



Saksframlegg

Arkivsak-dok. 19/954-1
Saksbehandler Einar Krafft Myhren

Utvalg	Møtedato
Formannskapet	07.02.2019
Bystyret	28.02.2019

Inntektssikring i inneværende handlingsplanperiode

Rådmannens forslag til vedtak

1. Arendal bystyre vedtar at det skal gjennomføres full omtaksering av all eiendom i Arendal kommune for beregning av eiendomsskatt. De nye takstene skal gjøres gjeldende f.o.m. 01.01.2021. Bystyret vedtar å benytte den reduksjonsfaktor Stortinget til enhver tid vedtar, og legger til grunn at inntektsnivået fra eiendomsskatt løpende tilpasses budsjettet ved justering av skattesatser og bruk av bunnfradrag.
2. Arendal bystyre vedtar at utgifter til taksering som påløper i 2019 innarbeides ved behandling av tertialrapport for 1. tertial 2019. Utgifter i 2020 innarbeides i budsjett.
3. Arendal bystyre vedtar at for skatteåret 2020 skal formuesgrunnlag benyttes for eiendommer som har dette fastsatt. For øvrige eiendommer økes dagens takster ved bruk av kontorjustering på 10%.

Vedlegg

Sammendrag

Arendal bystyre vedtok 22.03.2018 at eiendomsskattetakstene skal fastsettes ved kontorjustering av skattegrunnlaget fra og med 2020. I ettertid har det skjedd endringer i eiendomsskatteloven ved at maksimal skattesats for bolig og fritidseiendom er satt ned fra 7 til 5 promille med virkning fra og med 2020. Dette gjør det umulig å opprettholde inntektene på dagens nivå uten å gjennomføre en full omtaksering.

Eiendomsskatten i Arendal kommune baserer seg i dag på takster som ble gjort gjeldende fra skatteåret 2010. Hovedregelen i eiendomsskatteloven sier at det skal skje en omtaksering etter 10 år, men åpner også for alternative løsninger. Dersom det skal gjennomføres full omtaksering med virkning fra 2021 må arbeidet påbegynnes straks. Det er derfor behov for at bystyret tar stilling til hvilken metode for taksering som skal velges.

Spesielt for skatteåret 2020:

Ettersom ny taksering først kan gis virkning fra 2021 vil det være nødvendig med tiltak for å opprettholde eiendomsskattinntektene i 2020 på det nivå vedtatt handlingsplan legger til grunn. Bruk av kontorjustering vil gi en viss kompensasjon for reduksjonen av maksimal skattesats, men vil likevel gi en inntektssvikt på ca. 17 mill. kr som følge av at skattesatsen reduseres fra 7 til 5 promille.. Det er imidlertid et alternativ å benytte formuesgrunnlaget fra ligningsmyndighetene for boligeiendommer som har fått dette fastsatt. Dette gir et høyere skattegrunnlag, og ved bruk av dette kan inntektsnivået opprettholdes samtidig som det er rom for bunnfradrag eller redusert skattesats. Dette går fram av tabellen på neste side, hvor skattesatsen for 2020 er redusert fra 7 til 5 promille for bolig og fritidseiendom i samsvar med vedtatt lovendring:

Beskrivelse	Statistikk 2019	2020			
		Formuesgr. ujustert	Formuesgr. kontorjustert	Komm. takst kontorjustert	Komm. takst ujustert
Boliger med beregnet formuesverdi		86 145 017	86 145 017		
Boliger uten beregnet formuesverdi	86 291 445	17 565 312	19 321 843	67 800 421	61 636 746
Fritidseiendommer	9 033 009	6 452 149	7 097 364	7 097 364	6 452 149
Annen eiendom	20 608 050	20 608 050	22 668 855	22 668 855	20 608 050
Sum eiendomsskatt	115 932 504	130 770 528	135 233 079	97 566 640	88 696 946
Budsjettvedtak	114 400 000	114400000	114400000	114400000	114400000
Differanse ift. budsjett	1 532 504	16 370 528	20 833 079	-16 833 360	-25 703 054

Forklaring til tabellen:

- «Statistikk 2019» er de beregnede inntektene for 2019 basert på tallgrunnlag fra høsten 2018.
- «Formuesgr. ujustert» baserer seg på tallene fra «Statistikk 2019», men for eiendommer som har fått fastsatt formuesverdi fra ligningsmyndighetene er denne brukt i stedet for kommunal takst.
- «Formuesgr. kontorjustert» bygger på kolonnen foran, men eiendommer der kommunal takst benyttes har fått denne oppjustert med 10%
- «Komm. takst kontorjustert» baserer seg på tallene fra «Statistikk 2019» med kontorjustering av takstene på 10%.
- «Komm. takst ujustert» baserer seg på kolonnen foran, men uten justering av takstene.

For alle 2020-tallene er det brukt en skattesats på 5 promille for bolig og fritidsbolig.

Merk: Dersom regjeringens ønske om maksimal skattesats på 4 promille gjøres gjeldende for bolig og fritidsbolig fra 2020 vil det gi et negativt avvik på ca. 1,7mill ved samlet bruk av formuesgrunnlag og maksimal kontorjustering (10%). Dette er det alternativet som gir høyest inntekt til kommunen i 2020. Dersom maksimal skattesats settes til 4 promille på all eiendom vil tilsvarende negativt avvik bli ca. 11mill.

Tabellen baserer seg på foreløpige tall. Fastsettelse av skattesats og bunnfradrag vil bli gjort som en del av budsjettvedtaket for 2020.

Bakgrunn (Fakta)

Kommunestyret fastsetter hvert år i forbindelse med budsjettbehandlingen om og etter hvilke regler eiendomsskatt skal skrives ut for det kommende skatteåret, jf. eiendomsskatteloven § 10. En alminnelig omtaksering av alle skattepliktige eiendommer skal skje til samme tid, og nye takster må få virkning fra det samme skatteår. Bystyret bør i god tid vurdere hvilke grep som skal gjøres når gjeldende takster har stått fast i mange år.

I det vedtatte handlingsprogrammet for 2019-2023 er det lagt opp til at man beholder inntektene fra eiendomsskatten på dagens nivå. I dag har Arendal kommune en skattesats på 7 promille. Med virkning f.o.m. 01.01.2020 har Stortinget vedtatt en endring av eiendomsskattelovens § 11, slik at maksimal skattesats vil være 5 promille for bolig og fritidsbolig.

For 2019 er det budsjettet med en inntekt fra eiendomsskatt på kr. 114.400.000,-. Dersom vi hadde brukt 5 promille i stedet for 7 på bolig og fritidsbolig ville forventet inntekt gått ned med ca. 27 mill. Ved bruk av kontorjustering i samsvar med vedtaket av 22.03.18 vil dette kunne kompenseres noe, men da maksimalt ca. 8,5 mill. Dette vil forutsette at kontorjusteringen blir på lovens maksimale nivå, som er 10%.

I tillegg til kontorjustering, eller som et alternativ til dette, er det mulig å erstatte bruken av kommunal takst med bruk av formuesgrunnlag, som er den taksten ligningsmyndighetene bruker som grunnlag for å beregne ligningsverdi. Dette gjelder imidlertid kun for boliger som har fått denne fastsatt.

I dag har Arendal kommune som nevnt en skattesats på 7 promille. Vi har imidlertid også en reduksjonsfaktor på 60%, som innebærer at skatten beregnes ut fra et grunnlag som utgjør 40% av taksten. Denne reduksjonsfaktoren kan ikke endres uten at det gjennomføres ny alminnelig omtaksering, som altså må omfatte alle skattepliktige eiendommer i kommunen.

Dersom det skal gjennomføres ny alminnelig taksering har kommunen følgende alternativer:

1. Full omtaksering i regi av kommunen - § 8 A-3
2. Omtaksering i regi av kommunen, men bruk av formuesgrunnlag for boliger - § 8 C-1

Full omtaksering betyr at alle eiendommer takseres på nytt.

