

RADØY KOMMUNE

Sakspapir

SAKSGANG			
Styre, utval, komite m.m.	Møtedato	Saksnr	Saksansv.
Formannskapet	22.05.2008	054/08	SKV
Kommunestyre	29.05.2008	044/08	SKV

Avgjerslemynde: Kommunestyret	Arkiv: K1-232	Arkivsaknr
Sakshandsamar: Sveinung Kvamme	Objekt:	08/531

EIGEDOMSSKATT - UTVIDING

Saksutgreiing:

Generelt

Radøy kommune har i dag eigedomsskatt på verk og bruk, jf. "Lov om eigedomsskatt i kommunane" av 6. juni 1975. Inntil 2005 var det berre høve til å skriva ut eigedomsskatt på verk og bruk og i "bymessige strøk". Frå 2006 er lova endra, slik at det er høve til å skriva ut eigedomsskatt på alle eigedomar, anten dei er bygde på eller ikkje.

Det finst nokre unntak i lova. Historiske bygningar og bygningar som kommunen eller staten eig er fritekne for eigedomsskatt. Det er heller ikkje eigedomsskatt på aktive gardsbruk eller skogbruk, men våningshus med høveleg tomt skal det likevel alltid svarast eigedomsskatt av.

Kommunestyret skal i samband med handsaming av budsjett for det komande skatteåret fastsetja satsar og gje reglar for utskrivning av eigedomsskatt i kommunen. Eigedomsskatt må innførast med verknad frå 1. januar i skatteåret.

Det er også kommunestyret som avgjer om taksering skal gjennomførast av den vanlege takstnemnda eller ved bruk av sakkunnig nemnd, og som har kompetanse til å fastsetja skattetakstvedtekter.

Takstnemnda skal fastsetja individuelle takstar for alle eigedomar som er pliktige til å svara eigedomsskatt, jf. eigedomskattelova § 33 og byskattelova § 4. Ei sakkunnig nemnd kan engasjera sakkunnig hjelp, men nemnda sjølv må avgjera takstane. Denne kompetansen kan ikkje delegerast til andre. Det er heller ikkje høve til å instruera nemnda om kva tilhøve det skal leggjast vekt på ved takseringa – korkje av kommunestyret eller eigedomsskattekontoret.

Kommunestyret kan også fastsetja botnfrådrag i takstverdien for alle bustader som ikkje vert nytta til næringsverksemd. Dette gjeld også hytter og utleigebustader. Kommunestyret står fritt til å fastsetja storleiken på botnfrådraget, men det må vera like stort for alle typar bustader og hytter. Botnfrådraget kan regulerast frå år til år i samband med handsaming av årsbudsjettet.

Det må arbeidast ut lokale retningsliner for takseringsarbeidet. Det er viktig å ha ei varsam vurdering av alle eigedomar, og tvilstilfelle bør koma grunneigaren til gode. Det er takstnemnda som vedtek desse retningslinene.

Fristen for å gjennomføra takseringsarbeidet er 1. mars i skatteåret. Skattegrunnlaget for alle eigedomar må såleis vera ferdig utarbeidd før 1. mars 2009 dersom eigedomsskatt skal kunna innførast i 2009.

Storleik på eigedomsskatten

Det er 2 hovudfaktorar som avgjer kor stor eigedomsskatten bli – **skattegrunnlaget** og **skattesatsen**.

Skattesatsen

Eigedomsskatten skal vera minimum 2 promille og maksimum 7 promille av skattegrunnlaget. Det kan fastsetjast ulike satsar for ulike typar eigedomar, jfr eigedomsskattelova § 12. Dei ulike typane er:

1. Bustader (medrekna hytter)
2. Grunneigedomar som det ikkje står hus på
3. Andre bygningar
4. Verk og bruk

Skattegrunnlaget

er den takstverdien som vert fastsett for ein eigedom. Utgangspunktet er marknadsverdien, men i praksis vert det nytta ein fast pris pr m² for bustader og hytter. Det vanlege er å leggja til grunn brutto areal for alle etasjar i huset, med omrekningsfaktor for kjellar og loft.

Takstnemnda bestemmer prisen pr m², og sidan taksten skal stå fast i 10 år om gongen, er det viktig å vurdera prisen nøye. Det vil vera aktuelt å gjennomføra prøvetaksering for å sjå korleis takstnivået vert.

