



SØR-VARANGER KOMMUNE

Boks 406, 9915 Kirkenes
Tlf. 78 97 74 00. Faks 78 99 22 12
E-post: postmottak@sor-varanger.kommune.no
www.svk.no

SAKSFRAMLEGG Sak til politisk behandling

Saksbehandler: Nina Bordi Øvergaard Virksomhetsleder: , tlf.	Dato: 10.06.2013
Arkivkode: K1-232	Arkivsaksnr.: 12/2728
Saksordfører:	

SAKSGANG		
Behandling:	Møtedato:	Saksnr.:
Formannskapet		
Kommunestyret		

EIENDOMSSKATT 2013 - UTVIDELSE AV EIENDOMSSKATTEOMRÅDET

Vedlagte dokumenter:

Nr.	Dok.dato	Tittel
1	10.06.2013	Kostnadsestimat - revidert mai 2013.pdf
2	03.06.2013	INNTEKTSANALYSE REVIDERT MAI 2013
3	03.06.2013	Foileserie eiendomsskatt.pdf
4	31.05.2013	PROPOSISJON TIL STORTINGET - FORSLAG TIL LOVVEDTAK OG STORTINGSVEDAK

Dokumenter i saken:

<u>Dok.dato</u>	<u>Type</u>	<u>Avsender/mottaker</u>	<u>Tittel</u>
20.11.2012	U	Tinfos AS	KONSESJONSKRAFT - KOBHOLM OG VALVATN
19.12.2012	U	Saksbehandler Nina B. Øvergaard	MELDING OM VEDTAK FRA KOMMUNESTYRET 12.12.12:
28.12.2012	I	Bjarne Tinfos as v/Berge	KOBHOLM VALVATN
18.02.2013	I	Huseiernes Landsforbund	OM KOMMUNAL EIENDOMSSKATT - SPØRRESKJEMA

22.04.2013	I	Nina C. Bordi Øvergaard	TAKSTVEDTEKTER FOR 2013
16.05.2013	I	Gruppleder AP Aksel Emanuelson;	EIENDOMSSKATT - UTVIDELSE AV EIENDOMSSKATTEOMRÅDET - NY
30.05.2013	U	Saksbehandler Nina B. Øvergaard	MELDING OM VEDTAK FRA KOMMUNESTYRET 29.05.13:
03.06.2013	I	SVK v/ Nina Bordi Øvergaard	KOSTNADSESTIMAT - REVIDERT MAI 2013
03.06.2013	I	SVK v/Nina Bordi Øvergaard	INNTEKTSANALYSE REVIDERT MAI 2013
03.06.2013	I	Sør-Varanger kommune	FOILESERIE EIENDOMSSKATT

Kort sammendrag:

Kommunestyret har behandlet saken om utvidelse av eiendomsskatteområdet i møte 29.05.13, og det er fattet følgende vedtak:

Kommunestyrets vedtak i sak 033/13:

Sør-Varanger kommunestyre vedtar å utvide eiendomsskatteområdet til å gjelde hele kommunen slik det gis anledning til i eiendomsskatteoven gjeldende fra og med år 2014 alternativt år 2015.

Kommunestyret vedtar at det skal skrives ut eiendomskatt etter eiendomskatteloven § 3 a Faste eiendommer i hele kommunen.

Det gjennomføres en alminnelig omtaksring av alle eiendomsskatteobjekter innenfor eksisterende eiendomsskatteområde samt en nytaksring av eiendommer innenfor det utvidede området.

Rådmannen bes komme tilbake til kommunestyret med et kostnadsoverslag og eventuell finansiering av takseringsarbeidet til kommunestyret i juni 2013. Samtidig bes rådmannen redegjøre for virkningsår.

Faktiske opplysninger:

Som kommunestyret har vedtatt skal kommunestyret i denne sak behandle spørsmål angående virkningsår samt finansiering av takseringsprosjektet. Videre må kommunestyret ta stilling til om det skal gjennomføres en ny alminnelig taksering for hele kommunen eller om kommunen skal utvide dagens skattesone og takserer med gjeldende takseringsnivå.

