

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandlar:	Per-Arne Christensen	Arkiv:	K1-232
Arkivsaksnr:	17/1050 20/1815		

Eigedomsskatt i Sula kommune for 2020

Utval:	Møtedato:	Saksnr.:
Formannskapet	04.02.2020	014/20
Kommunestyret	12.02.2020	010/20

Rådmannen si innstilling:

1. Sula kommunestyre vedtar å skrive ut eigedomsskatt med heimel i eigedomsskattelova § 2. For 2020 skal det skrivast ut eigedomsskatt etter eigedomsskattelova § 3 g: *"Faste eigedomar i heile kommunen, unnateke næringseigedom, kraftanlegg, vindkraftverk, kraftnett og anlegg omfatta av særskattereglane for petroleum"*. Eigedomsskattetasten i 2020 blir satt til 1 promille.
2. Sula kommunestyre vedtar å bruke bustadverdi (formuesgrunnlag) frå Skatteetaten som grunnlag for berekning av eigedomsskatt (jf eigedomsskattelova § 8 C-1). Eigedomar utan bustadverdi frå Skatteetaten må takserast.
3. Eigedomsskatten skal betalast i to terminar i 2020 (jf eigedomsskattelova § 25).
4. Sula kommunestyre oppnevner sakkunnig nemd (jf eigedomsskattelova § 8 A-3 fjerde ledd) og vel følgjande 3 personar, samt 3 varamedlemmar til den sakkunnige nemda:
 - Leiar:
 - Nestleiar:
 - Medlem:
 - Varamedlemmar:
5. Sula kommunestyre oppnevner klagenemd (jf eigedomsskattelova § 20) og vel følgjande 3 personer, samt 3 varamedlemmar til klagedemda:
 - Leiar:
 - Nestleiar:
 - Medlem:
 - Varamedlemmar:
6. Sula kommunestyre vedtar vedlagte forslag til vedtekter til sakkunning nemnd.

Tittel	Dok.ID
Vedtekter for sakkunnig nemnd i Sula kommune	447604

04.02.2020 Formannskapet

Jim Arve Røssevoll (Ap) foreslo følgjande personar til sakkunnig nemd: Turid Humlen (leiar), Svein Værnes (nestleiar) og Kjell Holen (medlem).

Jan Magnar Sandvik (Sul) foreslo Jostein Molvær og Asbjørn Tryggestad som medlemmar i klagenemnda.

Begge forslaga vart ikkje realitetsbehandla.

Formannskapet ønskjer at kommunestyret tek endeleg avgjerd av namn på personar til sakkunnig nemd og klagenemnd til kommunestyret slik at ein får drøfta dette i partigruppene. Kommunestyret skal også ta endeleg avgjerd i spørsmål om godtgjersle til medlemmane i nemdene.

Rådmannen si innstilling vart samrøystes tilrådd.

F-014/20 Vedtak:

1. Sula kommunestyre vedtar å skrive ut eigedomsskatt med heimel i eigedomsskattelova § 2. For 2020 skal det skrivast ut eigedomsskatt etter eigedomsskattelova § 3 g: *“Faste eigedomar i heile kommunen, unnateke nærings eigedom, kraftanlegg, vindkraftverk, kraftnettet og anlegg omfatta av særskattereglane for petroleum”*. Eigedomsskattetasten i 2020 blir satt til 1 promille.
2. Sula kommunestyre vedtar å bruke bustadverdi (formuesgrunnlag) frå Skatteetaten som grunnlag for berekning av eigedomsskatt (jf eigedomsskattelova § 8 C-1). Eigedomar utan bustadverdi frå Skatteetaten må takserast.
3. Eigedomsskatten skal betalast i to terminar i 2020 (jf eigedomsskattelova § 25).
4. Sula kommunestyre oppnevner sakkunnig nemd (jf eigedomsskattelova § 8 A-3 fjerde ledd) og vel følgjande 3 personar, samt 3 varamedlemmar til den sakkunnige nemda:
 - Leiar:
 - Nestleiar:
 - Medlem:
 - Varamedlemmar:
5. Sula kommunestyre oppnevner klagenemnd (jf eigedomsskattelova § 20) og vel følgjande 3 personer, samt 3 varamedlemmar til klagenemnda:
 - Leiar:
 - Nestleiar:
 - Medlem:
 - Varamedlemmar:
6. Sula kommunestyre vedtar vedlagte forslag til vedtekter til sakkunning nemnd.

