



DOVRE KOMMUNE

Saksnr: 2017/30 -4

Arkiv: 232

Saksbehandler:

Jon Arve Tøndevoldshagen

Dato: 13.03.2017

Saksframlegg

Utv.saksnr	Utvalg	Møtedato
	Kommunestyret	

Eiendomsskatt – vedtekter og taksering boliger

Vedlegg:

Forslag til vedtekter for eiendomsskatt i Dovre kommune

Vedtak til:

Takstnemnda for eiendomsskatt
Klagenemnd for eiendomsskatt
Eiendomsskattekontoret

Saksutredning:

Kommunestyret vedtok i K-sak 4/17 den 06.02.17 bl.a å gi takstnemnda for eiendomsskatt et oppdrag med planlegge og gjennomføre taksering av alle skattepliktige eiendommer i hele kommunen utifra premiss i økonomiplanen for 2017-2020 om det skal utskrives eiendomsskatt på alle skattepliktige eiendommer i hele kommunen fra 2018. Videre ba kommunestyret om at takstnemnda gjorde en vurdering av om boliger med ligningsverdi skal takseres etter de ordinære reglene i eiendomsskatteloven §8 A-2, eller etter reglene i eiendomsskatteloven §8 C-1 (bruk av ligningsverdi).

Denne saken omhandler tre forhold, forslag om å vedta vedtekter for eiendomsskatt, forslag om at boliger takseres på vanlig måte etter reglene i eiendomsskatteloven §8 A-2 samt forslag om å legge til rette for at bunnfradrag kan brukes for boliger og fritidsboliger.

Takstnemnda har hatt fire planleggingsmøter etter kommunestyrets møte 06.02.2017, og har drøftet og gitt en anbefaling til kommunestyret rundt de forholdene som det ble bedt om. Nemnda har også hatt en studietur til Vågå og hatt stor nytte av erfaringene som de har gjort med organisering og gjennomføring av arbeidet med eiendomsskattetaksering.

Takstnemnda har konkludert med at nemnda bør omgjøres til en såkalt sakkyndig nemnd, jfr eiendomsskatteloven §8 A-3 4. ledd. Nemnda har også konkludert med at taksering av boliger bør gjennomføres på vanlig måte, se nedenfor. Nemnda ber også om at det legges til rette for at bunnfradrag kan brukes for boliger og fritidsboliger.

Vurdering:

VEDTEKTER

Vedlagte forslag til vedtekter bygger på forslag fra KSE (KS eiendomsskatteforum), og er gjennomgått og drøftet i takstnemnda. Vedlagte forslag er likevel rådmannens ansvar.

Foreslåtte vedtekter bygger på følgende forutsetninger:

- takstnemnda omgjøres til en sakkyndig nemnd. Etter denne ordningen er det nemnda som vedtar takstene etter forslag fra tilsatte befaringsmenn.
- boliger takseres på vanlig måte, jfr reglene i eiendomsskatteoven §8 A-2.

Dersom det blir aktuelt med endring av disse forutsetningene må vedtektene endres slik at det blir samsvar mellom forutsetningene og vedtektene.

Kommunene er ikke pålagt å ha vedtekter, men det anbefales. Vedtektene skal sikre saksbehandlingen og ivareta likebehandlingshensyn ved takseringen. Vedtektene samler viktig informasjon rundt organisering av arbeidet med eiendomsskatt, møter og saksbehandling i nemndene, forberedelse og gjennomføring av takseringen samt klagebehandling som ellers må finnes på ulike steder i loven, kommentarer eller lovforarbeidene. Når en har vedtekter er det viktig at disse følges. Forslaget bygger som nevnt på forslag fra KSE som igjen har tatt utgangspunkt i Finansdepartementets standardvedtekter.

