



## Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
21/21	Kommunestyret	16.03.2021
21/23	Formannskapet	09.03.2021

### Eiendomsskatt- Ny alminnelig taksering 2021

#### Kommunestyret 16.03.2021:

##### Behandling:

Alternativt forslag til vedtak, foreslått av Tove Nyhus, Fremskrittspartiet

- Det gjennomføres ikke ny alminnelig taksering av alle eiendommer i Nes kommune
- Eiendomsskatten fjernes fra og med 2022

Representant Nyhus (Frp) fremmet alternativt forslag som ble satt opp mot formannskapets innstilling.

##### Votering:

Forslaget fra Nyhus (Frp) ble votert under ett, fikk 5 stemmer (Frp og TSL), og falt.

Formannskapets innstilling fikk 30 stemmer (Ap, Sp, H, V, SV/R, KrF, MDG, og ble vedtatt.

##### **KST- 21/21 Vedtak:**

##### **Kommunestyrets vedtak (30 stemmer):**

1. Skatteetatens formuesgrunnlag benyttes ved gjennomføringen av ny alminnelig taksering i Nes kommune.
2. Kostnadene knyttet til omtaksering finansieres ved bruk av fond.

#### Formannskapet 09.03.2021:

##### Behandling:

Alternativt forslag, foreslått av Tove Nyhus, Fremskrittspartiet  
Det gjennomføres ikke ny alminnelig taksering av alle eiendommer i Nes kommune.

Alternativt forslag, foreslått av Tove Nyhus, Fremskrittspartiet  
Eiendomsskatten fjernes fra og med 2022.

Votering:

Representant Nyhus' (Frp) alternative forslag ble satt opp mot kommunedirektørens innstilling.  
Kommunedirektørens innstilling ble vedtatt mot 2 stemmer (Frp og TSL).

**FS- 21/23 Vedtak:**

**Formannskapetets innstilling (9 stemmer):**

1. Skatteetatens formuesgrunnlag benyttes ved gjennomføringen av ny alminnelig taksering i Nes kommune.
2. Kostnadene knyttet til omtaksering finansieres ved bruk av fond.

**Rådmannens innstilling:**

1. Skatteetatens formuesgrunnlag benyttes ved gjennomføringen av ny alminnelig taksering i Nes kommune.
2. Kostnadene knyttet til omtaksering finansieres ved bruk av fond.

**Vedlegg:**

Prosjektplan

**Saken gjelder:**

Valg av takseringsmetode for utskrivning av eiendomsskatt i perioden 2022 - 2032.

**Tidligere vedtak:**

Kommunestyret vedtok 03.11.2020 i sak 125/20 at en ny alminnelig taksering skal gjennomføres med virkning fra 2022:

1. Ny alminnelig taksering gjennomføres og får virkning fra 2022.
2. Rådmannen bes om å legge frem en sak så snart som mulig med konkret forslag til takseringsmetode inkludert et kostnadsoverslag.
3. Retaksering skal ikke medføre at kommunens totale skattegrunnlag heves. Regulering skjer ved at bunnfradraget økes.

**Bakgrunn for saken:**

Nes kommunestyre vedtok 9. september 2008 å innføre eiendomsskatt i Nes, med virkning fra 2009.  
Det er en kommunal skatt som kommunen kan skrive ut med hjemmel i Lov om eiendomsskatt fra

1975 (eiendomsskatteloven)

Nes kommune skriver i dag ut eiendomsskatt på alle typer eiendommer etter eiendomsskatteloven § 3(a). Dette betyr at alle boliger, tomter, fritidseiendommer og næringseiendommer i Nes kommune skal betale eiendomsskatt.

Eiendomsskatt er den eneste skatten som i sin helhet går direkte til kommunen og er en viktig inntektskilde for å opprettholde gode kommunale tjenester som skole, barnehage, pleie- og omsorgstjenester, vedlikehold av veier, parker og andre tilbud som kino og bibliotek.

### **Saksopplysninger:**

Siste alminnelig taksering av alle eiendommer i Nes kommune var i 2009. Etter eiendomsskatteloven § 8A-3 (2) skal omtaksering (alminnelig taksering) skje hvert 10 år.

