



Sør-Varanger kommune

Analyse av forventet inntekt ved innføring av
eiendomsskatt i hele kommunen i 2014

Mai 2013



Jasper de Mooij

Innhold

INNHOOLD	2
1 - INNLEDNING	3
USIKKERHETER	3
2 – MARKEDSVERDIER OG TAKSTER	4
<i>Bolig/landbruk/fritidseiendommer</i>	4
FORRETNINGSEIENDOMMER	7
3 – SKATTEINNTEKTER	8
NÆRING, VERK OG BRUK	8
ORDINÆRE EIENDOMMER.....	8
LIGNINGSVERDIER	9
4 - SAMMENDRAG	9
KONSEKVENSEN FOR EIENDOMSBESITTERENE.....	10

1 - Innledning

Denne analysen er bestilt av Sør-Varanger kommune og skal gi et estimat over forventet inntekt etter omtaksering med nye takster gjeldende fra 2014. Grunnlaget for analysen er:

- kommunens Matrikelregister per 2010
- omsetningsverdier i perioden 1986-2012 hentet fra NEF (Norges Eiendomsmeglerforbund)
- omsetningsverdier i perioden 01.01.2010 til og med 13.09.2010 fra Eiendomsmegler1 fra postadressene 9900 Kirkenes, 9910 Bjørnevatn og 9912 Hesseng
- nylige omsetninger fra Finn.no
- nøkkeltall og erfaringer fra andre kommuner

I denne analysen går vi ut ifra at takstene bygger på kommunens Matrikel og sjablongverdier som sakkyndig nemnd fastsetter. Vi ser også på konsekvensene for inntekspotensialet i tilfellet kommunen benytter seg av formuesgrunnlag (ligningsverdier) på boligeiendommer.

Usikkerheter

Matrikelregistret mangler areal på en del bygninger og/eller etasjer. Dette gjør at tallene i analysen er beheftet med noe usikkerhet.

2 – Markedsverdier og takster

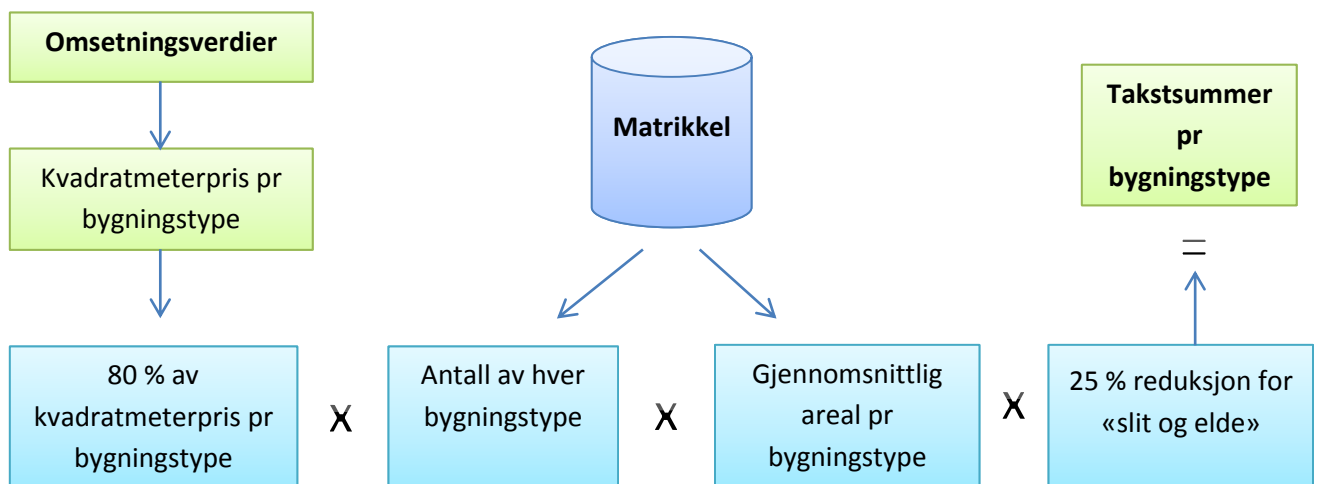
For å komme fram til et mest mulig realistisk estimat på takstsummer i 2014 er det fulgt en metode som tar utgangspunkt i Matrikkelregistret supplert med mest mulig realistiske omsetningsverdier.