Rådmannen mener samtidig det er riktig å ta stilling til hvorvidt kommunen skal benytte de nye reglene om formuesgrunnlag fra ligning som grunnlag for eiendomsskattetakster for boligeiendommer før en går i gang med takseringsprosjektet. Likeså er det viktig å avklare om en skal omtaksere også eiendommer innefor eksisterende eiendomsskatteområde samtidig som en takserer de nye områdene.

1. Ny alminnelig taksering for hele kommunen eller utvidelse av eksisterende skattesone

Taksering av alle eiendommer der det skal utskrives eiendomsskatt skal etter hovedregelen skje hvert 10. år. Denne takseringen kalles "alminnelig taksering". Det skjer i tillegg løpende enkelttakseringer av eiendommer i løpet av 10 års perioden. Dette som følge av endringer av eiendommen, eventuelt nybygg. Alle løpende enkelttakseringer skal skje etter gjeldende takseringsprinsipper. Slik sikres likebehandling som er et grunnleggende prinsipp hva angår eiendomsskatt.

Reglene rundt skattegrunnlaget er regulert i Egedomsskattelova 3. kapitlet

§ 8A-3. Verdsetjing

(1) Egedomen 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 at siste allmenne taksering skulle ha skjedd. Kommunen dekkjer kostnadene ved taksering, og kommunestyret utnemner dei personane som skal stå for takseringa.

Utvidelse av eiendomsskatteområde er å anse som særlige forhold og kommunestyret kan med dette som bakgrunn vedta at ny taksering skal skje også i eksisterende eiendomsskatteområde.

Sør-Varanger kommune gjennomførte sist eiendomsskattetaksering i år 2003/2004 og takstene og takseringsprinsippene ble gjeldende fra 2005. Takstene skal ifølge hovedreglen stå i 10 år slik at ny alminnelig taksering var planlagt i 2014 gjeldene fra 2015. Det ble i rådmannens budsjettforslag forslått å avsette 3,0 mill.kr til omtaksering, finansiert ved bruk av disposisjonsfond, men dette ble ikke formelt vedtatt av kommunestyret i budsjettbehandlingen for 2013.

Utvidelse av eksisterende skattesone

Kommunestyret kan bestemme å utvide dagens skattesone slik at hele kommunen inngår i skattesonene. Dagens prinsipper og verdinivå vil da gjelde for alle eiendommer i hele kommunen.

Som allerede nevnt er disse prinsippene og verdinivået nært 10 år gammelt og viser dårlig dagens markedsverdi. Rådmannen vil ikke anbefale denne metoden.

Eskl § 8A-2. Verdet

(1) Verdet av egedomen skal setjast til det beløp ein må gå ut frå at egedomen etter si innretning, bruksegenskap og lokalisering kan bli avhenda for under vanlege salstilhøve ved fritt sal.

Ny alminnelig taksering

Kommunestyret kan bestemme å gjennomføre ny alminnelig taksering for alle eiendommer i hele kommunene. Rådmannen anbefaler dette. Sakkyndig nemnd for eiendomsskatt vil da trekke opp nye prinsipper og takstnivå slik at takstene blir mer sammenfallende med dagens markedsverdi og vil gjelde for hele kommunen, likebehandlingsprinsippet ivaretas.

2. Bruk av formuesgrunnlag fra ligning eller alminnelig taksering for boligeiendommer

Hovedregelen for verdsettelse av eiendomskatteobjekter finnes i

Eskl § 8A-2. Verdet

(1) Verdet av egedomen skal setjast til det beløp ein må gå ut frå at egedomen etter si innretning, brukseigenskap og lokalisering kan bli avhenda for under vanlege salstilhøve ved fritt sal.