*«Det skal vere ei allmenn taksering i kommunen kvart tiande år. Dersom det ligg føre særlege tilhøve, kan kommunestyret avgjere at ny taksering skal skje tidlegare eller seinare enn dette, men ikkje seinare enn tre år etter at siste allmenne taksering skulle ha skjedd. Kommunen dekkjer kostnadene ved taksering, og kommunestyret utnemner dei personane som skal st for takseringa.»*

Hovedregelen er ny alminnelig taksering hvert 10 år. Det finnes imidlertid unntak fra denne hovedregelen som Nes kommune hittil har benyttet seg av.

I stedet for ny alminnelig omtaksering kan kommunestyret med hjemmel i § 8A-4 treffe vedtak om at skattetaksten skal økes med inntil 10 % av det opprinnelige skattegrunnlaget for hvert år etter ti års fristen for den alminnelige taksering, såkalt «kontorjustering». Kontorjustering kan skje hvert år uten bruk av takstnemnder og befaring. Skattesatsene i Nes har blitt kontorjustert 2019, 2020 og 2021.

## **VALG AV TAKSERINGSMETODE**

For å fastsette eiendomsskattegrunnlaget finnes det to forskjellige alternativer. Den ene metoden er at kommunen selv foretar kommunal taksering, med ressurser fra kommunen eller innleid takseringsfirma. Det andre alternativet er å hente formuesgrunnlagene fra skatteetaten.

### **1 - Taksering ved bruk skatteetatens formuesgrunnlag:**

Ved denne metoden blir eiendomsskattegrunnlagene hentet fra Skatteetaten.

Skatteetaten baserer sine omsetningsverdier på årlige beregnede kvadratmetersatser fra Statistisk Sentralbyrå. Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en anslått markedsverdi per kvadratmeter, og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger. Ved beregning legger SSB disse faktorene til grunn:

- Boligtype (enebolig, leilighet eller småhus)
- Opprinnelig byggeår
- Boligens areal (primærrom)
- Boligens geografiske beliggenhet, herunder tett/spredt bebyggelse

Det er kun P-rom (Primær rom) som er med i beregningen. Dette er de primære rommene i boligen, som bad, stue, trapp, soverom etc., altså oppholdsrom. Sekundære rom (S-rom) er ikke med i arealberegningen til SSB. Altså vil arealer til garasje, naust, anneks, uinnredet loft og kjellerrom,

boder og andre oppbevaringsrom ikke direkte tas med ved beregningen av formuesgrunnlaget for den enkelte boligeiendom. Arealprisene bygger på statistiske data knyttet til omsatte eiendommer, og dermed vil eiendommer uten garasje/anneks/naust etc. påvirke det statistiske grunnlaget like mye som boligeiendommer som har dette.

Individuelle egenskaper ved boligeiendommen, som utsikt, tomtestørrelse, etasje, innvendig standard mv, tas ikke direkte med i vurderingen for den enkelte eiendom. Dette er fordi eiendommene ikke besiktiges, men kun baserer seg på statistisk materiale. En del av de individuelle variasjonene i boligens markedsverdier vil derfor ikke fanges opp av dette systemet.

Denne metoden for fastsettelse av takst gjelder kun for boliger (enebolig, leilighet, småhus), det vil si for de boliger som skatteetaten kan gi ut formuesgrunnlag for etter skatteloven § 4-10. For de eiendommer som ikke får fastsatt et formuesgrunnlag av skatteetaten, må kommunene selv fastsette skattegrunnlaget gjennom kommunal taksering. Boliger uten formuesgrunnlag er som følger:

- Boliger tilhørende organisasjoner/institusjoner som ikke har skatteplikt
- Våningshus på gårdsbruk
- Boligdel i kombinasjonsbygg hvor hele bygget er registrert i matrikkelen som næringsbygg.
- Næring
- Fritidsbygg

Boliger som kan forekomme uten formuesgrunnlag kan være:

- Sekundærboliger som Skatteetaten har definert som fritidsboliger pga. standard på bygg, vei, vann avløp m.m.
- Boligeiendommer Skatteetaten mangler boligarealer for. Eiendommene vil komme frem i datagrunnlaget som kommunene får tilgang til, men med «blank verdi».
- Boligeiendommer med uavklarte eierforhold. Det vil av datagrunnlaget ikke forekomme opplysninger om disse.

