

SAKSFRAMLEGG

<i>Saksnr</i>	<i>Utvalg</i>	<i>Motedato</i>
	Formannskapet	
	Kommunestyret	

Saksbehandler: Geir Aune

Eiendomsskatt 2016**Sakens bakgrunn og innhold:**

Vedtaket om utskriving av eiendomsskatt legges fram hvert år i forbindelse med budsjettbehandlingen for det kommende skatteåret, jf eiendomsskatteloven § 10.

Eiendomsskattesatsen skal ligge mellom to og sju promille av takstgrunnlaget, jf eiendomsskatteloves § 11, første ledd. Satsen kan ikke økes med mer enn to promille hvert år. Satsen ble øket fra seks til syv promille fra skatteåret 2011, slik at vi ligger på toppnivået for eiendomsskatt på verker og bruk.

Bjugn kommune har fram til og med 2015 kun skrevet ut eiendomsskatt på verk og bruk. I budsjettsaken for 2015 ble det vedtatt å innføre generell eiendomsskatt i kommunen. Det ble også vedtatt at boligeiendommer skulle verdsettes ut fra formuesgrunnlaget fra ligningen.

Etter å ha gjennomført konkurranse via Doffin på kjøp av takst-tjenester er det fra juni gjennomført takst på eiendommer som ikke har formuesgrunnlag.

Kommunestyret må avgjøre om man skal ha et bunnfradrag, eventuell størrelse på bunnfradraget, om det er visse eiendommer som skal fritas fra eiendomsskatt og hvilken promillesats som skal benyttes.

Vi fikk akkurat tilgang til formuesgrunnlaget og har derfor ikke hatt tid til å lage noen økonomiske oppstillinger. Disse oppstillingene vil bli ettersendt.

Bunnfradrag

Med bunnfradrag menes at det gjøres ett fradrag i eiendomsskattetaksten før utregning av eiendomsskatt.

Adgangen til å benytte bunnfradrag kom inn i eiendomsskatteloven § 11 annet ledd ved lov av 5. februar 1993 nr 28. Eiendomsskatteloven § 11 annet ledd har følgende ordlyd:

”Kommunestyret kan fastsette bunnfradrag i eiendomsskatten for alle sjølvstendige bustaddelar i faste eigedomar som ikkje vert nytta i næringsverksemd.”

Bunnfradrag er forbeholdt eiendommer som brukes til bolig og fritidseiendom. I lovforarbeidene – Ot. prp. nr 12 (1992-1993) s. 4 heter det følgende om formålet bak bestemmelsen om bunnfradrag:

”Departementet finner at de foreslåtte endringene vil gi kommunene større muligheter for å foreta mer individuelle tilpasninger av eiendomsskatten på bolig- og fritidseiendommer til forholdene i de enkelte kommunene. Gjennom endringene oppnås et mer fleksibelt system for utskriving av eiendomsskatt i kommunene, hvor blant annet ønsker om særskilte fordelingsprofiler bedre kan ivaretas.”

Bunnfradraget bidrar til å dempe skattetrykket på boligeiendommen, og gir eiendomsskatten visse fordelingsvirkninger ved at eiendomsskatten blir forholdsmessig høyere for bolig-eiendommer med høy verdi enn boligeiendommer med lavere verdi. Reglene om bunnfradrag må således ses i sammenheng med eiendomsskatteloven § 7 bokstav c som innebærer at eiendom som ”vert nytta til husvære” kan fritas for eiendomsskatt i opptil 20 år fra bygningen ble ferdig, samt eiendomsskatteloven § 12 bokstav a som åpner for at det fastsettes en egen skattesats for bolig- og fritidseiendommer.

Bunnfradraget skal være et fast kronebeløp. I en uttalelse av 03.10.2006 skriver finansministeren:

“Det framgår ikke uttrykkelig av loven om bunnfradraget skal settes til et fast beløp eller om det alternativt kan settes til en prosentsats av boligenhetens verdi. Imidlertid vil en lovtekst om et standardfradrag per eiendom normalt måtte oppfattes som et likt fradrag per eiendom. ... Departementet har også tidligere uttalt at fradraget skal utgjøre et fast beløp som fradras i taksten.”