Eiendomsskattelovens § 8A-2 sier om taksering: *“Verdet av eiegenomen skal setjast til det beløp ein må gå ut frå at eiegenomen etter si innretning, brukseiegenenskap og lokalisering kan bli avhenda for under vanlege salstilhøve ved fritt sal.”*

I denne analysen tar vi utgangspunkt i at taksten skal ligge på et nivå som er ca. 80 % av markedsverdien, slik at man bygger inn en viss forsiktighetsmargin som gjør at det vil være ytterst få takster som ligger over markedsverdien. Dette er vanlig praksis i de fleste kommuner. Dessuten vil det være en del eldre bebyggelse med lavere standard og dermed lavere takst. Vi regner med at dette reduserer takstene med en ytterligere 25 %.

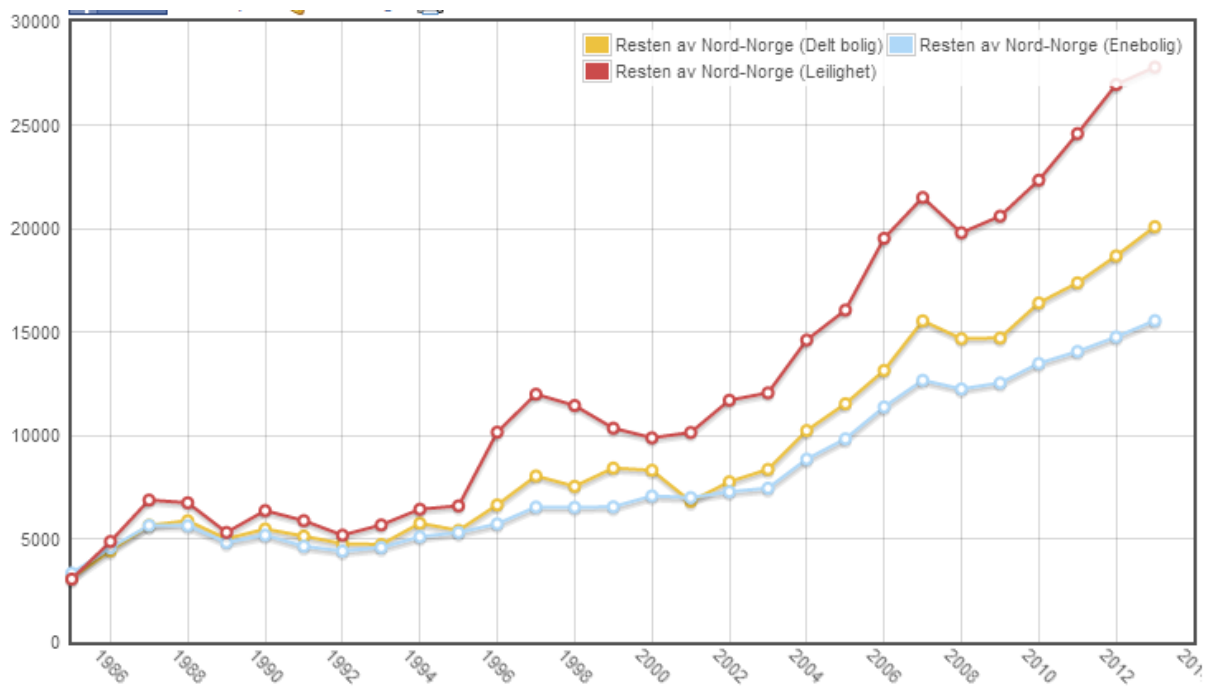
Bolig/landbruk/fritidseiendommer

For bolig- og fritidsbygninger ser opplegget slikt ut:



På de bygningene hvor areal er registrert så vil det ofte være et korrekt areal, men opplysningene på nyere boliger er som regel mer komplette enn på eldre (og mindre) hus. Gjennomsnittlig areal på eneboliger i Matrikkel er justert til 150 kvm.