Formuesgrunnlagene som benyttes til utskrivning av eiendomsskatt på bolig blir justert årlig – dette i motsetning til de takster som kommunen fastsetter selv, de blir stående i hele 10 årsperioden. Årlig justering ved bruk av formuesgrunnlagene for boliger vil dermed gi variasjon i eiendomsskattetakstene fra år til år.

Formuesgrunnlagene skal benyttes slik de fremkommer (kan ikke endres/justeres av kommunen). De boliger som ikke har et formuesgrunnlag skal takseres i tråd med kommunal taksering etter eiendomsskatteloven § 8 A-2 (1) og vil ligge fast i 10 år jfr. § 8 A-3 (2).

#### **Noen utfordringer ved bruk av formuesgrunnlag:**

- Skatteetatens klassifisering legges til grunn for utskrivning av eiendomsskatt. Det vil si at kommunen må bruke formuesgrunnlag selv om f. eks kommunen oppfatter at skatteobjektet er en typisk hytteeiendom.
- Kommunen kan oppleve at det mangler formuesgrunnlag for enkeltboliger. Grunnen kan være at skatteetaten ikke har registrert areal eller at det er uavklarte eierforhold.
- Forsinket formuesgrunnlag på nybygde boliger. En bolig som er bygget i 2020 vil ikke få et beregnet formuesgrunnlag som kan brukes til utskrivning av eiendomsskatt før i 2022. (Det er vanlig at disse får skattefritak til formuesgrunnlagene foreligger, men kan også takseres kommunalt til formuesgrunnlagene er tilgjengelig)
- Formuesgrunnlag som uteblir. Formuesgrunnlag som har blitt benyttet for

eiendomsskatteformål ett eller flere år, kan av ulike årsaker utebli ved en senere anledning.

- Kommunen mottar formuesgrunnlag på boliger som har brent eller blitt revet.
- Åpenbare feil med formuesgrunnlagene. Departementet er tydelig på at kommunen skal skrive ut eiendomsskatt på grunnlag av alle mottatte formuesgrunnlag – også de det heftes åpenbare feil med. Kommunen kan bare oppfordre skattyter om å kontakte Skatteetaten for å gjøre endringer.
- Formuesgrunnlagene justeres hvert år, mens kommunen sine takster står i 10 år. Dette kan føre til store differanse mellom boligeiendommer.

I 2017 utarbeidet Oslo Economics en rapport for KS som omhandlet; *Bruk av Skatteetatens formuesgrunnlag ved eiendomsbeskattning av boligeiendom*. Rapporten vurderer kvaliteten på skatteetatens formuesgrunnlag og kommunens besparelser ved å benytte skatteetatens formuesgrunnlag som et alternativ til kommunal taksering. Nedenfor er en oppsummering av analysen som gikk på samsvaret mellom formuesgrunnlag og markedsverdi:

- I gjennomsnitt er det godt samsvar mellom Skatteetatens formuesgrunnlag og markedsverdi. I 2015 var formuesgrunnlaget 3 prosent lavere enn markedsverdien i Oslo Economics sitt utvalg.
- Kommuner som bruker Skatteetatens formuesgrunnlag må trekke fra 30 prosent (obligatorisk reduksjonsfaktor gjeldene fra 01.01.20) før eiendomsskatten beregnes slik at eiendomsskatteinntektene i gjennomsnitt vil være 33 prosent lavere enn en hypotetisk skatteberegning basert markedsverdier.
- I gjennomsnitt er det også godt samsvar mellom Skatteetatens formuesgrunnlag og markedsverdi når observasjonene brytes ned på fylke og kommuner gruppert etter innbyggertall.
- Selv om det i gjennomsnitt er godt samsvar mellom Skatteetatens formuesgrunnlag og markedsverdi, er det betydelige avvik for enkeltboliger. For så mye som 30 prosent av boligene er avviket større enn 20 prosent.
- For en bolig med markedsverdi på 3 millioner kroner og kommunal eiendomsskattesats på 5 promille, vil et avvik på 20 prosent gi en forskjell i eiendomsskatt på 3 000 kroner.
- Presisjonen i Skatteetatens modell er større i sentrale strøk og store kommuner enn i griségrendte kommuner med færre boliger og færre salg.
- Avviket mellom markedsverdi og formuesgrunnlag kan i noen grad forklares med at Skatteetaten benytter andre opplysninger om boligene enn det som kan leses ut av salgsannonsene. Feil boligopplysninger kan bare forklare 15 prosent av avvikene mellom markedsverdi og formuesgrunnlag.
- Den viktigste årsaken til avvikene er at de underliggende analysemodellene ikke forklarer all variasjon i markedspris selv om de benytter samme informasjon som i salgsannonsene.
- Det er systematiske forskjeller i markedsverdi mellom ulike geografiske områder innen samme prissone.