12.02.2020 Kommunestyret

Økonomisjef Britt Blindheim orienterte innleiingsvis.

Det vart gjennomført gruppemøte.

Fellesframlegg frå Ap, KrF, Sul, SV og V / MDG:

Sakkunnig nemnd:

- Leiar: Turid Humlen
- Nestleiar: Svein Værnes
- Medlem: Kjell Holen
- Varamedlemmar:
 1. Jorunn Sagevik
 2. Tove Anita G. Vestre
 3. Ulla Hay

Klagenemnd:

- Leiar: Asbjørn Tryggestad
- Nestleiar: Per Sortehaug
- Medlem: Michelle Busæt
- Varamedlemmar:
 1. Jostein Molvær
 2. Lisbeth Elin Båtnes Hareide
 3. Per Helge Rekdal

Votering:

1. Sula kommunestyre vedtar å skrive ut eigedomsskatt med heimel i eigedomsskattelova § 2. For 2020 skal det skrivast ut eigedomsskatt etter eigedomsskattelova § 3 g: "*Faste eigedomar i heile kommunen, unnateke nærings eigedom, kraftanlegg, vindkraftverk, kraftnettet og anlegg omfatta av særskattereglane for petroleum*". Eigedomsskattetasten i 2020 blir satt til 1 promille.

Vedtatt med 20 mot 9 røyster (FrP).

1. Sula kommunestyre vedtar å bruke bustadverdi (formuesgrunnlag) frå Skatteetaten som grunnlag for berekning av eigedomsskatt (jf eigedomsskattelova § 8 C-1). Eigedomar utan bustadverdi frå Skatteetaten må takserast.

Formannskapet si tilråding vart samrøystes vedtatt.

1. Eigedomsskatten skal betalast i to terminar i 2020 (jf eigedomsskattelova § 25).

Formannskapet si tilråding vart samrøystes vedtatt.

1. Sula kommunestyre oppnevner sakkunnig nemd (jf eigedomsskattelova § 8 A-3 fjerde ledd) og vel følgjande 3 personar, samt 3 varamedlemmar til den sakkunnige nemda:
 - Leiar: Turid Humlen
 - Nestleiar: Svein Værnes
 - Medlem: Kjell Holen
 - Varamedlemmar:
 1. Jorunn Sagevik

2. Tove Anita G. Vestre

3. Ulla Hay

Fellesforslaget vart samrøystes vedtatt.

5. Sula kommunestyre oppnevner klagenemd (jf eigedomsskattelova § 20) og vel følgjande 3 personer, samt 3 varamedlemmar til klagedemda:

- Leiar: Asbjørn Tryggestad
- Nestleiar: Per Sortehaug
- Medlem: Michelle Busæt
- Varamedlemmar:
 1. Jostein Molvær
 2. Lisbeth Elin Båtnes Hareide
 3. Per Helge Rekdal

Fellesforslaget vart samrøystes vedtatt.

6. Sula kommunestyre vedtar vedlagte forslag til vedtekter til sakkunning nemnd.

Formannskapet si tilråding vart samrøystes vedtatt med unntak av punktet med fastsetting av godtgjersle til nemnda. Dette blir å kome tilbake til i eiga sak seinare.

K-010/20 Vedtak:

1. Sula kommunestyre vedtar å skrive ut eigedomsskatt med heimel i eigedomsskattelova § 2. For 2020 skal det skrivast ut eigedomsskatt etter eigedomsskattelova § 3 g: *“Faste eigedomar i heile kommunen, unnateke næringseigedom, kraftanlegg, vindkraftverk, krafnettet og anlegg omfatta av særskattereglane for petroleum”*. Eigedomsskattetasten i 2020 blir satt til 1 promille.