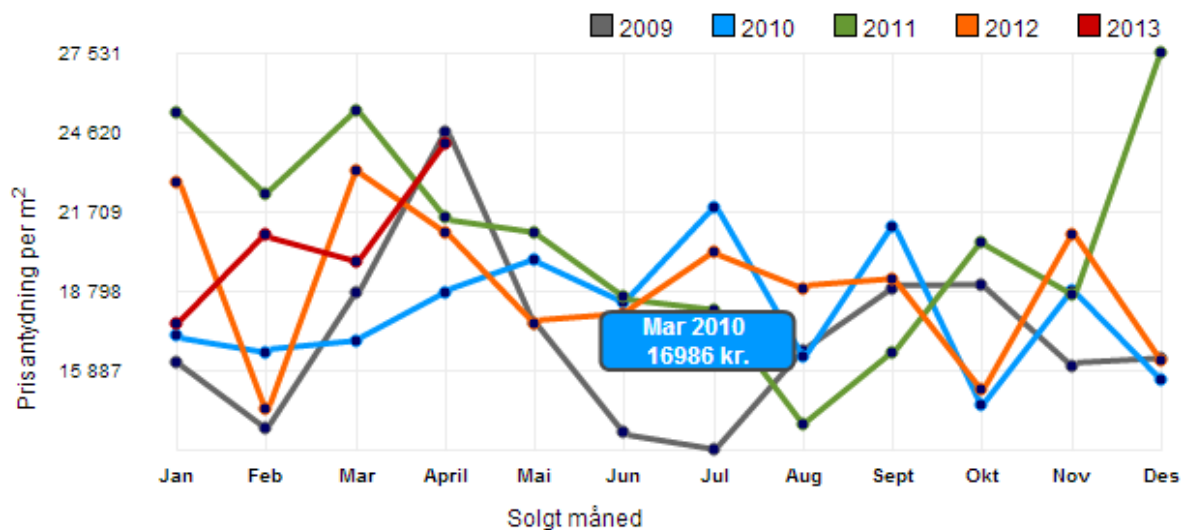
Når det gjelder omsetningsverdier så er de hentet fra NEF (Norges EiendomsmeglerForbund) for distriktet “Resten av Nord-Norge” (som inneholder selvfølgelig en stor mengde ganske forskjellige kommuner) for årene 1986-2012 og fra Finn.no for Sør-Varanger kommune. I tillegg har vi hentet nylige antydningverdier fra Finn.no for Sør-Varanger, pluss omsetningsverdier fra Eiendomsmegler1. Basert på disse kildene så velger vi en kvadratmeterpris for 2014 på 15 000 kr for eneboliger og 20 000 kr for leiligheter (terrassehus, atrium, kjede/rekkehus).



Figur 1: prisutvikling boliger «Resten av Nord-norge» - NEF

Prisutvikling

Grafen viser utviklingen i prisantydning inkludert fellesgjeld per m² basert på primærrrom på solgte boliger i Sør-Varanger.



Fra april 2012 til april 2013 har prisen steget fra 20 962 til 24 218. Dette er en økning på 15%.

Figur 2: prisutvikling boliger i Sør-Varanger – Finn.no

Når det gjelder fritidsboliger så er det stor variasjon i prisnivået – kvadratmeterprisen kan være helt opp i 50-60 000 kr. Vi regner med en pris på 15 000 kr pr kvadratmeter i denne analysen. Garasjer er satt til 3000 kr pr kvadratmeter.

Følgende tabell gir en oversikt over anslåtte takstsummer pr bygningskategori. Totalt blir summen på alle bolig/landbruks/fritidseiendommer estimert til å være ca. 9,3 milliard kr.

