



Vik kommune

Sakspapir

Saksnr	Utval	Møtedato
128/08	Formannskapet	16.06.2008
061/08	Kommunestyret	23.06.2008

Sakshandsamar: Nils Geir Myrkaskog **Arkiv:** 232 **Arksaksnr.08/910** 1

Eigedomsskatt på faste eigedommar i heile Vik kommune

Kort samandrag

Inntektene frå eigedomsskatt i Noreg var i 2006 ca. 4,7 milliardar. Talet på kommunar med som skreiv ut eigedomskatt i 2007 var 285. Av dei som hadde skrive ut eigedomsskatt var det ca. 20% som hadde skrive ut i heile kommunen, 30% på verk og bruk og bymessige område, og ca 50% som berre hadde på verk og bruk.

I Sogn og Fjordane var det i 2007 17 kommunar som skreiv ut eigedomsskatt. For 2008 er dette auka til 19 kommunar, av desse har hadde 8 kommunar eigedomskatt i heile kommunen, 5 kommunar har skatt på verk og bruk og bymessige område og 6 kommunar kun verk og bruk. 7 kommunar i fylket har ikkje innført eigedomsskatt i det heile.

Vik kommune har sidan tidleg på 80 - talet hatt eigedomsskatt på verk og bruk samt eit avgrensa område i Vik sentrum. Frå 1996 vart det endra til kun å ha eigedomsskatt på verk og bruk. (grunna lovendring som medførte at det ikkje var krav om at det også måtte vera skattlegging av det som var definert som "bymessig utbygd" i tillegg til verk og bruk).

Samla inntekter frå eigedomsskatt utgjer for 2008 om lag 15,5 millionar. Av dette utgjer om lag 14,3 mill.kr. skatt frå kraftverk. Til skilnad frå andre skatteinntekter går eigedomsskatteinntekten direkte til Vik kommune og er ikkje samordna med rammetilskot.

I 2000 vedtok Vik kommunestyre å innføra generell eigedomsskatt i Vik sentrum – grov avgrensa til flatbygdi inkl. Stadheim, Hove, Tryti. Det vart gjennført taksering/og utskrive eigedomsskatt av alle bygningar innan området. På våren 2001 fatta kommunestyre nytt vedtak der dei gjekk ifrå tidlegare vedtak om innføring av generell eigedomsskatt. Den viktigaste argumentet for denne "snuoperasjonen" var at berre

deler av kommune fekk denne skatten, jfr. dei avgrensings- og likehandsamingsproblemstillingar det skapte.

Fram til 01.01.2007 avgrensa lovverket i kva grad kommunestyret hadde høve til å påleggja eigedomsskatt. Det var avgrensa til bymessig utbygde område, men likevel slik at verk og bruk som låg utanfor utbygde område også kunne verta pålagde eigedomsskatt.

Frå 2007 er det i eigedomsskattelova gitt høve til også å skriva ut eigedomsskatt på faste eigedommar i *heile* kommunen.

Eigedomsskatten er ein objektskatt i motsetning til formue- og inntektsskatt, som er subjektsskattar. Objektet for eigedomsskatt er all fast eigedom i kommunen/innanfor eigedomsskatte-området, i tillegg til "verk og bruk". Til fast eigedom vert rekna grunn og bygningar, og både bygde og ubygde tomter. Lausøyre fell normalt utanfor, men kan vera ein integrert del av "verk og bruk"

Endeleg vedtak om å skriva ut eigedomsskatt må gjerast under budsjett-forhandlingane for kvar år. Det vert då laga eit framlegg til vedtak som inneholder detaljerte reglar for utskriving av eigedomsskatt for budsjettåret. Vedtaket skal innehalda; heimel for vedtaket – utskrivingsalternativ (eks. heile kommunen) – evt. avgrensingar – skattesats – botnfrådrag - skattevedtekter– terminar.

Vedtak om å innføra eigedomsskatt i *heile* kommunen er sett på som "**særegne forhold**" (jfr. Byskatteloven §4 første ledd). Det opnar for allminneleg taksering, dvs at alle gamle takstar også vert fornya, inklusiv verk og bruk. Det vert gjort for å følgje lova sin intensjon om lik behandling av alle takstobjekt. For Vik kommune sin del vil det seia at dagens taksering av verk og bruk, som skulle i fornyast i 2011 vert framskunda til 2009.

Kraftverk vert ikkje omtakserte fordi det vert gjort ved sentralskattekontoret i Moss.

Å taksera alle eigdomsobjekt i kommunen er ein svært stor jobb. Fordi arbeidet er så omfattande må kommunen nytta ein annan framgangsmåte enn tidlegare ved taksering. Takseringa må skje ved hjelp av sokalla *sakkyndig nemnd og ankenemnd*. (Bruk av sakkyndig nemnd er heimla i byskattelova §§4 og 5 jf. eigedomsskattelova § 33). Dei nye nemndene må ein velja i samband med vedtak om å starta opp arbeidet.

