

Spørsmål fra Høyres representant Tore Wold.

Etter at kommunens innbyggere har fått tilsendt takst og faktura på eiendomsskatten på private boliger har det vært overraskende mange tilbakemeldinger på merkelige utslag av skatten, samt at det generelle inntrykket er at takstene på mange eiendommer virker høye.

Inderøy Høyre har med bakgrunn i både henvendelser fra innbyggere og en egen gjennomgang av en del eiendommer følgende spørsmål til rådmannen:

- 1. Vi har fått tilbakemelding fra innbyggere som har vært i kontakt med eiendomsskattekontoret om at grunnet for skatten må være feil. På spørsmål om de får redusert skatten i 2018 hvis grunnlaget er feil har de fått til svar at det vil skje ført neste år. Er det riktig, og i så fall hvilken hjemmel bruker eiendomsskattekontoret/administrasjonen for å gå ut med den informasjonen?**

Svar:

Dette er ikke riktig. Når skattegrunnlaget endres, endres skatten og for mye/for lite innbetalt skatt betales tilbake/betales inn med renter.

Jf. Forskrift om rentegodtgjørelse når eiedomsskatt vert innbetalt for seint eller betalt attende.

- 2. Enhver lov, også Eiendomsskatteoven(ESL) forutsetter likebehandling. I så måte skal like eiendommer og virksomheter behandles likt. Inderøy kommune har utskrevet eiendomsskatt for private barnehager. Private barnehager får sine tilskudd beregnet etter de overføringer kommunen har til offentlige/kommunale barnehager. I tillegg har private barnehager store begrensninger i muligheten til å ta utbytte. Inderøy Høyre mener at å ilegge private barnehager eiendomsskatt ikke er i tråd med loven. De burde etter Høyres mening komme inn under ESL § 7 a. Privat barnehagedrift er kommunen helt avhengig av og er et svært viktig bidrag til å kunne tilby «full» barnehagedekning. Private barnehager må derfor behandles på lik linje som kommunale barnehager. Inderøy Høyre ønsker en forklaring på hvorfor rådmannen har vurdert det annerledes.**

Svar:

*Jf. esl. § 5 Fri for eiendomsskatt er:*

*d) eiedomar som kommunen sjølv eig.*

Dette betyr ikke at alle som har eiendommer eller driver virksomhet lik den kommunen gjør får fritak med henvisning til likhetsprinsippet.

Lovteksten forenkler utskrivningen av eiendomsskatt med dette fritaket da et skattekrav ville medført utbetaling fra en konto og innbetaling til en annen. Samtidig hadde det medført krav om befaring og taksering av alle kommunale eiendommer.

Jf. vedtak for budsjett 2017 og 2018 er fritak knyttet til esl. § 7 a gitt en forutsetning om:

*«Det er en forutsetning at det av vedtektene fremgår at virksomheten ikke har økonomisk vinning som formål, herunder utbetaling av utbytte. Det er også en forutsetning at det ikke skal drives annen næringsvirksomhet.»*

Vi har så langt ikke klart å få på det rene om påstand om at private barnehager har store begrensninger i muligheten til å ta ut utbytte medfører riktighet. Men det kan være henvist til at tilskudd fra kommunen og foreldrebetaling skal komme barna til gode jf. bhl. § 14 a. Lovhjemmelen ble endret i 2012, med virkning fra 2013, og er behandlet i Prop.98 L (2011-2012), og lyder:

*«I høringen foreslår departementet at det fortsatt skal være rom for at barnehagene tar ut verdier av barnehagedriften gjennom «et rimelig årsresultat». Det har for barnehagesektoren vært lagt til grunn at ikke-kommunale barnehageeiere skal ha mulighet til å få et rimelig vederlag for den arbeids- og kapitalinnsatsen de yter til barnehagen. Grensene for uttaket av verdier har ikke vært presisert i regelverket, men det har i praksis vært gitt aksept for at barnehagen har adgang til å dekke lønnskostnader og kapitalkostnader over virksomhetens regnskap, eventuelt disponere et overskudd ved for eksempel utbytte. Høringsforslaget til departementet viderefører dette ved at formålet i lovbestemmelsen konkret utdypes med at formålet ikke er til hinder for at barnehagen har et rimelig årsresultat innenfor nærmere vilkår som er uttrykkelig formulert i loven. Systematikken i lovforslaget er dermed at i de tilfellene barnehagen oppfyller vilkårene i den nye § 14 a første ledd bokstavene a til c er årsresultatet å anse som rimelig, og utgjør ikke brudd på formålet.»*

Til orientering fremgår det heller ikke av budsjettvedtakene for Steinkjer og Verdal at de gir et slik fritak.