I tillegg er det høve til å fastsetja omrekningsfaktorar – såkalla sjablonar – som skal ta omsyn til standard og plassering. Slike faktorar kan til dømes vera:

- 1,0 for høg standard og god plassering
- 0,8 for ”normal” standard
- 0,6 for låg standard
- 0,4 for svært låg standard

Ein kan også tenkja seg faktorar større enn 1, men dette må sjåast i samanheng med takstgrunnlaget og tilhøva elles i kommunen. Det er takstnemnda som fastset kva omrekningsfaktorar skal nyttast.

Døme på skattegrunnlag og utskriven eigedomsskatt

Tabellen nedanfor syner ulike variantar av pris pr m², omrekningsfaktorar og skattesatsar. Det er lagt til grunn eit hus på 150 m² BRA – dvs brutto areal. Bruttoarealet er summen av innvendig brutto mål i alle etasjar. Dette vil truleg vera eit ”vanleg” hus i Radøy.

Storleik	Pris pr m2	Faktor	Takstverdi	Skattesats	Sum eigedomsskatt
150	7 500	1	1 125 000	6	6 750
150	7 500	0,8	900 000	6	5 400
150	7 500	0,5	562 500	6	3 375
150	7 500	1	1 125 000	4	4 500
150	7 500	0,8	900 000	4	3 600
150	7 500	0,5	562 500	4	2 250
150	7 500	1	1 125 000	2	2 250
150	7 500	0,8	900 000	2	1 800
150	7 500	0,5	562 500	2	1 125
150	6 500	1	975 000	6	5 850
150	6 500	0,8	780 000	6	4 680
150	6 500	0,5	487 500	6	2 925
150	6 500	1	975 000	4	3 900
150	6 500	0,8	780 000	4	3 120
150	6 500	0,5	487 500	4	1 950
150	6 500	1	975 000	2	1 950
150	6 500	0,8	780 000	2	1 560
150	6 500	0,5	487 500	2	975

Dette er døme på verdiar med ulike utgangspunkt. Desse verdiane er låge sett i høve til påreknna salsverdiar. Eit ”normalt” plassert hus på 150 m² med normal standard vil truleg ha ein noko høgare salsverdi enn 1,125 mill. Ein kjenner til at husvære i Radøy med halvparten av denne storleiken er selde for over 1,2 mill.

Garasjar vert taksert etter same prinsipp, men med lågare pris pr, t.d. kr 1.000,-. Ekstra store bustadtomter vil få tillegg i takstgrunnlaget.

Innføring

I kommunen er det registrert om lag 3.100 eigedomar som skal betala eit eller fleire gebyr, anten det er renovasjon, feiing eller vatn. Det er all grunn til å tru registra ikkje er fullstendige. Dataregistra vert oppdatert med dei endringar vi får melding om, men det har ikkje vore gjennomført nokon kontroll av at alle eigedomar faktisk er registrert, eller at dei er registrert med rette opplysningar.

I samband med taksering vil ein måtta oppsøkje alle eigedomar i kommunen for å få registrert rett grunnlag for takseringa. Samstundes vil ein få oppdatert informasjon knytt til kommunale gebyr. Dette er eit omfattande arbeid, og vedtak om eigedomsskatt må gjerast innan utgangen av mai 2008 dersom det skal vera mogeleg å gjennomføra registreringsarbeidet innan fristen 1. mars 2009.

Alle eigarar skal få innsyn i utrekningsgrunnlaget for taksten før eigedomsskatt vert utskriven. Tilbakemeldingar frå eigar kan då gje grunnlag for endring utan formell klagehandsaming

Kostnader ved innføring

I økonomiplanen er det lagt til grunn oppstartskostnader knytt til taksering etc, med 2 mill.

I dag ligg informasjon om eigedomar spreidd i fleire datasystem, men ved innføring av eigedomsskatt må informasjonen samlast i eitt register. Rådmannen vurderer innføring av Komtek, som vert nytta av mange kommunar. Dette er eit program som inneheld detaljert og fullstendig informasjon om alle eigedomar. Innføringa av Komtek vil krevja vesentlege ressursar, og eit slikt prosjekt må startast opp snarast råd. Utan eit slikt verktøy vil det i

praksis ikkje vera mogeleg å innføra eigedomsskatt for alle eigedomar. Det er innhenta tilbod på etablering av Komtek, og kostnadene vil vera om lag 470.000 kr.