I 2009/2010 ble det innført et markedsbasert verdsettingssystem for boligeiendommer for formuesskatteformål. Det nye systemet forbedret formuesverdiene vesentlig for blant annet ved at formuesverdiene ble knyttet til underliggende markedsutvikling. Ved å gi kommunene anledning til å benytte denne allerede tilgjengelige offentlige informasjon kan kommunens takseringskostnader reduseres betydelig. Utskrivning av eiendomsskatt på bolig vil da knyttes opp mot beregnet formuesgrunnlag fra ligning.

Det er kommunestyret selv som skal ta stilling til hvorvidt kommunens skal benytte formuesgrunnlag som grunnlag for utskrivning av eiendomsskatt på boligeiendommer. Ordningen gjelder kun for boligeiendommer slik at fritidseiendommer, næringseiendommer samt verk og bruk fortsatt er gjenstand for alminnelig taksering.

Eskl § 8C-1. Verdsetjing av bustader ved bruk av formuesgrunnlag

(1) Kommunestyret avgjer om eiendomsskatten for bustader skal byggje på verdet (taksten) som vert sett på egedomen ved likninga året før skatteåret.

Bruk av formuesgrunnlag er et helt nytt regelverk som trer i kraft fra og med år 2014. Regelverket er forholdsvis komplisert og ikke utprøvd. Det er igangsatt et pilotprosjekt med 3 pilotkommuner, Hammerfest, Hamar og Vestre-Toten. Prosjektet er ment å avsluttes i løpet av 2013 og målet er at prosjektet skal gi svar på problemstillingene knyttet til bruk av formuesgrunnlag.

Fordelene for kommunene er å gi lavere takseringskostnader, samtidig som den statlig klagebehandling på takst av bolig vil gi lavere saksbehandlingsutgifter for kommunen i ettertid.

Finansdepartementet antar at bruk av formuesgrunnlag vil gi økt proveny ved at de samlede eiendomsskatteinntektene vil øke. Flere fagmiljø rundt eiendomsskatt er ikke enig i finansdepartementets vurdering av inntektsnivå og mener at nettopp bruk av formuesgrunnlag kan gi motsatt effekt ved at eiendomsskattetakstene blir lavere enn ved alminnelig taksering. Men foreløpig er dette for tidlig å si noe sikker om, dette vil forhåpentligvis pilotprosjektet si mer om.

Eskan AS, som er et av de fremste konsulentselskaper innenfor eiendomsskatt, har anslått merutgiften ved taksering av boligseiendommer til om lag 3-4 mill.kr for Sør-Varanger kommune.

Bakdelen med bruk av formuesgrunnlag kan være at taksgrunnlagene blir lavere. Det kan også bli en del problemstillinger rundt samordning av takstene på de øvrige eiendomsskatteobjektene, altså fritidseiendom, verk/bruk og næringseiendommer. Likebehandlingsprinsippet skal ivaretas så en samordning er nødvendig slik at det ikke oppleves sprik mellom de ulike objektsgruppene. Det er samtidig verdt å nevnte at verdsettelsessystemet for bruk i ligning er en forholdsvis grov takstmodell.

Det vil heller ikke være mulig å fastsette eiendomsskattegrunnlagene på bakgrunn av politiske føringer eller skjønnsmessige vurderinger.

Rådmannen mener også at det faktum at klagebehandlingen skal ivaretas av ligningsmyndighetene, ikke nødvendigvis er en fordel. Eiendomsskatt er en kommunal skatt hvor kommunen beholder 100 % av inntektene. Slik sett kan man si at grunnlagene for innkrevingen av skatten bør være basert på takster utarbeidet og vedtatt av kommunen selv, samtidig som klagene bør avgjøres av kommunen. Eiendomsbesitterne har innsynsrett i hvordan taksten er beregnet og de skal kunne se faktagrunnlaget. Klagebehandlingen skal være begrunnet. Kommunen må forutsette at det er satt av tilstrekkelige ressurser i skatteetaten til klagebehandlingen. Ved at klagene avgjøres av en annen instans fratras kommunen sin rolle som forvalter av eiendomsskattegrunnlaget og ivaretagelse av eiendomsbesitterne.