Det er den sakkyndige nemnda som godkjenner rammer og retningslinjer for taksering i samsvar med lov om eigedomsskatt. Sidan kommunen er å sjå på som part i saka skal ikkje kommunen ha instruksjonsmynde i forhold til korleis takstnemnda fastset takstar.

Administrasjonen skal skaffa og organisera "besiktigelsesmenn" som skal gjera grunnlagsregistrering ute på vegne av den sakkyndige nemnda. Bruk av tradisjonell skattetakstnemnd og overskattetakstnemnd går ut. Røynsler frå andre kommunar viser ein kostnad med taksering vil koma på **om lag 0,8 mill kr** for ein kommune som Vik.

Arbeidet må, etter lova, vera ferdig innan 1. mars 2009. Innen endeleg budsjettvedtak i desember 2008 må administrasjonen ha ei oversikt over omfang og

nivå knytt til ny taksering, slik at Vik kommunestyre kan gjera endeleg budsjettvedtak på eit godt grunnlag. M.a. vil skatteøyre verta endeleg fastsett då.

Sidan innføring av eigedomsskatt i heile kommunen vedkjem mange, er god informasjon viktig til ei kvar tid. Kommunen må setja av naudsynte ressursar til informasjon.

Rådmannen har tidlegare gjort ei vurdering av kor store inntekter ei utviding av eigedomsskatt vil gje Vik kommune. Det er i utgangspunktet vanskeleg å stipulera. Samla inntekt vil vera avhengig av m.a. takstnivå og skatteøyre (2-7 promille), men er tidlegare vurdert til truleg å vera minimum 1 mill kr. I tillegg vil ein "nytaksering" av verk og bruk allereie i 2009 (etter opphaveleg plan skulle det skje i 2011) gje ei auka inntekt– forsiktig ansleg til kr. 500.000.

For huseigar vil ein f.eks. med eit hus på 150 kvadratmeter, pris på kr. 3.000 pr. kvm2 og eit skatteøyre på 7 promille, få ein eigedomsskatt på kr. 3.150.

Taksten for bustader og fritidseigedommar skal avspeglar omsetningsverdi.

Rådmannen gjer i denne saka framlegg om at det vert innført eigedomsskatt for heile kommunen får 01.01.2009 og at arbeidet med taksering startar opp straks.

Rådmannen si tilråding:

1. I samsvar med lov om eigedomsskatt av 16. juni 1975 nr. 29 og endringar av lova 16. juni 2006 nr. 25, vedtek Vik kommunestyre frå 2009 å innføra eigedomsskatt for *heile* Vik kommune.
2. I samsvar med byskatteloven §4 første ledd første punktum, om "særegne forhold", vert det gjennomført *allminneleg* taksering, dvs. også tidlegare takseringsobjekt vert taksert på nytt.
3. Ved taksering og utskriving av eigedomsskatt på alle eigedomar skal kommunen nyta vedtekter for eigedomsskatt som er vedlagt denne saka.
4. I samsvar med byskattelova § 4.2. ledd vel Vik kommune ei *sakkunnig* nemnd for å gjennomføra taksering, og ei *ankenemnd* som handsamar klager.
Sakkunnig takstnemnd for eigedomsskatt:

Medlemer:

.....
.....
.....

Varamedlemer:

.....
.....
.....

Klagenemnd for eigedomsskatt:

Medlemer:

.....
.....
.....

.....
.....
.....

5. Takstane vert vedteke av den sakkunnige nemnda på bakgrunn av forslag frå "besiktigelsesmenn"
6. Tidlegare valgte nemnder: Takstnemnd for eigedomsskatt og overtakstnemnd for eigedomsskatt, vert lagt ned.

7. Rådmannen får fullmakt til straks å setja i gang eit prosjekt for å taksera eigedomsskatt.
8. For budsjettåret 2008 vert det sett av **0,4** mill kr. til å prosjektet. For 2009 vert det sett av **0,4** mill kr.

16.06.2008 FORMANNSKAPET

FS-128/08 VEDTAK:

1. I samsvar med lov om eigedomsskatt av 16. juni 1975 nr. 29 og endringar av lova 16. juni 2006 nr. 25, vedtek Vik kommunestyre frå 2009 å innføra eigedomsskatt for *heile* Vik kommune.
2. I samsvar med byskatteloven §4 første ledd første punktum, om "*særegne forhold*", vert det gjennomført *allminneleg* taksering, dvs. også tidlegare takseringsobjekt vert taksert på nytt.
3. Ved taksering og utskriving av eigedomsskatt på alle eigedomar skal kommunen nyitta vedtekter for eigedomsskatt som er vedlagt denne saka.
4. I samsvar med byskattelova § 4,2. ledd vel Vik kommune ei *sakkunnig* nemnd for å gjennomføra taksering, og ei *ankenemnd* som handsamar klager.