Truleg vil sjølve takseringa då kunna gjennomførast innafor ramma av 2 mill. kr. Ein vil også søkja Fylkesmannen om tilskot til dekking av kostnadene ved innføring av eigedomsskatt.

Kvart år vil det koma på kostnader til tilleggstaksering/endingar og arbeid med ajourføring og innkrevjing av eigedomsskatt.

Vurderingar i høve til vanskelegstilte

§28 i eigedomsskattelova opnar for at eigedomsskatt kan setjast ned eller ettergjevast dersom særlege grunnar gjer at det kan verta sær urimeleg om heile eigedomsskatten vert innkravd. Formannskapet avgjer slike søknader.

Eigedomsskatten skal skrivast ut for alle eigedomar, og utgangspunktet er at det skal vera likt for alle å måtta betala. Men i særlege tilhøve, til dømes ved manglande betalingsevne grunna sjukdom, ulukke eller liknande kan ein gje utsetjing med betaling, eller ettergi heile eller deler av skatten. Paragrafen gir ikkje høve til generelle unntak, og det skal alltid liggja føre særskilde grunnar. Vidare må det søkjast for kvart skatteår. Ved handsaming av søknader kan ein leggja til grunn at t.d. minstepensjonistar utan anna nemnande formue og inntekt kan gjevast fritak for bustader som vert nytta av skattytarane.

Takstnemnd

I samband med innføring av eigedomsskatt på verk og bruk har kommunen tidlegare valt takstnemnd og overtakstnemnd. I samband med utviding av området for eigedomsskatt er det høve til å oppretta ei sakkunnig takstnemnd og overtakstnemnd.

Skilnaden på vanlege takstnemnd og sakkunnig takstnemnd er at med bruk av vanleg takstnemnd må medlemene i nemnda sjølv vera med på alle synfaringar, medan ei sakkunnig takstnemnd kan engasjera takstpersonell til å gjera synfaring og setja opp framlegg til takst. Den sakkunnige takstnemnda fastset så taksten på grunnlag av framlegget. Takstpersonellet treng i utgangspunktet ikkje ha særlege kvalifikasjonar, men dei må få turvande opplæring og gjennomgang av metodar og prinsipp som ligg til grunn for takseringa, for å sikra mest mogeleg lik taksering. Til taksering av næringseigedomar, medrekna verk og bruk, vil ein måtta nytta særlege takstfolk.

For ei vanleg takstnemnd vil det i praksis vera ei uoverkomeleg oppgåve å gjennomføra synfaring på alle eigedomar. Det vil såleis vera ein stor føremon å erstatta dei noverande nemndene med ei sakkunnig takstnemnd og overtakstnemnd, med tre medlemmer og tre varamedlemmer i rekkjefølgje i kvar nemnd. Samstundes får ein også endra på den noko tungvinte praksisen med personlege varafolk og ei overtakstnemnd med mange medlemmer.

Vurdering

Med dei store investeringane Radøy kommune no gjennomfører, vil finanskostnadene auka sterkt i åra som kjem. Vi kjenner også til at Fylkesmannen alltid vurderer i kva grad kommunane har utnytta inntektsgrunnlaget sitt i samband med tildeling av skjønsmidlar. Om ein ikkje innfører eigedomsskatt, har Fylkesmannen gitt klare signal om at ein kan rekna med redusert skjønstilskot.

Eigedomsskatt er ikkje noko rådmannen ønskjer, men ser ingen veg utanom, dersom ein skal halda oppe eit akseptabelt tenestenivå til innbyggjarane våre.

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

1. Med heimel i eigedomsskattelova §§ 3 og 4 vedtek kommunestyret frå 2009 å utvida eigedomsskatten til å gjelda heile kommunen.
2. Satsane for eigedomsskatt vert fastsett i samband med budsjetthandsaminga for 2009
3. Eigedomsskatten skal betalast i to terminar, 1. april og 1. oktober.
4. Ved taksering og utskriving av eigedomsskatt på alle eigedomar skal kommunen nytta vedtekter for eigedomsskatt som er vedlagde denne saka.
5. Til sakkunnig takstnemnd for eigedomsskatt vert vald:
6. Til klagenemnd for eigedomsskatt vert vald:
7. Dette inneber at tidlegare valde nemnder: Takstnemnd for eigedomsskatt og Overtakstnemnd for eigedomsskatt, vert lagt ned.