Skatteetaten skal etter planen ha formuesgrunnlagene klare i midten av november. Formuesgrunnlagene skal gjøres tilgjengelig i en portal som igjen skal konverteres og gjøres tilgjengelig for kommunene i våre systemer innen midten av desember 2013. Dersom kommunestyret velger å innføre eiendomsskatt i hele kommunen med virkningsår fra og med 2014 vil dette bli knapp tid før nemnda har fullstendig oversikt over eiendomsskattegrunnlaget for boligeiendommer.

3. Virkningsår for utvidelse av eiendomsskatteområdet

Rådmannen er bedt om å redegjøre for virkningsår for utvidelse av eiendomsskatteområdet.

Eskl § 1. Eignedomsskatt til kommunane vert utskriven etter reglane i denne lova.

Med skatteår er i lova meint det almanakkåret (budsjettåret) som eignedomsskatten vert utskriven for.

Videre er det i kapitel 5 utskriving av skatten reguleres.

Eskl § 14. Eignedomsskattekontoret skriv ut eignedomsskatten.

Skatten skal så langt råd er, vera utskriven før 1 mars i skatteåret.

Samstundes med at skattelista vert utlagd (sjå § 15), skal det sendast skattesetel til eigaren (skattyaren).

Som lovteksten påpeker skal eiendomsskatten være utskrevet og utlagt til offentlig ettersyn innen 1 mars i skatteåret. Dette betyr at dersom kommunestyret velger å utvide

eiendomsskatteområdet fra og med år 2014 er det omtrent 9 måned til prosjektet må være avsluttet og eiendomsskatten utskrevet.

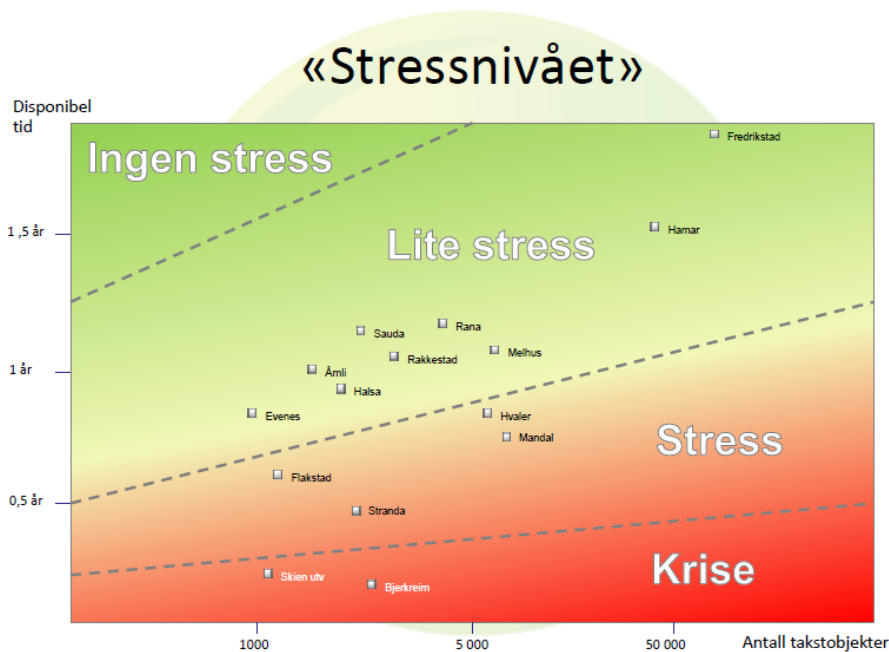
Kommunens administrasjon har pr i dag verken kompetansen eller ressursene til selv å gjennomføre alminnelig taksering av hele kommunen. Det vanlige i dag er at kommunene benytter seg at innleid kompetanse ved taksering. Det er i dag flere konsulentfirma som tilbyr tjenester innenfor dette markedet. Også ved forrige taksering benyttet kommunens seg av konsulenthjelp ved omtaksering. Denne modellen har også vært redegjort for til kommunestyret ved tidligere utredninger om utvidelse av eiendomsskatteområdet. Rådmannen forslår at kommunens skal benytte konsulenthjelp til takseringsarbeidet.

