

SAKSFREMLEGG

Originaldokument.
 Dokumentet er oversatt.

Arkivsak: 2016/672-1	Arkiv: 232	Saksbehandler: Marie Louise Øverli Hamrell	Dato: 25.11.2016
-------------------------	---------------	---	---------------------

Utv.saksnr	Utvalg	Møtedato
	Formannskapetets innstillingsmøte	
	Kommunestyret	

Fastsettelse av eiendomsskatt 2017.

Utskrift sendes:

Eiendomsskattekontoret

Det vises til:

- Kst sak 82/87 Innføring av eiendomsskatt
- Kst sak 100/87 – Årsbudsjett 1988 – Vedtak om utskrivelse av eiendomsskatt i Kautokeino tettsted
- Kst sak 42/06 – Utskrivelse av eiendomsskatt i hele Kautokeino kommune
- Eiendomsskatteoven, spesielt bestemmelsene i §§ 2 og 3
- Kst sak 19/14 – Eiendomsskatt – omtaksering av eiendommer

Saksfremlegg:

Kommunestyret skal hvert år i forbindelse med behandlingen av budsjett beslutte hvorvidt og etter hvilke regler og satser eiendomsskatt i kommunen skal skrives ut for det kommende skatteåret, jfr. Eiendomsskatteoven (eskl.) § 10.

Vurdering:

I årets behandling av denne saken så ønsker rådmannen å legge inn forslag om en del endringer i tidligere års vedtak. Vi er nå i ferd med å avslutte prosessen med ny alminnelig taksering i henhold til esktl. § 8 A-3 (2). Denne taksering skal gjennomføres hvert 10. år

Takseringsarbeidet er gjennomført av Sakkyndig eiendomsskattenemnd i samarbeid med eiendomsskattekontoret.

Da omfanget av prosessen er veldig stort er ikke nemnda helt ferdig med alle vedtak, om lag 2-300 vedtak gjenstår. Skatten skrives imidlertid ikke ut før senest innen 1. mars, og med dagens progresjon (ca 1600 vedtak klar) så bør alle vedtak være ferdig og klar til utsending over årsskiftet.

Arbeidet med ny taksering har gjort det klart at de takstene som har vært til nå er langt unna markedsverdi for eiendommer i Kautokeino kommune, slik som eiendomsskatteoven kapittel 3 krever.

For å sikre mest mulig likebehandling har nemnda i tråd med loven lagt ned et stort arbeid i å utarbeide retningslinjer og sjabloner for fastsettelse av en takst som er tilnærmet dagens markedsverdi for kommunens eiendommer. Disse retningslinjer og sjabloner skal legges til grunn for all ny taksering innenfor neste periode før ny alminnelig taksering, om 10 år.

Den store forskjellen mellom tidligere takster gjør at det kan være nødvendig med en markant justering av bunnfradrag og promillesats for boligeiendommer/fritidseiendommer. Ved å justere disse vil ikke økningen i eiendomsskatten bli så stor.

Definisjoner:

Eiendomsskattetakst: Fastsatt av Sakkyndig eiendomsskattenemnd basert på befaringer og faktisk informasjon om eiendommer. Taksten er fastsatt basert på faktisk informasjon og ved bruk av fastsatte retningslinjer og sjabloner som sikrer likebehandling.

Bunnfradrag: Kommunestyret kan fastsettes et fast bunnfradrag (må være i kroner) for boligenheter. Et bunnfradrag per boenhet på eiendommen. Denne trekkes fra taksten før fastsatt skattepromille gir faktisk eiendomsskatt for eiendommen. Bunnfradraget fastsettes årlig og kan endres fritt av kommunestyret.

Promille: Kommunestyret fastsetter en promille for eiendomsskatt. Denne kan være mellom 2 og 7 promille. Dersom en ønsker å redusere promillen kan dette gjøres fritt. Dersom en ønsker å øke promillen så kan dette gjøres med maksimalt 2 promille per år.

Vi minner om at en endring i promillen vil gi et høyere utslag for næringsseiendommer. Disse har ikke bunnfradrag og en veldig lav promille vil gi sterkt reduserte skatteinntekter fra næringsseiendommer, inkludert kraftverk og fiberlinjer etc.

Dagens satser er 7 promille og et fradrag som har vært innbakt som prosentvis fradrag på 80% i eiendomsskattetaksten.