- Må i utgangspunktet gjøres hvert tiende år. Kan utsettes inntil 3 år ved «særlege tilhøve».
- Taksten kan gjøres av personer utnevnt av bystyret, eller som i dag, ved bruk av sakkyndig nemnd som vedtar forslag fra innleide takstfolk.
- Kan fastsette reduksjonsfaktor (i dag 60%) som er bindende for hele 10-årsperioden
 - Reduksjonsfaktor betyr at taksten reduseres med denne før skatten beregnes ut fra skattesatsen (7 promille i 2019)
- Bunnfradrag i kroner for boliger og skattesats i promille kan vedtas fra år til år
 - Bunnfradrag er et kronebeløp som trekkes fra skattegrunnlaget
- Kostnadene totalt ved forrige runde var ca. 18,5mill (gjennomført i 2009)
- Ved ny, full omtaksering nå vil kostnadene utgjøre i størrelsesorden 7-9 mill. kr.
- Iht. endringer i eiendomsskatteloven f.o.m. 2020 skal taksten reduseres med minimum 30% for bolig og fritidsbolig for å komme fram til skattegrunnlaget. Kommunen kan vedta en høyere reduksjonsfaktor.

Fordeler med full omtaksering:

- Mest presist, tar høyde for mange elementer ved fastsetting av verdi
- Gir ensartet taksering for alle eiendommer
- Matrikkelen får økt kvalitet, slik at grunnlaget for all saksbehandling og gebyrfastsettelse blir mer korrekt.
- Gir størst mulighet for bystyret til å styre kommunens inntekter gjennom skattesats og bunnfradrag

Ulemper med full omtaksering:

- Det mest ressurskrevende mht. taksering

Formuesgrunnlag fastsettes av ligningsmyndighetene. Det gjelder kun for boliger, øvrige eiendommer må takseres på vanlig måte av kommunen som beskrevet over. Formuesgrunnlaget justeres årlig. For andre eiendommer gjelder den ordinære 10-årsregelen. Med hensyn til skattesats og bunnfradrag gjelder de samme reglene som ved full omtaksering. F.o.m. 2020 skal formuesgrunnlaget i henhold til Stortingets vedtak reduseres med 30% for å komme fram til skattegrunnlaget. Dersom kommunen har en høyere reduksjonsfaktor er det denne som vil gjelde.

Fordeler ved bruk av formuesgrunnlag:

- Reduserer takseringsarbeidet
- Kostnadene til taksering vil bli lavere
- Klager på disse takstene skal ikke behandles av kommunen
- Takstene justeres årlig i takt med prisutviklingen

Ulemper ved bruk av formuesgrunnlag:

- Gir store, utilsiktede variasjoner
- Opplevs urettferdig av mange
- Andre bygninger enn boligen på eiendommen er ikke en del av skattegrunnlaget
- Like eiendommer kan bli taksert ut fra ulike metoder
- Krevende å forstå for innbyggerne
- For nye boliger vil det gå to år før det blir utlignet eiendomsskatt sammenliknet med bruk av taksering i kommunal regi

For skatteåret 2020 er det ingen andre alternativer som sikrer inntekter i samsvar med handlingsprogrammet enn det som går fram av innstillingen.

Vurderinger

Alt. 1, Full omtaksering:

Ved full omtaksering vil skattegrunnlaget, altså den totale verdien av det som skattlegges, øke. Dette gir en tilsvarende økning i kommunens potensielle inntekt fra eiendomsskatten. I tillegg kan reduksjonsfaktoren reduseres eller fjernes. Inntektsnivået fra eiendomsskatten kan dermed beholdes selv ved en betydelig reduksjon av skattesatsen, noe som vil gjøre kommunen mindre sårbar for endringer i lovens maksimalsats.

Som et eksempel viser 2016-tallene fra SSB at en enebolig på 120 kvm svarte kr. 3.752,- i eiendomsskatt i Arendal, mens tilsvarende tall for Grimstad var 5.616,-. Dette til tross for at Grimstad hadde en skattesats på 2,6 promille samt bunnfradrag på kr. 140.000,- for boliger. Reduksjonsfaktoren i Arendal er 60%, mens Grimstad ikke har reduksjonsfaktor.