Kommunen er underlagt Lov om offentlig anskaffelse noe som medfører at kjøp av konsulenttjenester må ut på anbud. Kunngjøring om anbudskonkurransen for anskaffelser av en slik størrelsesorden er minst 45 dager. Dette betyr at selve takseringsprosjektet tidligst kan komme i gang i slutten av august, noe som gir en prosjektperiode på 6 måneder.

Eskan AS har utarbeidet en stress modell for eiendomsskattetaksering og tidsbruk. De mener klart at taksering er en omfattende jobb som ikke bør undervurderes. Både geografisk beliggenhet og fremkommelighet gir utfordringer, særlig ved taksering av fritidseiendommer. Det er sentralt med god kommunikasjon med eiendomsbesitterne samt allmenn informasjon om prosjektet.

Eskan As råd i forbindelse med eiendomsskatteprosjekt:

- Ikke undervurder kompleksiteten
- Sørg for god kommunikasjon rundt prosjektet
- Matrikkelen er alfa og omega
- Bruk rådgivere for hva de er verdt
- Samkjør med nabokommunene



Totalt skal kommunen takseres i overkant av vel 6000 eiendommer. Ved lite stress, altså innenfor grønn, bør det settes av i overkant av 1 år til prosjektet, noe som taler for at virkningsåret bør settes til 2015, noe også rådmannen vil anbefale.

Dersom en går for år 2014 har prosjektet 6 måneder til rådighet og som oversikten viser er prosjektet da innefor stressnivået. Eskan AS mener allikevel at prosjektet vil være mulig å gjennomføre, men at dette kan avhenge av valgt konsulentselskaps kompetanse og tilgjengelige ressurser.

Dersom en velger å benytte formuesgrunnlag fra ligning for boligeiendommer vil mengden takseringer reduseres med vel 3500.

4. Kostnadsoverslag og finansiering

Eskan AS har gjort et estimert kostnadsoverslag utfra antall eiendommer som skal takseres. Antall eiendommer er stipulert ved uttrekk fra matrikkelen. Dersom en benytter formuesgrunnlag for taksering av boligeiendommer vil det øvrige takseringsarbeidet samt samordning, etterarbeid og registrering utgjøre om lag 6 mill.kr. Eskan AS har stipulert merutgifter ved alminnelig taksering av boligeiendommer til mellom 3-4 mill.kr.

Rådmannen anbefaler at kommunen gjennomfører en alminnelig taksering også av boligeiendommer og prosjektet vil da ha en total kostnad i størrelsesorden 10 mill.kr.

Rådmannen forslår videre at prosjektet ferdigstilles i 2014 med virkningsår fra og med 2015, slik opprinnelig omtaksering var planlagt. Rådmannen foreslår at prosjektet finansieres ved bruk av disposisjonsfond 10,0 mill.kr. Rådmannen forslår videre at tilsvarende beløp av merinntekten fra eiendomsskatten i år 2015 tilbakeføres disposisjonsfond. Alternativt kan en finansiere 5,0 mill.kr ved bruk av disposisjonsfond og innarbeide 5,0 mill.kr i driftsbudsjettet for 2014.

Kommuneplanens hovedmål:

Sør-Varanger kommune skal utvikles til et lokalsamfunn som gir grunnlag for befolkningsvekst i alle deler av kommunen. Arealdisponering og offentlig service og tjenesteproduksjon skal dimensjoneres ut fra en samlet befolkning på 12.000 innbyggere ved planperiodens utløp, og ha en kvalitet som gjør kommunen attraktiv som bosted og for etableringer og knoppskyting i privat næringsliv.