5 Sakkunnig takstnemnd for eigedomsskatt:

1. Tordis Grønsberg
2. Johan Midlang
3. Rune Tangstad

6. Personlege varamedlemar:

1. Bjartmar T. Rinde
2. Marit Karin Hove
3. Anders Vikøren

7. Klagenemnd for eigedomsskatt:

Medlemer:

1. Olav Fjærstad
Tveit
2. Kristi Marie
Berdal
3. Ann Kristin Årevik

8. Personlege varamedlemar:

1. Liv Stave
2. Torfinn Svendsen
3. Ottar Ulviksbakken

8. Takstane vert vedteke av den sakkunnige nemnda på bakgrunn av forslag frå "*besiktigelsesmenn*"

9. Tidlegare valgte nemnder: Takstnemnd for eigedomsskatt og overtakstnemnd for eigedomsskatt, vert lagt ned.

10.Rådmannen får fullmakt til straks å setja i gang eit prosjekt for å taksera eigedomsskatt.

11.For budsjettåret 2008 vert det sett av 0,4 mill kr. til å prosjektet. For 2009 vert det sett av 0,4 mill kr.

23.06.2008 KOMMUNESTYRET

Handsaming:

Det vart stilt ein del spørsmål når det gjeld saka.

Møtet vart heva kl. 15.30 – det vart ein pause med innlagd gruppemøte. Møtet vart sett att kl. 15.50.

Werner Madsgård (AP)sette fram framlegg om eit nytt pkt. til framlegget frå formannskapet - **nytt pkt. 9: Endeleg vedtak om å skriva ut eigedomsskatt må gjerast under budsjettforhandlingane for kvart år. Det vert då laga eit framlegg til vedtak som inneholder detaljerte reglar for utskriving av eigedomsskatt for budsjettåret. Vedtaket skal innehalda; heimel for vedtaket – utskrivingsalternativ (eks. heile kommunen) – evt. avgrensingar – skattesats – botnfrådrag – skattevedtekter – terminar.**

Det vart røysta over framlegg til vedtak frå formannskapet med nytt pkt. 9. 15 stemte for og 2 stemte i mot (Morten Midlang (H) og Rune Wold (FRP)). Framlegget frå formannskapet med nytt pkt. 9 vart med dette vedteke.

KS-061/08 VEDTAK:

1. I samsvar med lov om eigedomsskatt av 16. juni 1975 nr 29 og endringar av lova av 16. juni 2006 nr. 25, vedtek Vik kommunestyre frå 2009 å innföra eigedomsskatt for *heile* Vik kommune.
2. I samsvar med byskattelova § 4 første ledd første punktum, om ”*særegne forhold*”, vert det gjennomfört *alminneleg* taksering, dvs. også tidlegare takseringsobjekt vert taksert på nytt.
3. Ved taksering og utskriving av eigedomsskatt på alle eigedomar skal kommunen nyutta vedtekter for eigedomsskatt som er vedlagt denne saka.
4. I samsvar med byskattelova § 4, 2. ledd vel Vik kommune ei *sakkunnig* nemnd for å gjennomföra taksering, og ei *ankenemnd* som handsamar klager.

Sakkunnig takstnemnd for eigedomsskatt:

Medlemer:

1. Tordis Grønsberg
2. Johan Midlang
3. Rune Tangstad

Personlege varamedlemer:

1. Bjartmar T. Rinde
2. Marit Karin Hove
3. Anders Vikøren

Klagenemnd for eigedomsskatt:

Medlemer:

- 1.Olav Fjærstad Tveit

2.Kristi Marie Berdal

3.Ann Kristin Årevik

Personlege varamedlemer:

5. Liv Stave
6. Torfinn Svendsen
7. Ottar Ulviksbakken

5. Takstene vert vedteke av den sakkunnige nemnda på bakgrunn av forslag frå ”besiktigelsesmenn”
6. Tidlegare valde nemnder: Takstnemnd for eigedomsskatt og overtakstnemnda for eigedomsskatt vert lagt ned.
7. Rådmannen får fullmakt til straks å setja i gang eit prosjekt for å taksera eigdomsobjekt.
8. For budsjettet 2008 vert det sett av 0.4 mill kr til prosjektet. For 2009 vert det sett av 0.4 mill kr.
9. Endeleg vedtak om å skriva ut eigdomsskatt må gjerast under budsjettforhandlingane for kvart år. Det vert då å laga eit framlegg til vedtak som inneheld detaljerte reglar for utskriving av eigdomsskatt for budsjettåret. Vedtaket skal innehalda; heimel for vedtaket – utskrivingsalternativ (eks. heile kommunen) – evt. avgrensingar – skattesats – botnfrådrag – skattevedtekter – terminar.