- 3. Vi har erfart at flere bygg under 15m<sup>2</sup> er taksert. I loven står det ingen grense i areal på hva som skal kunne takseres eller ikke. Det er heller ikke tatt inn noe begrensninger i Rammer og Retningslinjer (RL). Rett før sommeren, eller rett etter sommeren 2017 var lederen i Sakkyndig Nemd (SM)i formannskapet og holdt en orientering om arbeidet. Der sa lederen at bygninger under 15m<sup>2</sup> ikke skulle takseres (bygninger som ikke er søknadspliktige). Hvorfor er det da taksert bygninger under 15m<sup>2</sup>?**

Svar:

Jeg er ikke kjent med hva leder i sakkyndig nemnd har orientert formannskapet om, men de signaler som er gitt fra sakkyndig nemnd til eiendomsskattekontoret er at bygg under 15 m<sup>2</sup> ikke registreres og vurderes uten at det antas at bygget kan ha betydning for verdien på eiendommen.

Et falleferdig skur kontra et vinterisolert annekst vil kunne innvirke på omsetningsverdien av eiendommen.

4. Inderøy Høyre har fått tilbakemelding om at private grunneiere som har lagt ut arealer til utbygging av boligeiendommer er blitt ilagt ES for ubebygde tomter. Inderøy Høyre mener at kommunen er helt avhengig av private grunneieres «goodwill» i framtiden hvis vi skal kunne tilby attraktive boområder. Her er det igjen likhetsprinsippet som er viktig. Kommunen som boligeiendommeier betaler ikke skatt av sine ubebygde boligeiendommer. Inderøy Høyre mener det er i strid med likhetsprinsippet og er konkurransevridende. I tillegg er verdien av tomter som er ubebygde dobbelt så stor verdi som når tomten er bebygget! Kommunen har flere muligheter i ESL til å gi private grunneiere fritak/unntak fra ES. Hvorfor har ikke rådmannen vurdert det, eller spurt kommestyret om råd? Hvorfor har ei tomt større verdig når den er ubebygget en når den er bebygget?

Svar:

Det er i loven eller lovforarbeidene ikke funnet støtte for å fritta enkelteierdommer ut fra deres karakter, her ubebygde tomter.

Spørsmålet ble drøftet i forarbeidene til esl. § 5 i), som omhandler Finnmarkseiendommen.

Resultatet av lovendringen ble også utformet slik at fritaket der ikke gjelder tomteareal, til tross for at tomtearealet ikke er utbygget ennå.

Videre har Finansdepartementet svart på spørsmål om kommunens adgang til å unnta særskilte eiendommer for eiendomsskatt på bakgrunn av esl. § 3 b), klart avgrensede områder som helt eller delvis er utbygget på byvis.

*«Utgangspunktet for reglene om når det kan skrives ut eiendomsskatt er at det skal foretas en helhetlig vurdering av et område, ikke en individuell vurdering av hver enkelt eiendom.*

*Dette støttes av ordlyden i § 3 første punktum, der det heter "klårt avgrensa område".*

*Høyesterett skriver i Fanadommen (Rt. 1985 s. 1339) at det vil være "lite hensiktsmessig å avgrense en rekke lommer i et større område hvor det med mellomrom finnes bymessig utbygde arealer eller arealer under utbygging."*

*Departementet antar at eiendomsskatteloven § 3 første punktum ikke åpner for at det kan gjøres unntak for enkelte eiendomstyper. En slik forskjellsbehandling krever særskilt hjemmel.*

Einar Harbo har i sin bok «Eiendomsskatt» også fastslått at bestemmelsen åpner for et generelt fritak av bestemte områder, men ikke for fritakelse av bestemte eiendommer.

Forskjellen i verdi av ubebygde tomter kontra bebygde tomter er begrunnet i en hensiktsmessig bruk av sjabloner. Det er fortsatt omsetningsverdien man skal søke å finne og da kan ikke verdien fastsettes som en ren matematisk øvelse. Dette medfører at i de tilfellene hvor man ikke når omsetningsverdi ved bruk av sjabloner og faktorer har åpnet for bruk av omsetningskorreksjon, jf. rammer og retningslinjer pkt. 3.6.1.

Fordeling av sjablon på tomt og bygg på bebygde eiendommer er gjort etter en vurdering i sakkyndig nemnd.

5. Vi har et eksempel på at i et boligfelt i en del av kommunen hvor alle boliger ble bygd samtidig 1-3 års mellomrom på 70 tallet, er 2 boliger som nesten side ved side er gitt en ytre faktor fra 1,35 på det ene huset og 1,5 på det andre. I RL pkt. 352 Ytre faktor er de momenter som er opplistet det samme for begge husene. Dvs. at det her må være sakkyndig nemd sitt skjønn som utgjør forskjellen i ytre faktor. Ved en takst på 3mil. Utgjør dette en forskjell på 450 000 kr. Mener rådmannen at det kan være grunner til at ytre faktor på 2 hus i samme gate vil variere så mye og utgjøre en forskjell i takst med nesten 0,5mil. Kr?

Svar:

Her henvises det til pkt. 3.5.2. i rammer og retningslinjer. Dette punktet omfatter næringseiendommer og jeg antar at det er pkt.3.5.1. det siktes til.

Ved verdsettelse skal gjenspeile omsetningsverdi. Uten å gå inn på eksempelet knyttet til enkelteiendommer kan man ikke se bort fra at sakkyndig nemnd har kommet fram til at takstverdien på to eiendommer i samme gate kan avvike med 450 000 kr.