2. Sula kommunestyre vedtar å bruke bustadverdi (formuesgrunnlag) frå Skatteetaten som grunnlag for berekning av eigedomsskatt (jf eigedomsskattelova § 8 C-1). Eigedomar utan bustadverdi frå Skatteetaten må takserast.

3. Eigedomsskatten skal betalast i to terminar i 2020 (jf eigedomsskattelova § 25).

4. Sula kommunestyre oppnevner sakkunnig nemd (jf eigedomsskattelova § 8 A-3 fjerde ledd) og vel følgjande 3 personar, samt 3 varamedlemmar til den sakkunnige nemda:

- Leiar: Turid Humlen
- Nestleiar: Svein Værnes
- Medlem: Kjell Holen
- Varamedlemmar:

1. Jorunn Sagevik
2. Tove Anita G. Vestre
3. Ulla Hay

5. Sula kommunestyre oppnevner klagenemd (jf eigedomsskattelova § 20) og vel følgjande 3 personer, samt 3 varamedlemmar til klagenemda:

- Leiar: Asbjørn Tryggestad
- Nestleiar: Per Sortehaug
- Medlem: Michelle Busæt
- Varamedlemmar:
 1. Jostein Molvær
 2. Lisbeth Elin Båtnes Hareide
 3. Per Helge Rekdal

6. Sula kommunestyre vedtar vedlagte forslag til vedtekter til sakkunning nemnd.

Fastsetting av godtgjersle til nemnda blir å kome tilbake til i eiga sak seinare.

Bakgrunn for saka:

Kommunestyret vedtok i budsjettsak (saksnr 124/19) innføring av eigedomsskatt i Sula kommune. Følgjande står i vedtaket angående eigedomsskatt:

- Punkt A1 i vedtak: «Eigedomsskatten skal vere 1 promille flatt i økonomiplanperioden 2020-2023. Saldering ved bruk av fond.»
- Punkt A14 i vedtak: «Inntekt av innført eigedomsskatt for 2020 og vidare i økonomiplanperioden vert øyemerka til nye kommunale bygg i Sula kommune. Første åra ser ein for seg at Rørstadmarka skule vil få desse pengane, seinare der behovet er størst. Årleg inntekt skal synleggjerast i eigen budsjettpost. Gjeld ikkje verker og bruk.»
- Punkt A15 i vedtak: «Rådmannen utreder konsekvens av eigedomsskatt for 2020 ved innføring av eit botnfrådrag. Konsekvens for private og bedrifter samt takstgrunnlag skal synleggjerast i saka. Sula kommunestyre handsamar sak om eigedomsskatt i 2020.»

Saksopplysningar:

I saksopplysningane nedanfor vil det først bli gitt opplysningar angående rådmannen si innstilling. Deretter vil det bli gitt ein redegjørelse i forhold til punkt A15 i K-sak 124/19: «Rådmannen utreder konsekvens av eigedomsskatt for 2020 ved innføring av eit botnfrådrag. Konsekvens for private og bedrifter samt takstgrunnlag skal synleggjerast i saka»

Kommentarar til rådmannens innstilling

- Punkt nr 1 i rådmannens innstilling er ei presisering av vedtaket som blei gjort ved innføring av eigedomsskatt. I vedtaket (saksnr 124/19) står det at eigedomsskatten ikkje skal gjelde verker og bruk. Dette betyr at det er alternativet i eigedomsskattelova § 3 g som er valgt for Sula kommune.
- Punkt nr 2: I henhold til eigedomsskattelova § 8 A-3 skal eigedomar verdsetjast ved takst. For bustader kan kommunestyret velje å benytte bustadverdien (formuesgrunnlaget) frå Skatteetaten i staden for å taksere sjølv (jf eigedomsskattelova § 8 C-1). Rådmannen vurderer dette alternativet som mest hensiktsmessig. For bustader som ikkje har fått bustadverdi frå Skatteetaten, samt andre skatteobjekt (f.eks fritidsbustadar, naust og ubebygd tomt) må eigdommen takserast. Årsaker til at ein «normal» bustad ikkje har fått bustadverdi frå Skatteetaten kan f.eks vere at bustaden er eigd av ein organisasjon/institusjon som ikkje er skattepliktig, eller at Skatteetaten har manglefulle opplysningar.