Hovedmålet vil være retningsgivende for de politiske og administrative prioriteringer i hele den kommunale organisasjon i planperioden. Ut fra dette, skal det gjøres vurderinger i forhold til følgende satsingsområder:

Næringsutvikling:

Næringsseiendommer er gjenstand for eiendomsskatt og dette foreslås videreført.

Infrastruktur:

Ingen

Barn og ungdom:

Ingen

Kompetansebygging:

Kompetanseøkning innefor takseringsarbeid.

Økonomi:

Økt inntekspotensial ved utvidelse av eiendomskattesonen samt nytaksering innefor eksisterende eiendomsskattesone. Merinntekten anslås til å ligge mellom 10-30 mill.kr avhengig av kommunestyrets vedtak om skattetrykk (promille og bunnfradrag)

Utgifter til taksering er beregnet til mellom 7-10 mill.kr avhengig av takseringsmetode. Finansieres ved bruk av fond eventuelt også innarbeides i driftsbudsjettet.

Universell utforming, jfr. bestemmelser i plan- og bygningslov:

Ingen

Alternative løsninger:

Alternativ 1.

Sør-Varanger kommunestyre vedtar å utvide eiendomsskatteområdet til å gjelde hele kommunen med virkning fra og med år 2014.

Kommunestyret vedtar at det skal skrives ut eiendomskatt etter eiendomskatteloven § 3 a Faste eiendommer i hele kommunen fra og med år 2014.

Det gjennomføres en alminnelig omtaksering av alle eiendomsskatteobjekter innenfor eksisterende eiendomsskatteområde samt en nytaksering av eiendommer innenfor det utvidede området innen utgangen av februar 2014.

Det avsettes 10 mill.kr til takseringsprosjektet som finansieres slik:

- Bruk av disposisjonsfond 3,0 mill.kr
- 7 mill.kr innarbeides i driftsbudsjett 2014

Nemnd for eiendomsskatt delegeres ansvar for gjennomføring av prosjektet, valg av konsulentselskap og utarbeidelse av nye takseringsprinsipper.

Alternativ 2.

Sør-Varanger kommunestyre vedtar å utvide eiendomsskatteområdet til å gjelde hele kommunen med virkning fra og med år 2014.

Kommunestyret vedtar at det skal skrives ut eiendomskatt etter eiendomskatteloven § 3 a Faste eiendommer i hele kommunen fra og med år 2014.

Kommunestyret vedtar at eiendomsskatten for boligeiendommer skal bygge på verdien som er satt på eiendommen ved ligninga året før skatteåret jfr. Eski § 8C-1.

Det avsettes inntil 7 mill.kr til takseringsprosjektet som finansieres slik:

- Bruk av disposisjonsfond 3,0 mill.kr
- 4 mill.kr innarbeides i driftsbudsjett 2014

Nemnd for eiendomsskatt delegeres ansvar for gjennomføring av prosjektet, valg av konsulentselskap og utarbeidelse av nye takseringsprinsipper.

Forslag til innstilling:

Sør-Varanger kommunestyre vedtar å utvide eiendomsskatteområdet til å gjelde hele kommunen med virkning fra og med år 2015.

Kommunestyret vedtar at det skal skrives ut eiendomsskatt etter eiendomskatteloven § 3 a Faste eiendommer i hele kommunen fra og med år 2015.

Det gjennomføres en alminnelig omtaksering av alle eiendomsskatteobjekter innenfor eksisterende eiendomsskatteområde samt en nytaksering av eiendommer innenfor det utvidede området innen utgangen av 2014.

Det avsettes 10 mill.kr til takseringsprosjektet som finansieres ved bruk av disposisjonsfond. Tilsvarende bruk av disposisjonsfond skal tilbakeføres disposisjonsfond i 2015 som følge av merinntekt eiendomsskatt.

Nemnd for eiendomsskatt delegeres ansvar for gjennomføring av prosjektet, valg av konsulentselskap og utarbeidelse av nye takseringsprinsipper.

Bente Larssen
rådmann

- Dette dokumentet er godkjent elektronisk i Sør-Varanger kommune og har derfor ingen signatur. -