Kronebeløpet skal være det samme for bolig- og fritidseiendommer. Det er ikke fastsatt noen nedre eller øvre beløpsgrense for størrelsen på bunnfradraget. Dersom bunnfradraget er høyere enn eiendomsskattetaksten skal beregningsgrunnlaget for eiendomsskatt settes lik null. Dette medfører at det ikke blir skrevet ut eiendomsskatt. Finansdepartementet har imidlertid i et brev av 13.11.2003 uttalt at bunnfradraget ikke kan settes så høyt at det reelt sett fører til at boligeiendommer blir fritatt.

Fritak

Med hjemmel i eiendomsskatteloven § 7 kan kommunestyret velge å fritta følgende eiendommer helt eller delvis for eiendomsskatt:

- a) *Eigedom åt stiftingar eller institusjonar som tek sikte på å gagna ein kommune, eit fylke eller staten.*
- b) *Bygning som har historisk verdi.*
- c) *Bygning som heilt eller i nokon mon vert nytta til husvære. Fritaket kan gjelda i opptil 20 år frå den tida bygningen vart ferdig. Formannskapet eller det utvalet som er nemnt i kommuneloven § 10, kan få fullmakt til å avgjera einskildsaker om skattefritak.*
- d) *Bygning og grunn i visse luter av kommunen.*

Kommuner som skriver ut eiendomsskatt i bymessige områder eller i hele kommunen bør hvert år ta stilling til om og i så fall i hvilken grad det skal gis fritak etter eiendoms-skatteloven § 7. Hvilke eiendommer som skal være obligatorisk fritatt fra eiendomsskatt fremgår av eiendomsskatteloven § 5. Det er ikke nødvendig å ta med i det årlige budsjettvedtaket om eiendomsskatt, jf. eiendomsskatteloven § 10, hvilke eiendommer som skal ha obligatorisk fritak etter eiendomsskatteloven § 5.

Fritak etter bokstav A:

Stiftelsen/institusjonen må drive en virksomhet ”som tek sikte på å gagna ein kommune, eit fylke eller staten”.

De aktuelle institusjonene vil ofte kunne karakteriseres som allmenntilgittige, men dette er i seg selv ikke et vilkår for adgangen til å fritta. Det er imidlertid en forutsetning at hovedformålet ikke er å gi forretningsmessig overskudd.

I følge brev fra Finansdepartementet av 12. juni 2003 må det foretas en konkret helhetsvurdering, hvor man må vurdere bl.a.

- om stiftelsen/institusjonen utfører oppgaver som ellers måtte ivaretas av det offentlige
- om stiftelsen/institusjonen har til formål å gå med overskudd
- om stiftelsen/institusjonen deler ut utbytte til sine medlemmer
- finansieringen av stiftelsen/institusjonen

Vi har følgende eksempler på eiendommer som kan fritas (fra en oversikt fra finansdepartementet):

Bolighus for skoleungdom og studenter - studentbyer
Fylkeskommunale skoler og sykehus

Lokaler for religiøse samfunn
Kristelig Gymnasium (skole)
Eldresenter
Lokaler for arbeid blant narkomane
Ikke-kommersiell privat barnehage
Idrettsanlegg og idrettshall
Hus for enslige og innflytterungdom
Lokaler for velforening
Museumsbygninger

Finansdepartementet nevner følgende eiendommer som ikke kan fritas etter eiendomsskatteloven § 7 bokstav a) etter en konkret helhetsvurdering som nevnt ovenfor i punkt:

Privat slaktehus

Dyrepark (visstnok drevet på ordinær forretningsmessig basis)

Eiendom eid av et aksjeselskap, der bl.a. kommune og fylke eide aksjer, hvor formålet var å føre opp industribygg og deretter leie ut til selvkost. (Hensikten var å legge til rette for styrking av næringsgrunnlaget.)

Anlegg tilhørende kommunalt kraftlag. (Forsynte private med elektrisk energi på forretningsmessig grunnlag.)

Kommunestyret kan vedta helt generelt at det skal gis fritak fra eiendomsskatt med hjemmel i eiendomsskatteloven § 7 bokstav a). I vedtaket bør det gjøres en konkretisering – dvs. vedta for eksempel at alle videregående skoler tilhørende fylkeskommunen skal få fritak. Det kan eventuelt settes opp en liste over hvilke skoler dette gjelder. De videregående skolene vil da ikke trenge å søke om fritak for det året fritak skal gjelde.