TAKSERING AV BOLIGER

Ved en lovendring fra 2014 ble det gitt mulighet for at de kommunene som ønsket det kunne bruke formuesgrunnlag (ligningsverdi) for boligeiendom som utgangspunkt for utskrivning av eiendomsskatt for denne eiendomstypen. Boliger som ikke har formuesgrunnlag ved ligningen er bl.a våningshus på gardsbruk, fritidsboliger og boligdel i kombinerte næringseiendommer.

Dersom kommunen velger å bruke formuesgrunnlag må kommunen følge reglene for beregning av eiendomsskatt slik de følger av § 8 C-1. Det følger også av dette at disse eiendommene vil få eiendomsskatteverdiene justert årlig i samsvar med de fastsatte endringene av ligningsverdiene.

Takstnemnda har vurdert fordeler og ulemper ved å bruke formuesgrunnlag som grunnlag for eiendomsskatt for boliger hvor slikt er fastsatt av skattemyndighetene. En enstemmig nemnd konkluderer med at for å få et godt og rettferdig grunnlag må en legge markedsverdier til grunn, og gjennomføre en enhetlig taksering basert på identiske prinsipper for verdsetting som inkluderer alle boliger. Det er vanskelig å få til en slik enhetlig verdisetting hvis en dels baserer seg på taksering foretatt av nemnda, dels utifra grunnlag fastsatt på annen måte av skattemyndighetene.

I tillegg oppfatter nemnda at det kan være et problem med å bruke §8 C-1 at det blir oppfattet som forskjellsbehandling av boliger, siden de boligene hvor det evt brukes formuesgrunnlag vil kunne få verdiene regulert årlig, mens hovedregelen for øvrige boliger og eiendommer generelt, er at det foretas en alminnelig omtaksering hvert tiende år, og at verdiene i tiden mellom de alminnelige omtakseringene står uendret. Dette kan bidra til å svekke tilliten til at eiendomsskatten gjennomføres på rettferdig måte hvor eiendommer/skatteyttere likebehandles.

BUNNFRADrag

I Dovre er gjeldende vedtak at nye helårsboliger er fritatt for eiendomsskatt i 10 år etter at boligen er tatt i bruk. De fleste kommuner bruker bunnfradrag eller fritak for nye boliger i en eller annen form. Noen få kommuner bruker også en kombinasjon av bunnfradrag og fritak for nye boliger.

Bunnfradrag gjelder helårsboliger og fritidsboliger, og disse må likebehandles. Dersom kommunen bruker bunnfradrag må dette knyttes til en boenhet for å likebehandle mellom ulike bolig- og eierformer. Bunnfradrag må utgjøre samme beløp for alle selvstendige boenheter.

Ved å ta i bruk bunnfradrag vil kommunen ha større mulighet for å foreta tilpasninger av eiendomsskatten på bolig- og fritidseiendommer. Det vil også gi et mer fleksibelt system hvor evt ønsker om en bedre fordelingsprofil kan ivaretas, og det vil kunne dempe skattetrykket på boligeiendommer. Takstnemnda tilrår at kommunestyret tar i bruk bunnfradrag fra 2018.

Takstnemnda må utarbeide retningslinjer for hva som kvalifiserer som selvstendig boenhet. Utifra disse retningslinjene må antall selvstendige boenheter pr eiendom kartlegges.

Rådmannens innstilling:

Kommunestyret vedtar:

1. Vedlagte forslag til vedtekter for eiendomsskatt i Dovre kommune.
2. Takstnemnda for eiendomsskatt omgjøres til en sakkyndig nemnd (for eiendomsskatt), jfr eiendomsskattelovens § 8 A-3 4. ledd. Klagenemnda for eiendomsskatt skal ha tre medlemmer.
3. Boliger takseres etter de ordinære reglene i eiendomsskatteloven §8 A-2 jfr §8 A-3.
4. Takstnemnda bes legge til rette for at bunnfradrag kan brukes for boliger og fritidsboliger slik at kommunestyret kan ta stilling til dette gjennom det årlige utskrivningsvedtaket.