Vedlegg:

Dok.dato	Tittel	Dok.ID
09.06.2008	Vik kommune: Vedtekter for eigedomsskatt sakkunnig takstnemnd	27448

Aktuelle lover, forskrifter, avtalar m.m.

Landskattelova av 1911 i heradskommunane

Byskattelova av 1911 i bykommunane

Tilleggslova av 1960 – kommune-sammenslåingane.

Eigedomsskattelova av 1975.

Endringslova av 16.02.2006 nr. 25

Saksutgreiing

Eigedomsskattelova (Esktl.) av 1975 gjev dei rettslege rammene for utskriving av eigedomsskatt.

Endringslova av 16.02.2006 nr. 25

- Ved endringslova vart det vedteke to sentrale endringar.
 - Den viktigaste endringa er eit tillegg til eigedomskattelova §3 der det vert opna for å skriva ut eigedomsskatt i *heile kommunen*.
 - Den andre endringa er at det er innført *obligatorisk unntak* frå eigedomsskatt på jordbruk og skogbruk (Eskl §5 bokstav h). På bakgrunn av lovgjevars opphavleg vilkår om varsemd, er kommunestyret oppfordra til å vurdere dei verkemidlar som lovgjevar har gitt i eigedomsskattelova for å dempe erknaden av eigedomsskatten

Spesielt om utviding av virkeområdet

Esktl. § 3 – Endringa av eigedomsskattelova har §3 fått følgjande ordlyd:

"Kommunestyret kan skrive ut eigedomsskatt på faste eigedomar i heile kommunen, eller i klårt avgrensa område som heilt eller delvis er utbygde på byvis eller der slik utbygging er i gang. Kommunestyret kan velja å skrive ut eigedomsskatt berre på verk og bruk som nemnde i § 4 andre ledet andre og tredje punktum. Utskriving av eigedomsskatt på verk og bruk kan også skje i tillegg til utskriving av eigedomsskatt i klårt avgrensa område som heilt eller delvis er utbygde på byvis eller der slik utbygging er i gang."

Alternative utskrivingsmåtar for kommunestyret etter lovendringa er:

- Heile kommunen
- Berre innanfor område som er utbygde på byvis
- Og/eller (berre) på "verk og bruk"

Grunngjevinga for lovendringen.

Ot. prp. nr. 77 (2005-2006)

- Avgrensningkskriteriet "heilt eller delvis utbygde på byvis" er uklart og har gitt opphav til usemje og rettstvistar.
- Gjer det mogeleg, skatterettsleg, å likestilla alle eigedommar i same kommune. Endringa gjer det vesentlig enklare for kommunane å innføra

eigedomsskatt, sidan det ikkje lenger er nødvendig å avgrensa eigedomsskatteområdet. Det er grunn til å tru at endringa vil føre til at fleire kommunar no vil skrive ut eigedomsskatt, og at mange av dagens eigedomsskattekommunar vil velja å utvida eigedomsskatteområdet til heile kommunen.

Mogelege konsekvensen av vedtak om utskriving av eigedomsskatt i heile kommunen.

Utfordringar ved utviding til heile kommunen:

- Konsekvens for innbyggjarane.
- Forholdet til andre kommunar. Dersom Vik er einaste kommunen i området som har eigedomsskatt kan eigedomsskatt verta ein barriere for nye innbyggjarar. Jfr. oversyn frå fylkesmannen er det stadig fleire kommunar i Sogn og Fjordane som har innført eigedomsskatt.
- Svekker samanhengen mellom eigedomsskattelovas formål og saklige virkeområde.
- Egedomsskattens prinsipielle fundament har vore knytt til ein meirverdi som følge av investeringar i infrastruktur og tenestefunksjonar og som samfunnet har valt i noko grad å krevja tilbake gjennom skatt på egedommane. Denne form for meirverdi er i hovudsak knytt til tettbygde strøk.
- Ny formuesskatt på faste egedommar?
- Takstnemndene og eigedomsskattekontora må ha eit forhold til ein større og meir variert egedomsmasse.
- Aukar problemet med å avgrensa i forhold til egedommar som heilt eller delvis er fritekne for eigedomsskatt.
- Omfatta alle typar egedommar i heile kommunen.
- Ingen skilnad på kor i kommunen egedommane ligg. - Ot.prp. nr. 77 (2005-2006) – “Kvar i kommunen egedomen ligg eller andre forhold som har innverknad på verdien av egedomen, vil elles bli reflektert i grunnlaget for eigedomsskatten (taksten). Tilsvarande vil bustad- egedommar i pressområde normalt ha høgare verdi enn egedom av same standard og storleik i mindre sentrale område.”
- Verdien av fritidsegedommar i utkantstrøk. Verdiskapinga skuldast andre faktorar enn offentlege innsatsfaktorar
- Prinsippet om lik behandling gjeld.