### **Klagebehandling:**

Ved bruk av formuesgrunnlag er det skatteetaten som er klageinstans. Boligeier kan melde inn endringer av boligopplysningene, dvs. arealet av primærrom, angivelsen av byggeåret og boligtypen.

Videre kan boligeier kreve å få satt ned formuesgrunnlaget dersom formuesgrunnlaget dokumentert utgjør mer enn 25% av markedsverdi for boligen.

Klagen til skatteetaten skjer etter ligningslovens § 9-2 nr 4, første punktum:

*«Klage over ligninga må leveres innen seks uker etter at skatteoppgjøret er sendt skattyter,*

likevel slik at klagefristen tidligst utløper 10. august.»

Dersom klagen fra boligeier knyttes til utskrivningen av eiendomsskatt som f.eks bruk av differensierte skattesatser, tilordning av bunnfradrag, fritak mm, skal klagen rettes til kommunen.

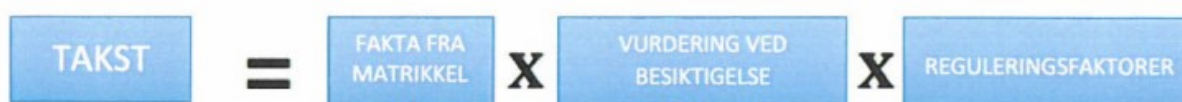
#### Oppsummering fordeler og ulemper ved bruk av formuesgrunnlag:

Fordeler:	Ulemper:
Krever færre ressurser enn kommunal taksering Vesentlig færre kostnader for kommunen	Uriktige eller utdaterte arealopplysninger kan forekomme Henter ikke opplysninger fra Matrikkel, men statistiske data knyttet til omsatte boligeiendommer
Formuesgrunnlagene justeres hvert år	Forskjeller i markedsverdi mellom ulike geografiske områder i samme prissone (likhetsprinsippet)
Klage på eiendomsskatt behandles av Skattetaten.	Ikke formuesgrunnlag på nybygde boliger
	Enkelte boliger, fritidsboliger, våningshus og næring må fortsatt takseres av kommunen.
	Mer ressurskrevende å administrere formuesgrunnlagene da disse justeres årlig
	Eiendommer besiktiges ikke

## 2 - Kommunal taksering:

### Eiendomsskattetaksering etter eiendomskatteloven:

Eiendomsskattetaksering ved kommunal taksering er en forenklet taksering sammenlignet med salgstakst. Kommunal taksering gjøres med sjablongtaksering. Sjablongtaksering vil si at en multipliserer et sett med faktorer for å komme frem til markedsverdi.



Takseringsgrunnlaget hentes fra matrikkelen som er det offentlige registeret over fasteiendom. Faktaopplysningene som hentes i fra matrikkelen er bygningstype og areal. I tillegg til disse opplysningene settes det en sonfaktor som tar hensyn til hvor i kommunen eiendommen ligger. Deretter gjøres det en skjønnsmessig vurdering av eiendommen ved besiktigelse. Da vurderes indre og ytre faktorer som utsikt, beliggenhet, vedlikehold og standard. Etter at alle disse faktorene (sjablongene) er vurdert og multiplisert med hverandre, kommer en til slutt frem til skattegrunnlaget som skal reflektere markedsprisen.