Rådmannen foreslår å redusere promillesatsen til 3-4 og å sette et bunnfradrag på kr. 7-900.000 per boligenhet. Dette vil gi en liten endring i dagens eiendomsskatt. De eksakte satsene er vanskelig å beregne per i dag da bearbeiding av takstene for å se utslag for grupper av eiendommer fremdeles er under arbeid. Administrasjonen regner med å ha et godt tallgrunnlag for kommunestyret på møtet 15. desember og vil legge det fram da. Kommunestyret vil da også få muligheten til å se talleksempler for ulike soner og størrelsesgrupper av eiendommer i kommunen for å kunne se et gjennomsnittlig utslag i forhold til dagens eiendomsskattebelastning på eiendommene.

Det er viktig å påse at fastsatt bunnfradrag og promille ikke gjør at mer enn 50% av eiendommer får eiendomsskatt på kr. 0.

Satsene som foreslås i forslag til vedtak er med forbehold! Administrasjonen holder fortsatt på med beregninger og satsene i forslag til vedtak kan bli endret frem til kommunestyremøtet. Vi har fremdeles ikke et stort nok bearbeidet tallgrunnlag til å få frem det endelige utslaget.

Med en promille på 4 og et bunnfradrag på 800.000 vil et foreløpig anslag for en tilfeldig valgt eiendom se omtrent slik ut:

	boenheter	gml takst	ny takst	takst bf	ny eskatt	gml eskatt	differanse
Bygda liten	1	100 100	1 098 990	298 990	1 196	701	495
Bygda mellomstor	1	152 000	1 882 575	1 082 575	4 330	1 064	3 266
Bygda stor	2	304 700	3 211 200	1 611 200	6 445	2 133	4 312
Masi liten	1	96 600	735 140	-64 860	-259	676	-936
Masi mellomstor	1	138 600	1 153 352	353 352	1 413	970	443

Masi stor	1	310 400	1 554 800	754 800	3 019	2 173	846
Silis liten	1	63 230	522 318	-277 682	-1 111	443	-1 553
Silis mellomstor	1	58 740	877 566	77 566	310	411	-101
Silis stor	1	229 630	1 526 898	726 898	2 908	1 607	1 300
Kauto øst/vest liten	1	118 560	620 340	-179 660	-719	830	-1 549
Kauto øst/vest mellomstor	1	172 800	1 020 289	220 289	881	1 210	-328
Kauto øst/vest stor	1	137 800	1 769 670	969 670	3 879	965	2 914
Verk og bruk							
Ymber tele/fiber		586 800	3 696 898		14 788	4 108	10 680
Cabardasjohka		9 768 000	11 335 000		45 340	68 376	-23 036
Altakraftverket		8 149 909	7 858 451		31 434	57 049	-25 616

Rådmannen foreslår for øvrig å beholde bestemmelsene om fritak og betalingsterminer.

Tillegg i saksfremlegg, nytt innstillingsmøte formannskapet 14.12.2016:

Rådmannen har etter ønske fra forrige formannskapsmøte (07.12.16) undersøkt mulighetene for differensiering av eiendomsskattesatser i Kautokeino kommune. Det er ikke ønskelig å gi en kraftig økning i eiendomsskatten for private mens næring og spesielt verk og bruk får lavere eiendomsskatt. Rådmannen har ikke tidligere lagt fram forslag om dette da vedtak om eiendomsskatt på all eiendom forelå, og det heller ikke har vært ytret ønske om endring.

Eiendomsskatteloven § 12 a og b gir anledning til å differensiere mellom bolig/fritid og verk & bruk/næring. Bolig og fritidsbolig MÅ ha samme sats. Næring og verk & bruk må ha samme sats.

At det skal være eiendomsskatt og bunnfradrag fastsettes i medhold av § 11.

Ulike satser (skattøyre) fastsettes i medhold av § 12.

§ 12 a gir anledning til å fastsette egen sats for bolig med tilhørende eiendom. § 12 b vil først og fremst få virkning for eiendommer uten bygg, dersom også § 12 a benyttes (gjelder kun selve grunnen) og § 12 c vil kun være aktuell der det skal differensieres mellom grunneiendom og bygg.

Rådmannen anbefaler da å sammenstille §§ 12 a-b og gi lik sats på disse. Dette gir best likebehandling og utelukker at enkelteiendommer som er tenkt til bolig ikke må takseres som næring.

§ 12 d gjelder verk og bruk som ikke er utbygd på byvis. Kautokeino kommune har ingen områder som er utbygd på byvis, og det er derfor overflødig å ta denne bestemmelsen med i vedtaket. Det vil i verste fall kunne virke misvisende.