Høve til fritak.

- Esktl. § 7 - Kommunestyret *kan* frita nærmere bestemte egedommar og område for egedomskatt.
 - § 7 bokstav c – ”bygningar som heilt eller i nokon mon vert nytta til husvære” kan ein frita i opp til 20 år frå den tida bygningane var ferdige.
 - FD (Finans dep.): Gått ut frå at fritaket også må omfatta fritidsbustad når bustaden er eigna som fast bustad, under dette også at *det ikkje føreligg kommunalt forbod mot slik bruk*
 - § 7 bokstav d – ”bygning og grunn i visse luter av kommunen.” Opnar for et generelt fritak for bestemte område med låg utbyggingsgrad. ”Visse luter i kommunen” må ein forstå som mindre deler av areal i kommunen.

- Må sjåast i sammenheng med § 3 som legg til grunn forholdet til geografisk avgrensning og § 12 som opnar for varierande skatteøyre.
- Viser at lovgevar aksepterer at det innanfor eigedomsskatteskatteområdet kan finnast areal som ikke bør leggjast eigedomsskatt på.
- Prinsippet om lik behandling. Krev også fritak for andre tilsvarande område med låg utbyggingsgrad.

Rådmannen vil i utgangspunktet ikke leggja opp til at visse område eller objekt skal fritakast. Det vil lett skapa uklare grenser og ulik behandling. Problemstillinga kan betre løysast ved å nytta ei sjablong som tek omsyn til ”plassering”

Botnfradrag.

- Esktl. § 11 annet ledd – botnfradrag i eigedomsskattetaksten for ”alle sjølvstendige bustaddelar i faste eigedomar som ikke vert nytta i nærings veksemnd.”
 - Vil også omfatte fritidsbustadar som oppfyller kravet til å være ”sjølvstendige bustaddelar.”
 - Begrepet ”sjølvstendige bustaddelar” vil i stor grad vera avhengig av skjønn.
 - Kommunen må utarbeida egne retningslinjer.
 - Forholdet mellom fritidsbustader med låg standard og høg standard.

Rådmannen legg ikke opp til bruk av botnfrådrag. Når kommunen får full oversikt over alle takstar kan det vera mogeleg å gjera ny vurdering i samband med endelige budsjettvedtak. Det er kommunestyret som gjer det endelige vedtaket.

Skattesatsar.

- Esktl. § 12 – Kommunestyret *kan* fastsetja differensierte skattesatsar for bestemte eigedommar og område.
 - § 12 bokstav a – ”bustaddelen i eigedom med sjølvstendige bustaddelar.”
 - Må ein skjøna slik at kommunen har heimel til å innføra ulike skattesatsar for bustadeigedommar og nærings-eigedommar.
 - Tilsvarande som for botnfradrag, dvs. også fritidsbustader dersom kravet til ”sjølvstendige bustaddelar” er oppfylt.
 - Det kan **ikkje** differensierast mellom fast bustad og fritidsbustad.
 - § 12 bokstav d – ”avgrensa område som nemnde i § 3.”
 - Regelen er knytt til avgrensninga ”utbygde på byvis” i esktl. § 3. Opnar for lågare skattesats der utbyggingsgraden er lågare enn elles innanfor bymessige område. Vil gjelda alle typar eigedommar innafor området, **også ”verk og bruk”**
 - Utfordring m.o.t. avgrensning.
 - Ot.prp. nr. 44 (1974 –75) s. 13 – *“I ein skilde kommunar kan det være tenleg å ha ulike satsar for eigedomsskatten. Dette har samanheng med at visse område der det er grunnlag for å likna ut igedomsskatten, kan ha klårt mindre bypreg enn andre område. Og det kan verka urimeleg å tyngja eigedomane i område som er mindre utbygde med eigedomsskatt etter like høge satsar som i område med meir bypreg. Kommunestyret bør*

i slike høve kunne fastsetja særskild skattesats for kvart einskilt område”.

- § 12 bokstav e – ”Verk og bruk i område som ikkje er utbygde på byvis.”
 - Opnar for lågare skattesats for verk og bruk utanfor bymessig utbygd område. Samme grunngjeving som for § 12 d.
 - Krev avgrensning av bymessig utbygde område
- § 3.Esktl. § 13 – Almenne skattesatsar.
 - Gjeldande skattesats vil også få virkning i det utvida området. Ingen opptrapping i nytt område
 - Vurdera nedsetjing av skattesatsen i heile kommunen.
 - Prinsippet om lik behandling gjeld også her.

