



Arkiv: FE-232
Journalpostnr.: 21/8346-1
Saksbehandler: Asle Johansen
Dato: 12.11.2021

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
106/21	Formannskapet	24.11.2021
196/21	Kommunestyret	10.12.2021

Eiendomsskatt - Omtaksering 2023 med bruk av Skatteetatens boligverdier

Vedtak som innstilling fra Formannskapet - 24.11.2021 - 106/21

Rådmannens innstilling:

Ved omtaksering av eiendomsskatt i 2023 benyttes Skatteetatens boligverdier som takstgrunnlag for boliger.

Rådmannens innstilling:

Ved omtaksering av eiendomsskatt i 2023 benyttes Skatteetatens boligverdier som takstgrunnlag for boliger.

Kommunestyret 10.12.2021:

Behandling:

Utsettelsesforslag, foreslått av Magnus Bratli Holte, Senterpartiet

Kommunestyre ber om utsettelse av sak 196/21.

Kommunestyre ønsker belyst hvordan skatteetatens beregningsverdier slår ut for den enkelte.

Det skal utarbeides eksempler på hvordan dette slår ut, for å få et klarere beslutningsgrunnlag for å gå over til statens satser.

Tilleggsforslag, foreslått av Erlend Kristinsønn Ødegård Kåsereff, Sosialistisk Venstreparti

«Kommunestyret ber rådmannen utarbeide egen sak, til behandling i løpet av 2022, for hvordan kommunen kan differensiere satsene for eiendomsskatt på boliger og næringsbygg, slik at innbyggere eller bedrifter som enten er ISO14001 sertifiserte eller på andre måter er særskilt miljø- eller klimavennlige, kan få redusert eiendomsskatten. Kommunestyret ber om at det i samme sak vurderes en tilsvarende differensiering for næringsbygg oppført som passivhus eller lavenergihus iht. NS3700.»

Ordfører foreslo voteringsrekkefølge, som ble enstemmig vedtatt.

Avstemming:

Holtes (Sp) utsettelsesforslag oppnådde 19 stemmer (Sp, uavh. R og Frp) og falt

Formannskapetets innstilling ble enstemmig vedtatt.

Kåsereffs (SV) forslag ble enstemmig vedtatt følger saken.

1-KS- 196/21 Vedtak:

Ved omtaksering av eiendomsskatt i 2023 benyttes Skatteetatens boligverdier som takstgrunnlag for boliger.

Følgende forslag fra Kåsereff (SV) følger saken:

«Kommunestyret ber rådmannen utarbeide egen sak, til behandling i løpet av 2022, for hvordan kommunen kan differensiere satsene for eiendomsskatt på boliger og næringsbygg, slik at innbyggere eller bedrifter som enten er ISO14001 sertifiserte eller på andre måter er særskilt miljø- eller klimavennlige, kan få redusert eiendomsskatten. Kommunestyret ber om at det i samme sak vurderes en tilsvarende differensiering for næringsbygg oppført som passivhus eller lavenergihus iht. NS3700.»

Formannskapet 24.11.2021:**Behandling:**

Ordfører foreslo voteringsrekkefølge, som ble enstemmig vedtatt.

Avstemming:

Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt, som formannskapetets innstilling til kommunestyret.

FS- 106/21 Vedtak:**Rådmannens innstilling:**

Ved omtaksering av eiendomsskatt i 2023 benyttes Skatteetatens boligverdier som takstgrunnlag for boliger.

Innledning/Bakgrunn:

I følge Eignedomsskattelova §8A-3 punkt 2 skal det gjennomføres allmenn taksering av eiendommene hvert 10 år. Sist eiendommene ble taksert i Ringerike kommune var i 2009. Alle eiendommene ble i 2019 kontorjustert med 10 % og allmenn taksering ble utsatt. Det ble vedtatt at omtaksering skulle skje i løpet av 2022 og utskriving av eiendomsskatt i 2023.

Ringerike kommune har eiendomsskatt for faste eiendommer i hele kommunen inklusive næringseiendommer.

Ved siste allmenne taksering var det ca. 11.600 eiendommer som det ble skrevet ut eiendomsskatt på, i 2021 er det skrevet ut eiendomsskatt på ca. 16.100 eiendommer.

Ringerike kommune har i sitt gjeldende takstreglement særskilte fritak for nyoppførte boliger som fritas for eiendomsskatt i 6 år, fritak for de som mottar bostøtte og for trygdede som har inntekt under 2G.

Reduksjonsfaktoren er på 45%, slik at alle takster reduseres med 45% før eiendomsskatten beregnes. Reduksjonsfaktoren vedtas av kommunestyret og endres ikke før det igjen gjennomføres allmenn taksering.

Inntektene fra eiendomsskatt var på 43,6 mill. kroner i 2009, og på 57 mill. i 2021. Ringerike kommune har i 2021 skattesats på 3 promille for boliger og fritidseiendommer, og 5 promille for næringseiendommer.