Fordelar ved å bruke bustadverdi	Ulemper ved å bruke bustadverdi
• Mindre tidkrevande • Sannsynlegvis ei rimelegare løysing • Uavhengig klageinstans ved at det er Skatteetaten som er klageinstans for takstar.	• Skatteetatens berekning av bustadverdi tek ikkje hensyn til særskilte eigenskaper ved ein eigedom, men baserer seg på kvm-prisar for alle solgte boligar i kommunen. Den tek ikkje hensyn til f.eks garasje, anneks, tomt mv. • Eigedomsskatten blir ofte lavere enn ved alminnelig taksering.

- Punkt nr 3: Kommunestyret må vedta antall terminar for innbetaling av eigedomsskatt (minimum to terminar). På grunn av at 2020 er første året med eigedomsskatt så vil ikkje eigedomsskattegrunnlaget bli klart før til 2. halvår 2020. Av praktiske hensyn blir det derfor foreslått to terminar for 2020.
- Punkt nr 4 og 5: For å kunne taksere eigedom og deretter skrive ut eigedomsskatt må kommunestyret oppnevne medlemmar av ei nemnd (skattetaksnemnd eller sakkunnig nemnd) som vedtar eigedomsskattetakstane og ei nemnd som fatter vedtak i klagesaker (klagenemnd).

Val av type nemnd har betydning for kven som skal stå for sjølve befaringa av dei eigedommane som skal takseres. Det er to alternativ:

1. Etter eigedomsskatteloven § 8 A-3 andre ledd, kan kommunen benytte ordninga med skattetaksnemnd. Etter denne modellen er det nemnda sjølv som dreg på befaring av eigedommane.
2. Etter eigedomsskattelova § A-3 fjerde ledd kan kommunen alternativt velje ei ordning med sakkunnig nemnd. Etter denne modellen er det «tilsette synfaringsmenn» som befarer eigedommane. Synfaringsmennene (eller befaringsmennene) legg fram takstforslag for nemnda, som fastset takst utan sjølv å ha vore på befaring. På grunn av at dette er ei ressursparande ordning, vel dei fleste eigedomsskattekommunene denne modellen. Ved taksering engasjerer kommunene ofte personar med faglig relevant bakgrunn eller utdanning som berfaringsmenn. Det er også vanleg å bruke takstfirmaer.

Rådmannen si vurdering er at alternativ 2 (sakkunnig nemnd) er det mest hensiktsmessige.

Det må velgast minimum tre medlemmar (leiar, nestleiar og medlem) til både den sakkunnige nemnda og til klagenemnda. I tillegg må det veljast tre varamedlemmar til begge nemdene. Medlemmar av formannskapet kan ikkje vere medlem av nemdene, jf eigedomsskattelova § 21.

- Punkt 6 gjeld vedtekter som skal gjelde for sakkunnig nemnd i Sula kommune.

Vedtektene er basert på mal frå KS Eiendomsskatteforum.

I vedtektene blir Sula kommune ved servicekontoret foreslått som eigedomsskattekontor. Med eigedomsskattekontor er meint det kontoret som har med å skrive ut skatten, jf. eigedomsskatteleva § 1, 3.ledd.

Konsekvens av eigedomsskatt for 2020 ved innføring av eit botnfrådrag

Med botnfrådrag meinast at det blir gjort eit frådrag i eigedomsskattegrunnlaget før utrekning av eigedomsskatt. Botnfrådrag kan gis til bustader og fritidsbustader. Etter eigedomsskatteleva § 11 er det kommunestyret som skal vedta om det skal benyttast botnfrådrag. Fradraget skal vere eit fast kronebeløp. Eit botnfrådrag kan innførast, endrast eller fjernast frå eit år til eit anna. Vedtak om botnfrådrag må vedtas av kommunestyret kvart år.