Rådmannen vil som utgangspunkt ikkje leggja opp til differensierte satsar for verk og bruk i forhold til andre objekt. For verk og bruk har vi i dag 7 promille. Rådmannen vil rå til at same sats vert nytta ved den føreslegne utvidinga

Det er Vik kommunestyre som årleg vedtek satsen i samband med budsjettvedtaket.

Bysktl. § 4 - Vedtak om taksering og oppnemning av takstnemnd.

- Vedtak om utviding av eigedomsskatteområdet til å gjelda *heile kommunen* er sett på som ”**særegne forhold**” som vil kunna opna for allminneleg omtaksering etter bysktl. § 4 første ledd.
 - Vedtak om berre å taksera det utvida området vil krevja tilpasning av takstnivået i det utvida området til takstnivået i det gamle området.
 - Utviding av eigedomsskatteområdet til å gjelda heile kommunen vil kunne bli ei utfordring m.o.t. avviklingen av takseringa – Krav om synfaring.
 - Alternativ for å auka takseringskapasiteten.
 - Bysktl. § 4 første ledd – nemna opp flere takstnemnder som vert tildelt kvar sin takstsone og eiga nemnd for ”verk og bruk”.
 - Bysktl. § 4 andre ledd – Oppnemning av ei sakkyndig nemnd til å setja skatteverdien på grunnlag av forslag fra tilsette ”**besiktigelsesmenn**” (lex Oslo).

Rådmannen foreslår i denne saka at det vert gjennomført allminneleg taksering. Dvs. at alle gamle takstobjekt vert taksert på nytt. Dette for å få oppfylla kravet om lik behandling.

I samband med utviding av området for eigedomsskatt er det høve til å oppretta ei sakkunnig takstnemnd og overtakstnemnd.

Skilnaden på vanlege takstnemnd og sakkunnig takstnemnd er at med bruk av vanleg takstnemnd må medlemene i nemnda sjølv vera med på alle synfaringar, medan ei sakkunnig takstnemnd kan engasjera takstpersonell til å gjera synfaring og setja opp framlegg til takst.

Den sakkunnige takstnemnda fastset så taksten på grunnlag av framlegget.

Takstpersonellet treng i utgangspunktet ikkje ha særlege kvalifikasjonar, men dei må få turvande opplæring og gjennomgang av metodar og prinsipp som ligg til grunn for takseringa, for å sikra mest mogeleg lik taksering. Til taksering av nærings eigedomar, medrekna verk og bruk, vil ein måtta nytta særlege takstfolk.

For ei vanleg takstnemnd vil det i praksis vera ei uoverkomeleg oppgåve å gjennomføra synfaring på alle eigedomar. Det vil såleis vera ein stor føremón å

erstattar dei noverande nemndene med ei sakkunnig takstnemnd og overtakstnemnd, med tre medlemer og tre varamedlemer i rekkjefølgje i kvar nemnd.

Utfordringar for takstnemnda.

- Avgrensing mot egedommar som er friteke for egedomsskatt.
 - Takstnemnda må vurda konkret kva egedommar som kvalifiserer til fritak heilt eller delvis.
 - Esktl. § 15 – Tilleggsliste for fritekne egedommar.
 - Også egedommar som er fritekne for egedomsskatt skal takserast.
 - Ot.prp. nr. 77 (2005-06) – Unntak for landbrukseigedommar.
 - Esktl. § 5 – Obligatorisk fritak
 - § 5 bokstav a. – "Eigedom som staten eig"
 - Fritak for statens egne egedommar gjelder ikkje statlege egedommar som har et alternativt brukspotensiale i privat sektor, som bustad, kontorlokale eller i samband med forretningsmessig virksomhet av annen art.
 - Fritaket gjelder ikkje egedommar eigd av sjølvstendige statsforetak.
 - § 5 bokstav d. – "Eigedomar som kommunen sjølv eig."
 - Gjeld ikkje egedom som andre kommunar eig.
 - Gjeld ikkje sjølvstendige rettssubjekt som kommunen eig.
 - Gjeld ikkje fylkeskommunal egedommar.
 - § 5 bokstav h. – "Eigedom som vert driven som gardsbruk eller skogbruk."
 - Det er berre driftsdelen av jord- og skogbrukseigedommane som vert omfatta av fritaket, slik at det må skje ei avgrensning mot deler av egedommen som vert brukt til annen aktivitet, for eksempel bilverkstad, butikkklager, parkeringsplass og bortfesta til aktivitet som ikkje er jordbruksrelatert.
 - Avgrensning mot hobbybruk – Må ta sikte på forteneste.
 - Kven som driver egedommen er utan betydning
 - Reint mellombels bruk av areal eller bygning til annet enn jord eller skogbruksdrift skal ikkje avgrensa skattefritaket. Med mellombels opphold meinar ein driftsavbrudd på inntil seks månader.
 - Fritaket treng ikkje å vera avgrensa mot ubetydelig areal/bygning som vert brukt til anna jord- eller skogbruk. Det er underlagt kommunens skjøn å avgjera om den alternative bruken er så beskjeden at fritaket ikkje bør avgrensast.
 - Det må skje ei avgrensning av jordbruksfritaket mot industriell verksemnd.
 - Avgrensning av jordbruksfritaket mot bustadeigedom med naturlig arrondert tomt skal også omfatte kårbustadar og hytter. Takstnemnda må i kvart einskild tilfelle ta stilling til kva som er ein naturlig arrondert tomt.
 - Hytter og bustader skal haldast utanfor skattefritaket sjølv om verdien av denne delen av egedommen vert sett på som ubetydeleg.
 - Ved taksering av våningshus på gårdsbruk med ei naturlig arrondert tomt skal det gjerast ei vurdering i forhold til landbruksdepartementets Rundskriv M-3/2002 – Prisar på landbrukseigedommar ved konsesjon - med seinare endringar i rundskrivM-7/2002 og M-4/2004.
 - Fritaket for jord- og skogbrukseigedom opphører når drifta av egedommen er varig opphørt. Mellombels driftspauser som ligg