Dersom reduksjonsfaktoren faller bort vil fleksibiliteten med hensyn til skattesats øke, noe som også gir økt rom for vurdering av differensierte satser og bunnfradrag. På den måten kan man påvirke fordelingsvirkningene av eiendomsskatten selv om man lar inntektsmålet stå fast. Fordelingsvirkningen innbyggerne imellom får svært ulik karakter om man bruker reduksjonsfaktor som i dag, eller bunnfradrag til å tilpasse kommunens inntekt av eiendomsskatt til bystyrets ønskede nivå. Med reduksjonsfaktor blir fradraget klart størst for dem med høy eiendomsverdi. En eiendom med takst på 10 millioner får i dag redusert denne med 6 mill. før taksten beregnes ettersom reduksjonsfaktoren er 60%. En eiendom verd 1 mill. får reduksjon på 0,6 mill.

Med bunnfradrag blir fradraget likt for alle. Dog slik at f.eks. Oslo kommune har valgt et bunnfradrag som gjør at de folk med «vanlige boliger» helt slipper å betale eiendomsskatt.

Alt. 2, Bruk av formuesgrunnlag

Bruk av formuesgrunnlag innebærer at ny taksering ikke vil være nødvendig for et stort antall eiendommer. Den vil utfordre befolkningens rettferdighetsfølelse ved at takstene er basert på andre metoder enn de som er i bruk i kommunen i dag. Skjevhetene dette vil medføre følger av lovverket, men vil juridisk sett ikke være et argument for å hevde at det foretas usaklig forskjellsbehandling. Denne metoden i kombinasjon med omtaksering av eiendommer uten formuesgrunnlag vil gi samme frihet med tanke på reduksjonsfaktor som full omtaksering gir.

Oppsummering

Valg av metode vil være avhengig av flere forhold. Hensynet til et rettferdig resultat, dvs en rettferdig fordeling innbyggerne imellom av det volumet på eiendomsskatt som bystyret vedtar å kreve inn taler for å gjennomføre en full omtaksering i kommunal regi.

Kommuneplanens føringer

Kommuneplanen legger ikke spesielle føringer for valg av takseringsmetode.

Vurdering av klimakonsekvenser

Ingen vesentlige klimakonsekvenser knyttet til noen av sakens alternativ. Da med forbehold for at inntektsnivået har betydning for hva kommunen har ressurser til å gjennomføre av tiltak, herunder tiltak som har til formål å redusere klimautslipp og fremme klimatilpasning.

Driftsmessige konsekvenser

Omtaksering vil medføre en belastning på kommunens administrasjon. Det er imidlertid et tidsspørsmål når dette må gjøres. Det er derfor vanskelig å peke ut slike konsekvenser. Ved omtaksering etter de metodene som er nevnt i saken her vil det være naturlig å gå gjennom retningslinjer og vedtekter for eiendomsskatt i Arendal kommune med tanke på oppdatering, forbedring og tilpasning til nye arbeidsmåter.

Alternative løsninger

Alternativ til rådmannens innstilling:

1. Arendal bystyre vedtar å gjennomføre full omtaksering av eiendommene i Arendal kommune med unntak av som har fastsatt formuesgrunnlag. For disse legges formuesgrunnlaget til grunn i samsvar med eiendomsskattelovens § 8 C-1.
2. Utgifter til taksering som påløper i 2019 innarbeides ved behandling av tertial. Utgifter i 2020 innarbeides i budsjett.
3. For skatteåret 2020 skal formuesgrunnlag benyttes for eiendommer som har dette fastsatt. For øvrige eiendommer økes dagens takster ved bruk av kontorjustering på 10%.

Konklusjon

Rådmannen anbefaler å gjennomføre full omtaksering av all eiendom i Arendal kommune for beregning av eiendomsskatt. De nye takstene skal gjøres gjeldende f.o.m. 01.01.2021. Stortingets til enhver tid vedtatte reduksjonsfaktor legges til grunn, og inntektsnivået fra eiendomsskatt tilpasses vedtatt budsjett ved justering av skattesatser og bruk av bunnfradrag.

Utgifter til taksering som påløper i 2019 innarbeides ved behandling av tertialrapport for 1. tertial. Utgifter i 2020 innarbeides i budsjett.

Arendal 24. januar 2019

Harald Danielsen
rådmann