Bygningsgruppe	Totalt antall	Gjnsn areal	Justert	Kvmpris	80% av kvmpris	Red. for slit og elde	Takst
Andre boligbygg	16	174	200	20000	16000	12000	51 200 000
Boligfellesskap	15	787	787	20000	16000	12000	188 880 000
Enebolig, tomannsbolig, mm	3691	171	150	15000	12000	9000	6 643 800 000
Fiskeri, landbruksbygninger	650	358	358	0	0	0	-
Fritidsboliger, seterhus, koier	2177	62	40	7000	5600	4200	487 648 000
Garasjer, naust	4701	43	43	3000	2400	1800	489 241 850
Terrassehus, blokker	77	741	741	20000	16000	12000	912 912 000
Bebygde tomter	5937		1000			100	593 700 000

Tabellen viser at en gjennomsnittlig boligeiendom har en tenkt takst på ca. 1,9 million (hus + tomt). Dette virker umiddelbart nokså realistisk hvis vi sammenligner med Finn.no.

Pris

0 - 1 000 000 kr (3)

1 000 001 - 1 500 000 kr (11)

1 500 001 - 2 000 000 kr (11)

2 000 001 - 3 000 000 kr (9)

3 000 001 - 4 000 000 kr (8)

Figur 3: Søkemuligheter for boligeiendommer på Finn.no

Forretningseiendommer

Disse eiendommene er svært varierte og det gjør det vanskelig å lage et sikkert estimat. Grunnlaget for denne delen av analysen er innspill fra kommunen i form av gamle takstlister, en liten undersøkelse på nettet, og en god del erfaring fra andre kommuner.

Næringseiendommer, verk og bruk er i dag taksert til 1 127 mill. kr, i tillegg til 890 mill. i takst på vannkraftverk. For disse eiendommene anslår vi at takstnivået endrer seg lite.

Næringseiendommer utenfor skattetakstområdet er ikke med i beregningen og heller ikke oppdrettsanlegg, derfor antar vi at den totale taksten vil ligge 10-20% høyere enn i dag.

For 2014 estimeres summen på forretningseiendommer på 2,5 milliard kr.

3 – Skatteinntekter

Ut ifra de anslåtte takstsummene kan man beregne skatteinntektene ved ulike valg av promillesats og størrelse på bunnfradrag.

Næring, verk og bruk

Skatteinntekten på disse eiendommene vil være mellom 5 og 17,5 millioner kroner. Takstsummen er ca. 2,5 mld kroner.

Promillesats	2	2,5	3	3,5	4	4,5	5	5,5	6	6,5	7
Inntekt (millioner)	5,0	6,3	7,5	8,8	10,0	11,3	12,5	13,8	15,0	16,3	17,5

Ordinære eiendommer

Her er skatteinntekten avhengig av størrelsen på bunnfradraget og promillesatsen. Vi forutsetter at Østre Toten kommune ikke bruker fritak § 7c (fritak på nyoppsatte boligbygg).

Bunnfradrag	0	50000	100000	150000	200000	250000	300000	350000	400000	450000	500000
Takstsum ->	9 367	9 016	8 664	8 312	7 960	7 608	7 256	6 905	6 553	6 201	5 849
Promillesats											
2	19	18	17	17	16	15	15	14	13	12	12
2,5	23	23	22	21	20	19	18	17	16	16	15
3	28	27	26	25	24	23	22	21	20	19	18
3,5	33	32	30	29	28	27	25	24	23	22	20
4	37	36	35	33	32	30	29	28	26	25	23
4,5	42	41	39	37	36	34	33	31	29	28	26
5	47	45	43	42	40	38	36	35	33	31	29
5,5	52	50	48	46	44	42	40	38	36	34	32
6	56	54	52	50	48	46	44	41	39	37	35
6,5	61	59	56	54	52	49	47	45	43	40	38
7	66	63	61	58	56	53	51	48	46	43	41

Tabellen leses slik:

Eksempel 1: uten bunnfradrag og med promillesats på 2 ‰ så blir inntekten 19 millioner kroner

Eksempel 2: med bunnfradrag på 100 000 kr og promillesats på 3 ‰ så blir inntekten 26 millioner kroner.