- innanfor sedvanlig eigarforvaltning av landbrukseigedommen, skal ikkje reknast som driftsophøyrt.
- Når det gjelder utmark i samband med jord- eller skogbrukseigedom, vil det vera avhengig av ei konkret vurdering om utmarksarealet kan verta vurdert som drive som gårds- eller skogbruk, eller om drifta er varig opphørt, jf. punktet ovanfor.
- Ved verdsetjing av skattepliktig utmark kan det verta teke omsyn til verdien av naturressursar, sjølv om det ikkje er tilrettelagt for utvinning. Bygde- og stats-allmenningar er berre fritekne så langt landbruksfritaket gjeld.
- Småkraftverk på jordbrukseigedommar rekna ein ikkje som landbruksrelatert, og kan takserast som verk og bruk.

Bysktl. § 5 – Verdinormen.

- Fastsetjing av omsetningsverdien.

Vurderingstema

- "beskaffenhet – anvendlighet – beliggenhet"
- Alle faktiske moment av betydning for takstverdien må verta vurderte
- Skattytar har krav på å få opplyst grunnlaget for taksten.

Prinsippet om lik behandling

- Eigedommar av samme karakter innan samme kommune skal verta handsama likt.
- Takstnivå og reduksjonsfaktor.
 - Forholdet til forskjellig typar eigedommar.

Bruk av **sjablongar**/ standardiserte verdifaktorar.

- Bustadeigedommar
- Fritidseigedommar
- Næringseigedommar
- FD uttalte 09.11.95 – "Sjablonger er hjelpemiddler som kommer i tillegg til befaringen av hver enklet eiendom."
- FD uttalte 19.06.06 - "Dersom en kommune generelt velger ulik gulv - kvadratmetersats for boligeiendom og fritidseiendom, tilsier likhetsprinsippet at valget må kunne grunngis i typiske ulik i omsetningsverdi mellom like store enheter av de to eiendomsgruppene i kommunen."

Verdsetjing av utmark.

Naturressursar.

- Konsesjon for utnytting av naturressurs, kor utnytting ikkje har komme i gang.

Det er den sakkunnige nemnda som godkjenner "*Rammer og retningslinjer for taksering i samsvar med lov om eigedomsskatt*". Desse retningslinjene kan innehalda ein eller fleire **sjablongar** for å vurdra dei mest vanlege takseringsobjekta (bustadhus og fritidseigedommar). For verk og bruk vil det i større grad vera snakk om generelle retningslinje supplert med spesifikke opplysningar.

Etter kvar som fleire og fleire kommunar innfører eigedomsskatt har det utvikla seg ein generell praksis for taksering.

Trondheim kommune har utarbeidd ein takseringsmetode som seinare er vorte eit mønster for andre.