Det finnes ikke statlige normer som regulerer utøvelse av skjønn og listen i rammer og retningslinjer er ikke uttømmende. Den angir eksempler på de momenter som det kan tas hensyn til i den skjønnsmessige vurderingen.

6. Kommunen er delt inn i flere soner med egne faktorer. På Sakshaug, Røra og Sandvolla er det bare en sone, som strekker seg relativt langt ut fra sentrum. I Mosvik har men 2 soner, en helt i strandsonen og en sone som strekker seg et god stykke inn i landet fra sentrum. På alle disse områdene synes det som at grensene mellom sonene virker å være noe tilfeldig. Flere av takstene på en del av husene på «innsiden» i sonebeltet har fått en takst som er vesentlig uforholdsmessig mye større en hus som ligger rett utenfor. En sonefaktorforskjell på 0,2 vil altså utgjøre kr. 600 000 i forskjell ved en takst på 3 millioner. Kan rådmannen redegjøre for hvordan en har kommet fram til de forskjellige sonene?

Svar:

De ulike sonene er fastsatt på bakgrunn av prøvetakster. Grunnlaget for prøvetakstene er reelle omsetninger gitt i informasjon fra megler og takstmenn.

7. Vi har fått inn mange eksempler fra innbyggere som mener at takstene er feil. Vi har anbefalt den enkelte å klage på sin eiendomsskatt hvis de mener at den er feil. Allikevel er det gjennomgående inntrykket at mange mener takstene er langt høyere enn det som en ville få ved et salg. Noen har relativt nye takster, eller kjøpt huset nylig til en annen pris en kommunens takst. Rådmannen har tidligere orientert om at arbeidet er kvalitetssikret gjennom Norges Takseringsforbund. Har kommunen brukt andre profesjonelle meglere til å kvalitetssikre arbeidet som er gjort? I så fall hvem?

Svar:

Kommunens tekniske løsning til arbeidet med eiendomsskatt leveres av Norkart. Dette systemet benyttes av hele 85 % av kommunene i Norge.

Den avdelingen i Norkart som i sin tid utviklet datasystemet er utskilt i eget selskap. Personell fra dette selskapet har bistått både med opplæring av personell og utarbeidelse av sjablonger.

Videre i prosessen er det samarbeidet med firmaet Jeessaa AS om fastsettelse av sjablonger. Ved denne gjennomgangen ble det sammenlignet opplysninger fra alle omsetningene i Inderøy kommunen fra 01.01.2014 i tillegg til tall fra kommunene Steinkjer, Verdal og Levanger. Det er også innhentet omsetningsopplysninger fra Eiendomsmegler1 knyttet til eiendommer de har solgt i Inderøy. Dette som en kontroll på de opplysninger vi har fått fra andre.

Bruk av datasystemet forutsetter at man utarbeider en god kvalitet på de forhåndsopplysningene som legges inn. Disse forhåndsopplysningene er blant annet sjablonger. Hvis man skal oppnå ønsket effekt av teknologien må man søke å finne forhåndsopplysninger som dekker hovedvekten av eiendommene, da dette vil lette arbeidet med verdsettelsen. Det samarbeidet som har foregått mellom megler, takstpersonell og kommunen har i stor grad gått ut på å finne et hensiktsmessig nivå på sjablongene.

- 8. Det er i Inderøy utskrevet ES som tilsvarer omtrent kr. 2300.- pr. innbygger for 2018. I Verdal kommune ble det i 2017 utskrevet en skatt på kr. 2333.- pr innbygger. Det med en promillesats på 3,5 og en skatt fra næringslivet som utgjør betydelig mere pr. innbygger en i Inderøy. Ved en promillesats på 3,5 vil ES i Inderøy utgjøre ca. 3450.- pr. innbygger. Synes rådmannen at det er et rimelig forhold mellom den skatten som utskrives i Verdal pr. innbygger og Inderøy pr. innbygger? Hvis rådmannen mener det er riktig. Hva tror rådmannen at årsaken til forskjellen ligger?**

Svar:

Årsaken til at det skrives ut eiendomsskatt i kommunene er knyttet til et inntektsbehov. Som det framkommer i svarene ovenfor tar sakkyndig nemnd utgangspunkt i et skattegrunnlag, fastsatt etter en konkret vurdering av omsetningsverdien av eiendommer i Inderøy kommune. Rådmannen tar dermed ikke stilling til om skatteinntekten pr. innbyggere er for høyt, sammenlignet med nivået i nabokommunene.

Skattegrunnlaget baserer seg på takster som nettopp er foretatt, mens taksering av eiendommene i nabokommunene er av eldre dato. Man kan ikke se bort fra at dette også påvirker nivået på verditaksten. I denne sammenheng må det også minnes om at man på det nåværende tidspunkt ikke vet utfallet av klagebehandlingen. Sakkyndig nemnd og til syvende og sist klagenemnd skal ta stilling til eventuelle klager som omhandler for høyt skattegrunnlag. Det er først etter klagebehandlingen at man får et bilde av det reelle inntektsnivået knyttet til eiendomsskatt.