Dersom det vedtas at det skal være en egen sats for §§ 12 a og b vil dette da gjelde alle boliger, fritidsboliger, eiendommer som er skilt ut til dette formålet. Øvrige eiendommer vil være næringseiendommer og verk og bruk med tilhørende eiendommer og disse vil ha en egen sats.

Resteiendommene i Kautokeino kommune vil være FeFo-grunn som ikke er fradelt (tidligere Statens umatrikulerte grunn) og disse eiendommene er fritatt for eiendomsskatt etter eiendomsskattelovens § 5 i).

Til sammenligning så har vi tatt en sjekk på 3 sammenlignbare kommuner. Vi har forespurt eksempler på et hus på ca 130 kvm (mellomstort hus), og fått følgende svar:

	Eiendomsskatt	Promille mm
Porsanger	5 400	0,006 og % i takst, ingen BF
Tana	3 360	0,003 og 50.000 i BF samt sonefradrag
Nordreisa	11 648	0,007 og ingen BF men sonefradrag
Kautokeino	3 248	0,003 og 800.000 i BF

Sakkyndig eiendomsskattenemnd i Kautokeino har fastsatt tilsvarende sonefradrag i Kautokeino kommunen i sine sjabloner. Kommunen er delt i 4 ulike soner som gjenspeiler omtrentlig markedsverdi innenfor de ulike soner.

Formannskapet ba videre om flere eksempler for å se hvordan en differensiering av eiendomsskattesatsene slår ut med ulike satser og bunnfradrag for de eksemplifiserte eiendommer. Her er to ulike eksempler, med 7 promille på næring og verk & bruk på begge, og to ulike bunnfradrag og promiller for private eiendommer. Satsene fremgår av den enkelte tabellen. BF er forkortelse for bunnfradrag og BE er forkortelse for boenheter.

	Ny bolig	Ny næring	Gamle		50 %	bolig	næring
Bunnfradrag	800000				under 0	81	0
Promille	0,003	0,007	0,007		over 0	710	21
							812
	Bolig/fritid	BF e bunnfr	Næring inkl vb		Eskatt		
					bolig	næring	sum
Dagens takster		157 703 821	242 823 981		1 103 927	1 699 768	2 803 695
Nye takster	1 173 139 410	560 715 015	239 964 884		1 682 145	1 679 754	4 644 900
							1 841 205
	BE	gml takst	ny takst	takst bf	ny eskatt	gml eskatt	differanse
Bygda liten	1	100 100	1 098 990	298 990	897	701	196
Bygda mellomstor	1	152 000	1 882 575	1 082 575	3 248	1 064	2 184
Bygda stor	2	304 700	3 211 200	1 611 200	4 834	2 133	2 701
Masi liten	1	96 600	723 540	-76 460	-229	676	-906
Masi mellomstor	1	138 600	1 153 352	353 352	1 060	970	90
Masi stor	1	310 400	1 554 800	754 800	2 264	2 173	92
Silis liten	1	63 230	522 318	-277 682	-833	443	-1 276
Silis mellomstor	1	58 740	877 566	77 566	233	411	-178
Silis stor	1	229 630	1 526 898	726 898	2 181	1 607	573
Kauto øst/vest liten	1	118 560	620 340	-179 660	-539	830	-1 369
Kauto øst/vest mellomstor	1	172 800	1 020 289	220 289	661	1 210	-549
Kauto øst/vest stor	1	137 800	1 769 670	969 670	2 909	965	1 944
Næring og Verk og bruk					ny eskatt	gml eksatt	
Ymber tele/fiber		586 800	3 696 898		25 878	4 108	21 771
Cabardasjohka		9 768 000	11 335 000		79 345	68 376	10 969
Altakraftverket		8 149 909	7 858 451		55 009	57 049	-2 040