Ønsker kommunestyret å ha en fleksibilitet og ikke avskjære andre som kan tenkes å drive samfunnsgagnlig virksomhet uten forretningsmessig drift, kan det i tillegg vedtas at også andre eiendommer tilhørende stiftelser eller institusjoner kan få fritak etter § 7 bokstav a) etter søknad.

Kommunen bør da vurdere å gjøre det kjent at visse typer eiendommer tilhørende stiftelser og institusjoner kan få fritak, forutsatt at de oppfyller enkelte kriterier for fritak.

Fritak etter bokstav B

Einar Harboe skriver i boken Eiendomsskatt, Kommentartutgave, 2. utgave 2004:

“Hvilke eiendommer som har historisk verdi, må avgjøres etter en skjønnsmessig vurdering der kommunestyret i utgangspunktet ikke er bundet av andre instansers vurdering. Faginstansers vurdering vil likevel kunne ha stor betydning som grunnlag for vurderingen, som for eksempel når en bygning er fredet etter lov om kulturminner. Det synes forsvarlig om kommunen på generell basis beslutter at fredede eiendommer unntas for skatteplikt.”

Begrunnelsen for å frita vil kunne være at eiendommen har verdi for allmennheten, og at det gjerne påløper en del kostnader til vedlikehold av historiske bygninger slik at det blir urimelig om eiendomsskatt skal betales i tillegg

Fritak etter bokstav C

Eiendomsskatteloven § 7 bokstav c) vil omfatte nybygde boligeiendommer (ikke fritidseiendommer) som kommer til etter at kommunen har fattet vedtak om at nye boliger skal gis fritak i x antall år. Fritaket kan gjelde i opptil 20 år fra den tiden bygningen stod ferdig. I Einar Harboe uttaler i Eiendomsskatt, Kommentartutgave, 2. utgave 2004, at fritaket også omfatter grunnen.

I brev av 27. august 2007 uttaler Finansdepartementet at det er boliger som “blir startet bygd” etter kommunestyrets vedtak om fritak som skal omfattes av ordningen, fordi hensikten med vedtaket er å stimulere til nybygging, jf. Ot.prp. nr. 38 (1920). Dersom det skjer en ombygning etter vedtaket om fritak av en eldre bygning som reelt sett innebærer en nybygging, kan det gjøres et unntak fra dette utgangspunktet. Et eksempel kan være et næringsbygg som bygges om til boliger.

Dersom bygningen i løpet av tyveårsperioden blir benyttet en tid til fritidsbolig, diskvalifiserer dette ikke fra fritak, jf. brev fra Finansdepartementet av 26. april 2007.

Fritak etter bokstav D

Fritaksadgangen etter eiendomsskatteloven § 7 bokstav d) er ment å gjelde all skattepliktig eiendom innenfor en eller flere klart avgrensede "luter" i kommunen. Fritaket vil eksempelvis også da måtte gjelde for overføringslinjer for strøm som går gjennom luten(e).

Einar Harboe uttaler i Eiendomsskatt, Kommentarutgave, 2. utgave 2004 følgende:

"Selv om det i loven ikke er gitt anvisning på noen særskilt begrensning av kommunestyrets kompetanse, må forutsetningen for fritak etter bokstav d være at det foreligger saklige grunner for et fritak. Som saklig grunn må først og fremst regnes at de aktuelle delene av kommunen ikke har nytt godt av kommunal aktivitet gjennom investeringer eller løpende forbruk. Den typiske situasjon vil være at de aktuelle delene av kommunen har forskjellig utbyggingsgrad."

Like luter i kommunen må behandles likt. Områder hvor det skal være fullt fritak fra eiendomsskatt etter denne bestemmelse må identifiseres med koordinater og tegnes inn på kart. Vi kjenner ikke til noen kommuner som har gitt fritak etter denne bestemmelsen.