Ligningsverdier

Dersom kommunen benytter seg av ligningsverdier for eiendommer der denne verdien er tilgjengelig, så vil takstgrunnlag bli vesentlig lavere. Det er i skrivende stund ukjent hvor mye lavere dette blir, men det er så langt gjort enkle undersøkelser av bl.a. Rana kommune som tyder på at man sitter igjen med ca. 60 % av takstgrunnlaget. Det er dette tallet som er blitt brukt i denne analysen for å synliggjøre konsekvensen for takstgrunnlaget.

Bunnfradrag	0	50000	100000	150000	200000	250000	300000	350000	400000	450000	500000
Takstsum ->	5 620	5 269	4 917	4 565	4 213	3 861	3 509	3 158	2 806	2 454	2 102
Promillesats											
2	11	11	10	9	8	8	7	6	6	5	4
2,5	14	13	12	11	11	10	9	8	7	6	5
3	17	16	15	14	13	12	11	9	8	7	6
3,5	20	18	17	16	15	14	12	11	10	9	7
4	22	21	20	18	17	15	14	13	11	10	8
4,5	25	24	22	21	19	17	16	14	13	11	9
5	28	26	25	23	21	19	18	16	14	12	11
5,5	31	29	27	25	23	21	19	17	15	13	12
6	34	32	30	27	25	23	21	19	17	15	13
6,5	37	34	32	30	27	25	23	21	18	16	14
7	39	37	34	32	29	27	25	22	20	17	15

Tabellen leses slik:

Eksempel 1: uten bunnfradrag og med promillesats på 2 ‰ så blir inntekten 11 millioner kroner

Eksempel 2: med bunnfradrag på 100 000 kr og promillesats på 3 ‰ så blir inntekten 15 millioner kroner.

4 - Sammendrag

Inntekspotensialet for 2014 estimeres til et beløp på 83 millioner kroner fordelt på 66 millioner på ordinære eiendommer og 17,5 millioner kroner på næringsseiendommer/verk og bruk (ved promillesats 7 ‰ og 0 kroner i bunnfradrag).

Bruker kommunen ligningsverdier, så blir inntekspotensialet på 56 millioner fordelt på 39 millioner på ordinære eiendommer og 17,5 millioner på næringsseiendommer / verk og bruk.

Konsekvensen for eiendomsbesitterene

I følgende tabell står beløpet som eiendomsbesitteren må betale i skatt ved ulike skattegrunnlag (= takst – evt bunnfradrag).

Promillesats ►	2	2,5	3	3,5	4	4,5	5	6	7
Skattegrunnlag ▼									
250 000	500	625	750	875	1000	1125	1250	1500	1750
500 000	1000	1250	1500	1750	2000	2250	2500	3000	3500
750 000	1500	1875	2250	2625	3000	3375	3750	4500	5250
1 000 000	2000	2500	3000	3500	4000	4500	5000	6000	7000
1 500 000	3000	3750	4500	5250	6000	6750	7500	9000	10500
2 000 000	4000	5000	6000	7000	8000	9000	10000	12000	14000
2 500 000	5000	6250	7500	8750	10000	11250	12500	15000	17500
3 000 000	6000	7500	9000	10500	12000	13500	15000	18000	21000
4 000 000	8000	10000	12000	14000	16000	18000	20000	24000	28000
5 000 000	10000	12500	15000	17500	20000	22500	25000	30000	35000

Eksempel: taksten på Ola Nordmann sin fritidseiendom er 1,1 mill kroner. Ved bunnfradrag på 100 000 kr og en promillesats på 2 ‰ så blir skattegrunnlaget $1,1 - 0,1 = 1$ million, og han betaler 2 000 kroner i skatt.

Eksempel 2: Sammenligner vi med eneboligen på 120 kvm som SSB bruker som standard tall, så ser vi at $120 \text{ kvm} * 15 000$, korrigert for litt slit og elde mm = 1,3 mill. Med et bunnfradrag på 200 000 og 3,5 ‰ ender vi på omtrent samme 3500-4000 i eiendomsskatt pr år. Kommunen får da 28 mill i skatteinntekt på ordinære eiendommer.