	Ny bolig	Ny næring	Gamle		50 %	bolig	næring
Bunnfradrag	800 000				under 0	81	0
Promille	0,002	0,007	0,007		over 0	710	21
							812
	Bolig/fritid	BF e bunnfr	Næring inkl vb		Eskatt		
					bolig	næring	sum
Dagens takster		157 703 821	242 823 981		1 103 927	1 699 768	2 803 695
Nye takster	1 173 139 410	560 715 015	239 964 884		1 121 430	1 679 754	4 404 935
							1 601 240
	BE	gml takst	ny takst	takst bf	ny eskatt	gml eskatt	differanse
Bygda liten	1	100 100	1 098 990	298 990	598	701	-103
Bygda mellomstor	1	152 000	1 882 575	1 082 575	2 165	1 064	1 101
Bygda stor	2	304 700	3 211 200	1 611 200	3 222	2 133	1 090
Masi liten	1	96 600	723 540	-76 460	-153	676	-829
Masi mellomstor	1	138 600	1 153 352	353 352	707	970	-263
Masi stor	1	310 400	1 554 800	754 800	1 510	2 173	-663
Silis liten	1	63 230	522 318	-277 682	-555	443	-998
Silis mellomstor	1	58 740	877 566	77 566	155	411	-256
Silis stor	1	229 630	1 526 898	726 898	1 454	1 607	-154
Kauto øst/vest liten	1	118 560	620 340	-179 660	-359	830	-1 189
Kauto øst/vest mellomstor	1	172 800	1 020 289	220 289	441	1 210	-769
Kauto øst/vest stor	1	137 800	1 769 670	969 670	1 939	965	975
Næring og Verk og bruk					ny eskatt	gml eksatt	
Ymber tele/fiber		586 800	3 696 898		25 878	4 108	21 771
Cabardasjohka		9 768 000	11 335 000		79 345	68 376	10 969
Altakraftverket		8 149 909	7 858 451		55 009	57 049	-2 040

	Ny bolig	Ny næring	Gamle		50 %	bolig	næring
Bunnfradrag	900000				under 0	111	0
Promille	0,002	0,007	0,007		over 0	680	21
							812
	Bolig/fritid	BF e bunnfr	Næring inkl vb		Eskatt		
					bolig	næring	sum
Dagens takster		157 703 821	242 823 981		1 103 927	1 699 768	2 803 695
Nye takster	1 173 139 410	494 512 212	239 964 884		989 024	1 679 754	3 941 515
							1 137 821
	BE	gml takst	ny takst	takst bf	ny eskatt	gml eskatt	differanse
Bygda liten	1	100 100	1 098 990	198 990	398	701	-303
Bygda mellomstor	1	152 000	1 882 575	982 575	1 965	1 064	901
Bygda stor	2	304 700	3 211 200	1 411 200	2 822	2 133	690
Masi liten	1	96 600	723 540	-176 460	-353	676	-1 029
Masi mellomstor	1	138 600	1 153 352	253 352	507	970	-463
Masi stor	1	310 400	1 554 800	654 800	1 310	2 173	-863
Silis liten	1	63 230	522 318	-377 682	-755	443	-1 198
Silis mellomstor	1	58 740	877 566	-22 434	-45	411	-456
Silis stor	1	229 630	1 526 898	626 898	1 254	1 607	-354
Kauto øst/vest liten	1	118 560	620 340	-279 660	-559	830	-1 389
Kauto øst/vest mellomstor	1	172 800	1 020 289	120 289	241	1 210	-969
Kauto øst/vest stor	1	137 800	1 769 670	869 670	1 739	965	775
Næring og Verk og bruk					ny eskatt	gml eksatt	
Ymber tele/fiber		586 800	3 696 898		25 878	4 108	21 771
Cabardasjohka		9 768 000	11 335 000		79 345	68 376	10 969
Altakraftverket		8 149 909	7 858 451		55 009	57 049	-2 040

Forslag til vedtak

1. Generell eiendomsskattesats, eiendomsskattelovens § 11:
 - I medhold av eiendomsskatteloven §§ 2 og 3 bokstav a) skal følgende utskrivingsalternativ benyttes for skatteåret 2017: «Faste eiendommer i hele kommunen».
 - Den generelle eiendomsskattesatsen settes i medhold av eiendomsskattelovens § 11 til 7 promille.
 - Bunnfradrag for bolig og fritidseiendommer gis med kr. 800.000,-.

2. Differensiering, eiendomsskattelovens § 12:
 - I medhold av eiendomsskattelovens § 12 bokstav a) differensieres satsene ved at den skattesats som skal gjelde for (bebygde) eiendommer og fritidseiendommer settes til 3 promille.
 - I medhold av eiendomsskattelovens § 12 bokstav b) differensieres satsen ved at satsen for all skattepliktig ubebygd grunneiendom settes til 3 promille.

3. Fritak etter eiendomsskattelovens § 7:
 - I medhold av eiendomsskatteloven §7:
 - o I medhold av eiendomsskattelovens § 7 b) fritas bygning som har historisk verdi fra eiendomsskatt:
 - Gammelt bolighus/fjøs på gnr. 17 bnr. 17
 - o I medhold av eiendomsskattelovens § 7 c) fritas nybygde boliger fra eiendomsskatt i 10 år, eller til kommunestyret endrer eller opphever fritaket.

Eiendomsskatten skal betales i tre-3- terminer sammen med øvrige kommunale avgifter.