Konsekvens for Sula kommune ved innføring av botnfrådrag: Foreløpig oversikt viser at Sula kommune har ca 3.200 bustader og ca 100 fritidsbustader. Med eit botnfrådrag på f.eks 100.000kr vil dette medføre at inntekt frå eigedomsskatt blir redusert med 330.000kr (3.300 bustader * 100.000kr i botnfrådrag * 1 promille = 330.000kr).

Konsekvens for private ved innføring av botnfrådrag: Med eit botnfrådrag på f.eks 100.000kr vil eigedomsskatten på ein bustad bli redusert med 100kr.

Konsekvens for private ved innføring av eigedomsskatt

Private vil få eigedomsskatt av sin bustad, samt eigedomsskatt av eventuelle andre skatteobjekt (f.eks fritidsbustad, naust og ubebygd tomt).

Formel for berekning av eigedomsskatt for bustad:

- Utan botnfrådrag: Bustadverdi * 0,7 * 1 promille.
- Med botnfrådrag: ((Bustadverdi * 0,7) – botnfrådrag) * 1 promille.

(Bustadverdi = formuesverdi * 4. Sjå begrepsforklaring nedanfor)

Oversikt over bustadverdiar for 2018 frå Skatteetaten viser 3.166 bustader med ein samla bustadverdi på 10,4 milliard for Sula kommune. Dette ga ein gjennomsnittleg bustadverdi i Sula kommune i 2018 på ca 3,3 mill. Den gjennomsnittlege bustaden vil utan botnfrådrag få ein eigedomsskatt på ca 2.300kr. Med eit botnfrådrag på 100.000kr vil eigedomsskatten bli ca 2.200kr.

I tabellen nedanfor vises nokre eksempler på berekning av eigedomsskatt for bustader. Rekneeksempelet er utan botnfrådrag.

	Eksempel 1	Eksempel 2	Eksempel 3	Eksempel 4	Eksempel 5	Eksempel 6
Bustadverdi	1 000 000	2 000 000	3 000 000	4 000 000	5 000 000	6 000 000
Eigedomsskattegrunnlag	700 000	1 400 000	2 100 000	2 800 000	3 500 000	4 200 000
Eigedomsskatt	700	1 400	2 100	2 800	3 500	4 200

Dersom skatten for ein eigedom blir mindre enn 50kr skal det ikkje skrivast ut skatt (jf eigedomsskatteleva § 14, 4 ledd). KS antar at kommunen kan unnlate utskriving av eigedomsskatt for eit større beløp så lenge innkrevinga ikkje er lønnsom for kommunen.

Begrepsforklaring:

- **Bustadverdi (tidl. formuesgrunnlag):** Bustadverdi er Skatteetatens estimerte markedsverdi av bustaden. Bustadverdien finn ein i skattemeldinga under forklaringa til post 4.3.2. Bustadverdien er berekna ut frå bustadens areal (P-rom), byggeår, bustadtype, beliggenhet og opplysningar om solgte bustader i kommunen. Bustadverdien vart tidlegare omtalt som formuesgrunnlag. Det er begrepet «formuesgrunnlag» som blir benyttta i eigedomsskattelova. Formuesgrunnlag og bustadverdi er altså det same.
- **Formuesverdi (tidl. ligningsverdi):** Formuesverdien er ein gitt prosentandel av bustadverdien. For inntektsåra 2019 og 2020 er formuesverdien av primærbustad satt til 25% av bustadverdien og 90% for sekunderbustad. Formuesverdien inngår i grunnlaget for formuesskatt, men det er ikkje dette grunnlaget som inngår i berekninga av eigedomsskatt. Som forklart i punktet ovanfor er det bustadverdien som inngår i beregning av eigedomsskatt. $\text{Bustadverdi} = \text{formuesverdi} * 4$ (for primærbustad).
- **Eigedomsskattegrunnlag:** Eigedomsskattegrunnlaget er grunnlaget som benyttast ved utskrivning av eigedomsskatt. Utgangspunktet er verdien av eigedomen (bustadverdi frå Skatteetaten eller takst). For bustader og fritidsbustader er det ein obligatorisk reduksjonsfaktor ved at verdien skal multipliserast med 0,7 (jf eigedomsskattelova § 8 A-2 første ledd).
- **Eigedomsskatt:** Eigedomsskatten i Sula kommune for 2020 er 1 promille av eigedomsskattegrunnlaget. Ved eventuelt botnfrådrag skal dette trekkast frå eigedomsskattegrunnlaget. Ved botnfrådrag blir altså formelen for eigedomsskatt: $(\text{eigedomsskattegrunnlag} - \text{botnfrådrag}) * 1 \text{ promille}$.