22.05.2008 FORMANNSKAPET

Formannskapet rådde med 6 mot 1 røyst (Frp) kommunestyret til å vedta rådmannen sitt framlegg til vedtak, men med den endringa at eigedomsskatten skal betalast i tre terminar. Som medlemmer og varamedlemer i sakkunnig takstnemnd og i klagenemnd vart følgjande samrøystes tilrådd vald:

Sakkunnig takstnemnd for eigedomsskatt:

Medlemer:

Björg Skarbø, leiar	(Sp)
Helge Kolås, nestleiar	(H)
Tove Karin Storheim	(Ap)

Varamedlemer:

1. Erling J. Tjore	(KrF)
2. Anne Berge Brattetaule	(V)
3. Trond Kvalheim	(Frp)

Klagenemnd for eigedomsskatt:

Medlemer:

André Michelsen, leiar	(Ap)
Inger Lygren, nestleiar	(Sp)
Arild Tveranger	(Frp)

Varamedlemer:

1. Magnus Storheim	(KrF)
2. Sølvi Merete Mangerøy	(V)
3. Astrid Risnes	(H)

FS-054/08 VEDTAK:

1. Med heimel i eigedomsskattelova §§ 3 og 4 vedtek kommunestyret frå 2009 å utvida eigedomsskatten til å gjelda heile kommunen.
2. Satsane for eigedomsskatt vert fastsett i samband med budsjetthandsaminga for 2009
3. Eigedomsskatten skal betalast i tre terminar.
4. Ved taksering og utskriving av eigedomsskatt på alle eigedomar skal kommunen nytta vedtekter for eigedomsskatt som er vedlagt denne saka.
5. Til sakkunnig takstnemnd for eigedomsskatt vert vald:
Medlemer:
Björg Skarbø, leiar (Sp)
Helge Kolås, nestleiar (H)
Tove Karin Storheim (Ap)
Varamedlemer:
1. Erling J. Tjore (KrF)
2. Anne Berge Brattetaule (V)
3. Trond Kvalheim (Frp)
6. Til klagenemnd for eigedomsskatt vert vald:
Medlemer:
André Michelsen, leiar (Ap)
Inger Lygren, nestleiar (Sp)
Arild Tveranger (Frp)
Varamedlemer:
1. Magnus Storheim (KrF)
2. Sølvi Merete Mangerøy (V)
3. Astrid Risnes (H)
7. Dette inneber at tidlegare valde nemnder: Takstnemnd for eigedomsskatt og Overtakstnemnd for eigedomsskatt, vert lagt ned.

29.05.2008 KOMMUNESTYRET

Kommunestyret vedtok formannskapstilrådinga med 21 mot 4 røyster (Frp)

KS-044/08 VEDTAK:

1. Med heimel i eigedomsskattelova §§ 3 og 4 vedtek kommunestyret frå 2009 å utvida eigedomsskatten til å gjelda heile kommunen.
2. Satsane for eigedomsskatt vert fastsett i samband med budsjetthandsaminga for 2009
3. Eigedomsskatten skal betalast i tre terminar.
4. Ved taksering og utskriving av eigedomsskatt på alle eigedomar skal kommunen nytta vedtekter for eigedomsskatt som er vedlagt denne saka.
5. Til sakkunnig takstnemnd for eigedomsskatt vert vald:

Medlemer:	Varamedlemer:
Björg Skarbø, leiar (Sp)	1. Erling J. Tjore (KrF)
Helge Kolås, nestleiar (H)	2. Anne Berge Brattetaule (V)
Tove Karin Storheim (Ap)	3. Trond Kvalheim (Frp)
6. Til klagenemnd for eigedomsskatt vert vald:

Medlemer:	Varamedlemer:
André Michelsen, leiar (Ap)	1. Magnus Storheim (KrF)
Inger Lygren, nestleiar (Sp)	2. Sølvi Merete Mangerøy (V)
Arild Tveranger (Frp)	3. Astrid Risnes (H)
7. Dette inneber at tidlegare valde nemnder: Takstnemnd for eigedomsskatt og Overtakstnemnd for eigedomsskatt, vert lagt ned.