Vurdering:

Bunnfradrag

Bunnfradrag skal gis pr boenhet. Fordelen med bunnfradrag er at den minsker skattetrykket for de boligene med lavest takst, vi får en fordelingsvirkning. Denne fordelingen går på bolig, men tar ikke hensyn til eierens økonomi/inntektsforhold. Vi har også det forholdet med to like boliger hvor den ene har en hybel og den andre ikke. Den med hybel vil da få to bunnfradrag siden det gis bunnfradrag pr boenhet.

Fritak

Fritak for stiftelser og institusjoner.

Ut i fra lokale forhold ser vi det som naturlig å kunne gi fritak for følgende:

- Velforeninger/samfunnshus
- Idrettslag
- Fylkeskommunal skole
- Lokaler for religiøse samfunn

Fritak for fredede bygninger

Vi ser det som uproblematisk at alle fredede bygninger fritas med hjemmel i eiendomsskatteloven § 7 bokstav b). Deretter fritas disse for kommende skatteår.

Bygninger av historisk verdi og som ikke er fredet kan få fritak etter § 7 bokstav b) etter søknad. Kommunestyret må så avgjøre eventuelle søknader som kommer inn. Fritaket for bevaringsverdige bygg må ikke innebære konkurransevridning.

Tidsbegrenset fritak for nye boliger.

Et fritak for denne gruppen boliger vil gjøre det enklere økonomisk for de med nye boliger i en oppstartsfase. Hvilken gruppe er det som da vil bli begunstiget, de som er på vei inn i boligmarkedet eller de som er etablert. Vi vet at det er en andel av de som allerede er etablert på boligmarkedet som enten bygger nytt eller selger (gammel) enebolig og kjøper seg en ny leilighet.

Det er ønskelig å legge til rette for de som er på vei inn i boligmarkedet, men denne ordningen antas å treffe dårlig.

Fritak innenfor avgrensede «luter».

Disse «lutene» er vanskelig å definere og det vil høyst sannsynlig medføre vesentlige administrative kostnader å gjennomføre en slik ordning.

Promille / sats

Det vil som nevnt i innledningen bli ettersendt økonomiske oppstillinger og da vil det også være en gjennomgang av bunnfradrag og alternative promillesatser. Dette må beregnes opp mot budsjettert inntekt.

Oppsummering:

Bunnfradrag gir et lavere takstgrunnlag og vil kreve en høyere promille for å få inn budsjettert beløp. Rådmannen mener generelt at vi bør innføre færrest mulig spesialordninger da innkrevingen er midlertidig. Bunnfradraget bør legges lavt, eventuelt utgå.

Fritak bør gis til organisasjoner som driver allmennyttige tiltak.

Fredede bygninger bør få fritak. Bygninger av historisk verdi, men som ikke er fredet kan fritas etter søknad.

Tidsbegrenset fritak er ikke treffsikker dersom det er personer i oppstartsfasen som er målgruppen. Eiendomsskatten skal være tidsbegrenset til tre år slik at det vil være en begrenset belastning.

Fritak innenfor avgrensede luter bør ikke benyttes grunnet vesentlige administrative kostnader.

Promille – ettersendes.

Rådmannens innstilling:

I medhold av eiendomsskatteloven §§ 2 og 3 skal følgende utskrivningsalternativ benyttes for skatteåret 2015:

- Den generelle skattesatsen som skal gjelde for de skattepliktige eiendommer settes til 7 promille.
- I medhold av eiendomsskatteloven § 12 bokstav a differensieres satsene ved at den skattesats som skal gjelde for boliger og fritidseiendommer settes til xx promille.

I medhold av eiendomsskatteloven § 7 bokstav b fritas bygning som har historisk verdi for eiendomsskatt.

For skatteåret 2016 skal det gis fritak for eiendommer iht. eiendomsskatteloven § 7 bokstav a).

Følgende skal fritas:

- Fylkeskommunale skoler
- Idrettsanlegg og – haller (liste leveres ut i møtet)
- Eiendom tilhørende følgende frivillige organisasjoner: (liste leveres ut i møtet)

Eiendom tilhørende andre stiftelser/organisasjoner vil bli vurdert fritatt av kommunestyret på grunnlag av søknad.

Ved taksering og utskriving av eiendomsskatt benytter kommunen tidligere vedtatte skattevedtekter.