil for eiendommer som foreslås fritatt etter Esl § 7 a. Frivillige organisasjoner, velforeninger o.l. foreslås fritatt for eiendomsskatt.

I tillegg vil eiendommer, tomter og veier som eies av fylkeskommunen bli foreslått fritatt.

Konklusjon

- I hh til eiendomsskatteloven §§ 2 og 3 skrives det ut eiendomsskatt på faste eiendommer i hele kommunene for 2019
- Skattesatsen for ulike eiendomstyper settes slik som kommunestyret bestemmer
- Eiendomsskatten innkreves i 2 terminer, april og oktober 2019
- Eiendommer med fritak etter § 7 a og b godkjennes