Konsekvens for bedrifter ved innføring av eigedomsskatt

Kommunestyret har vedtatt å ikkje innføre eigedomsskatt av næringseigendom. Innføring av eigedomsskatt vil derfor ikkje få direkte konsekvens for bedrifter.

Takstgrunnlag

Dersom punkt 2 i rådmannens innstilling blir vedtatt er det bustadverdien som blir grunnlaget for berekning av eigedomsskatt for bustader ($\text{bustadverdi} * 0,7 * 1 \text{ promille}$). For andre skatteobjekt enn bustader, skal Sula kommune sjølv taksere eigedommane. Dette vil og gjelde for bustadar der bustadverdi (formuesgrunnlag) ikkje er oppgitt frå Skatteetaten.

Sula kommune skal i utgangspunktet skrive ut eigedomsskatt på all anna eigedom enn næringseigendom. Dette vil gjelde bustader, fritidseigedom, naust, ubebygde tomter og eventuelle andre eigedommar som ikkje er definert som næringseigendom. Det finst likevel unntak:

- Eigedomsskattelova § 5 spsisfierer kva for eigedomar som er fri for eigedomsskatt. Dette gjeld f.eks kyrkjer og eigedomar som kommunen sjølv eig.
- Eigedomsskattelova § 7 spesifiserer kva for eigedomar som kommunestyret sjølv kan bestemme å frita. Dette kan f.eks gjelde bygningar som har historisk verdi (§7b) og fritidsbustader (§7e).
- Eigedomsskattelova § 28 gir heimel for at enkelte personar kan søke om nedsettelse eller ettergivelse av utlikna eigedomsskatt. Som eksempel på fritaksgrunn nevnes i

proposisjonen svekka økonomi som følge av sjukdom.

Vurdering:

Ved utskriving av eigedomsskatten vurderer rådmannen det som mest hensiktsmessig å bruke bustadverdien (formuesgrunnlaget) frå Skatteetaten som grunnlag for berekning av eigedomsskatt. Bakgrunnen for denne vurderinga er at dette er ei mindre tidkrevande, og sannsynlegvis rimelegare løysing, enn at kommunen sjølv må taksere alle bustadane.

I val av type nemnd vurderer rådmannen at sakkunnig nemnd er å foretrekke framfor skattetaksnemnd. Etter modellen med sakkunnig nemnd treng ikkje nemnda sjølv å foreta befaringsane.

I tillegg til vedtaka i dette saksframlegget må kommunestyret etter kvart gjere eventuelle vedtak knytta til:

- Botnfrådrag (eigedomsskattelova § 11)
- Frivillige fritak (eigedomsskattelova § 7): Kommunestyret kan treffe årlege vedtak om hvilke eigedommar som heilt eller delvis skal fritas frå eigedomsskatt, på generelt grunnlag og/eller etter søknad.

Rådmannen si vurdering er at desse to punkta kan vedtas på eit seinare tidspunkt. Det kan vere ein fordel at den sakkunnige nemnda får bli med i diskusjonen og vurderinga av desse to punkta før det blir gjort vedtak av kommunestyret.