Beskrivelse av saken:

Omtaksering skal gjennomføres i løpet av 2022 og skatten skal skrives ut i 2023. Som grunnlag for dette kan kommunen velge en av følgende løsninger:

- Bruke Skatteetatens boligverdier som takstgrunnlag for boliger
- Taksere alle kommunens eiendommer

Rådmannen anbefaler at det benyttes Skatteetatens boligverdier som takstgrunnlag for boliger. For resterende eiendommer benyttes takstmenn og taksten fastsettes av takstnemnda.

De resterende eiendommene som må takseres er:

- Næringseiendommer
- Fritidseiendommer
- Boliger på gårdsbruk
- Eiendommer med kombinert bruk, både bolig og næring
- Boligeiendommer som Skatteetaten mangler boligarealer for
- Boligeiendommer med uavklarte eierforhold

Anslagsvis vil dette utgjøre ca. 6.500 eiendommer i 2022.

Skatteetatens boligverdier er basert på formuesverdien av boligen. Den beregnes av SSB etter en formel

(http://www.ssb.no/a/publikasjoner/pdf/notat_201039/notat_201039.pdf). Formelen tar hensyn til boligens beliggenhet, alder, areal (P-ROM/BOA) og boligtype. Basert på opplysninger om omsatte boliger fra SSB, beregner Skatteetaten en årlig beregnet markedsverdi for boligen (boligverdi), som benyttes for fastsetting av ny formuesverdi. Boligverdien reduseres med minimum 30% for å sikre at den ligger under omsetningsverdien.

Klagebehandlingen gjøres av Skatteetaten.

Rapport om «Bruk av Skatteetatens formuesgrunnlag ved eiendomsbeskatning av boligeiendom» beskriver at i gjennomsnitt er det godt samsvar mellom Skatteetatens formuesgrunnlag og markedsverdi, men det kan være betydelige avvik for enkeltboliger. Dette rapporten er utarbeidet av SØF senter for økonomisk forskning og NTNU.

Eksempler:

		Grunnlag i	Skatteetatens
		eSKatt før red.faktor	boligverdi 2019
Hønefoss nord	Enebolig	1 729 002	2 957 072
Hønefoss syd	enebolig	2 329 602	2 530 381
Heradsbygda	Enebolig	1 867 932	3 091 882
Haugsbygd	Enebolig	2 512 400	3 451 977
Nes	Enebolig	874 133	1 994 742
Hallingby	Enebolig	1 535 985	2 826 710
Sokna	Enebolig	674 891	2 626 271

Eksemplene viser boliger ulike steder i Ringerike kommune. Kolonnen for Grunnlag i eSkatt er grunnlaget før faktorer anvendes.

Økonomiske forhold:

Det vil for kommunen være betydelig dyrere å taksere alle eiendommene i kommunen i forhold til å bruke Skatteetatens boligverdier på de ca. 9500 boligeiendommer. Dette fører til at antall eiendommer som må re takseres reduseres til ca. 6500 eiendommer.

Basert på tall fra KS Eiendomskatteforum for kostnader ved omtaksering av eiendommer har vi beregnet at total taksering av alle eiendommer i Ringerike kommune vil beløpe seg til ca. 5 millioner kroner. Det er lagt til grunn et gjennomsnitt av sammenlignbare kommuner som har gjennomført lignende omtaksering. Ved å benytte Skatteetatens boligverdier som takstgrunnlag for boliger som utgjør 60 % av totale eiendommer, vil beregnede omtakseringskostnader reduseres til ca. 2 millioner kroner. Dette er beregnede tall da vi ikke har kunnet gjennomføre anbudsrunder for innhenting av reelt kostnadsbilde før vi får avklart hvilken løsning som skal legges til grunn.

Formuesgrunnlagene som benyttes til utskrivning av eiendomsskatt på bolig blir *justert årlig* – dette i motsetning til de takster som kommunen fastsetter selv. Kommunens eiendomsskattetakster skal som hovedregel stå i ti år. Årlig justering for boliger vil dermed gi variasjon i eiendomsskattetakstene fra år til år.

Alternative løsninger

Ringerike kommune kan velge å taksere alle eiendommene i kommunen ved bruk av takstmenn.

Den største ulempen ved taksering av alle eiendommene er at det er betydelig mange flere eiendommer som må takseres, og at kommunene selv må stå for klagebehandlingen, mens Skatteetaten er klageinstans ved bruk av boligverdier.

Fordelene ved taksering av takstmann er at standard på boligen vurderes i det enkelte tilfellet. Som et biprodukt av stedlig taksering, vil takstmenn oppdage forhold som ikke er registrert i matrikkelen, og som heller ikke plukkes opp av boligverdiene. Kommunen vil derfor få rettet mye feil og mangler i matrikkelen. Takstmann vil også ta minst to bilder av alle skattbare bygninger. Dette er veldig nyttig for blant annet byggesaksbehandling. Bildene fra takseringen i 2008-2009 har hatt meget stor nytteverdi.

Rådmannens vurdering:

Rådmannen foreslår at Skatteetatens boligverdier benyttes for boliger, og at øvrige eiendommer takseres av takstmenn

Tore Isaksen
Rådmann