Takseringsmetoden byggjer på:

- Fakta om eigdommen (gruppert etter GAB)

- Eigarforhold (type eigedom m.m.)
- Tomtestorleik
- Faste installasjonar
- Bygningstype og storlek med arealtal for kvar etasje.
 - Kjellar
 - Underetaasje
 - Hovudetasje
 - Loftsetasje
- Vurdering av eigedommen
 - Generell vurdering
 - Spesiell vurdering
- Ver varsam-plakat
 - Ver prinsipiell ved taksering
 - Berre utvendig synfaring – tvil skal komma eigar til gode
 - Samstemma medarbeidarar – faste møte og kurs
- Sjablongverdiar for eigedomsgrupper
 - Ved synfaring redusera/auka for standard og kvalitet
 - Bustader og fritidshus vil truleg få verdi kring **3.000** pr.kvm, for hovudetasjen og med reduksjonsfaktorar for dei andre etasjane, men dette vil den sakkunnige nemnda vurdera.
 - Det kan vera aktuelt å bruka sonefaktorar (område)
 - Ytre faktorar er området rundt eigedommen
 - Indre faktorar er td. funksjonsnivå, låg standard, alder etc.

Sidan kommunen er å sjå på som part i saka skal ikkje kommunen ha instruksjonsmynde i forhold til korleis takstnemnda fastset takstar.

I samband med gjennomføring av taksering er relevant informasjon til eigarane **svært** viktig

Restriksjonar på eigedommen som verdireduserande faktor.

- Skilnaden på formuesskattetakst og eigedomsskattetakst.
 - *Rt. 1994 side 333 – "Tydalsdommen" "Det er en objektivisert verdivurdering som skal foretas etter byskattelova § 5 første ledd. Den salgsverdi bestemmelsen viser til, er således ikke den pris en kan oppnå i markedet for eiendommen på det aktuelle tidspunkt, men en tenkt pris som fremkommer når en ser bort fra særlige forhold knyttet til den enkelte eiers utnytting av skattegrunnlaget."*
 - *"Også plikten til å leve konsesjonskraft er et bånd på eierrådigheten, ikke en avgrensende faktor ved den faktiske utnytting av eiendommen.*
 - *"FD utt. 10.03.06 – "Departementet antar at det ved fastsettelsen av eiends- skattregrunnlaget for våningshus med en naturlig arrondert tomt på gårdsbruk skal tas hensyn til delingsforbud og konsesjonsplikt. Delingsforbud og konsesjonsplikt utgjør tyngende offentlig rettslige plikter som markert påvirker markedsverdien i forhold til alminnelige bustadeeidommer."*
 - Verna og freda eigedommar etter naturvernlova og kulturminnelova.
 - Eigedomsskattepliktige dersom ikkje nokon lov eller forskrift om fritak som kan nyttast, jf. §§ 5 og 7.
 - Eigedommar i LNF-område og andre bandlagde område etter PBL § 20-4
 - Effekten av bygge- og delingsforbud
 - Eigedommar med buplikt/ driveplikt.

Festetomter

- Festeforholdet har ikkje betydning for sjølve verdifastsetjinga, berre for kven eigedomsskatten skal tilordnast til.
- Taksering av bygning og grunn kvar for seg. Verdifordelinga mellom bygning og tomt.
- Bortfestar er ansvarlig for eigedomsskatten på grunnen og festaren for eigedoms skatten på bygningar og anlegg som tilhører han.
 - Unntak – Festaren er ansvarlig for eigedomsskatten på grunnen når festeavtalen har ei lengd utover 99 år
 - når festaren har ubetinga rett til å forlengja festeavtalen.

Økonomiske konsekvensar

Rådmannen har tidlegare gjort ei vurdering av kor store inntekter ei utviding av eigedomsskatt vil gje Vik kommune. Det er i utgangspunktet vanskeleg å stipulera. Samla inntekt vil vera avhengig av m.a. takstnivå og skatteøyre (2-7 promille), men er tidlegare vurdert til truleg å vera minimum 1 mill kr. I tillegg vil ein "nytaksering" av verk og bruk allereie i 2009 (etter opphaveleg plan skulle det skje i 2011) gje ei auka inntekt– forsiktig ansleg til kr. 500.000.

For huseigar vil ein f.eks. med eit hus på 150 kvadratmeter, pris på kr. 3.000 pr. kvm2 og eit skatteøyre på 7 promille, få ein eigedomsskatt på kr. 3.150.

Taksten for bustader og fritidseigedommar skal avspeglar omsetningsverdi.

Vurdering

Utviding av eigedomsskatteområdet har vore drøfta fleire gonger tidlegare. Og lovendringa som skjedde i 2006 har aktualisert spørsmålet ytterligare. Ein ser og at stadig fleire kommunar no nyttar seg av det inntektpotensiale som eigedomsskatt har.

Med dei økonomiske utfordringane Vik kommune har dei komande åra var utviding av eigedomsskatten eit av dei tiltak rådmannen peika på i si opplisting til kommunestyret av moglege tiltak.

Med omsyn til den omfattande jobben med taksering som må gjerast må/bør vedtak om utvida eigedomsskatt gjerast på kommunestyremøte no i juni.