Det å multiplisere forskjellige faktorer med hverandre som grunnlag for taksering betegnes som sjablongtaksering. Det er sakkyndig nemnd i samarbeid med eiendomsskattekontoret som utarbeider sjablonger, rammer og retningslinjer for takseringen. Til slutt er det sakkyndig nemnd som vedtar takstgrunnlagene før utskrivelse av skattesedlene.

Gjennomsnittlig kvadratmeterpris blir beregnet pr boligtype. Forskjellige boligtyper har forskjellige

kvadratmeterpriser. Eksempel på boligtyper kan være enebolig, rekkehus, leiligheter osv. Bruksareal er grovt sett arealet innenfor ytterveggene. Indre faktor skal belyse forhold på eiendommen (alder, standard, kvalitet), mens ytre faktor belyser forhold rundt eiendommen (beliggenhet, trafikale forhold). Etasjeskiller brukes for å vekte verdien i de forskjellige etasjene i et bygg, en hovedetasje er mer verdt enn et uinnredet loft.

For spesielle eiendommer som f. eks kraftlinjer, telenett, andre elektroniske kommunikasjonsanlegg og næringsseiendommer er det nødvendig å engasjere sakkyndige takstmenn. Eiendomsskattegrunnlaget for anlegg for produksjon av elektrisk kraft fastsettes ved bruk av formue- og inntektsskatt året før (§ 8 B-1) og blir distribuert fra skatteetaten.

I og med at Nes Kommune gjennomførte en kommunal taksering ved innføringen av eiendomsskatt i 2008/2009, foreligger et godt grunnlag for evt. en ny omtaksering. En analyse av kommunens eiendomsregister (matrikkel) bør gjennomføres før man setter i gang med en alminnelig omtaksering. Dette for å vurdere ressursbehovet for å bringe registeret ajour. Kommunens matrikkel har i dag ca 1700 objekter som ikke registrert. Dette kan være campingvogner, containere, garasjer etc. Ved kommunal omtaksering vil alle eiendommer besiktiges, og alle uregistrerte skattepliktige objekter vil bli tatt med. Dette bidrar til en oppdatert matrikkel.

Et moment som veier tungt til fordel for kommunal taksering er likhetsprinsippet. Likhetsprinsippet er en fundamental faktor i Eiendomsskatteloven. Likhetsprinsippet vil si at vi må legge samme verdsettelsesprinsipper til grunn ved taksering av likeartede eiendommer i forskjellige deler av kommunen. Dette for å avspeile variasjonene i omsetningsverdien på de ulike eiendommene i kommunen.

Kommunens egne takster står fast i en periode på normalt 10 år. Formuesgrunnlagene for boliger endres imidlertid årlig, hvilket vil kunne innebære at boliger som får skrevet ut eiendomsskatt ved bruk av formuesgrunnlag får høyere skattetrykk over tid.

Oppsummering fordeler og ulemper **ved kommunal taksering:**

<b>Fordeler:</b>	<b>Ulemper:</b>
Omfatter alle eiendommer	Alle eiendommer besiktiges, krever god tid.
Individuelle forhold ved eiendommene ivaretas da alle eiendommene besiktiges	Ressurskrevende
Gjennomført kommunal taksering tidligere	En betydelig utgift
Bidrar til en oppdatert matrikkel	Kommunal klagebehandling
Likhetsprinsippet	Skattetakstene står i ti år
Skattetakstene står i ti år	

Enkelte eiendommer er unntatt fra eiendomsskatt. Dette gjelder statseiendom som blir brukt til visse allmennyttige formål eller av statsmakten, forsvaret og til samferdsel jf. Esktl. § 5.

Det er også eiendommer som kommunestyret helt eller delvis kan fritas fra eiendomsskatt jf. Esktl. § 7. Dette gjelder eiendommer eid av stiftelser eller institusjoner hvis formålet er av nytt for kommunen, fylkes eller staten. Videre kan bygninger med historisk verdi fritas, Boliger (inntil de føste 20 årene etter ferdigstillelse og geografiske visse områder. Da kommunestyret vedtar fritaksbestemmelsene etter § 7 i det årlige budsjettvedtaket anbefales det at disse inkluderes i takseringsarbeidet, selv om de muligens får fritak.

### **Klagebehandling:**

Klager som skal rettes til kommunen må sendes skriftlig til eiendomsskattekontoret innen seks uker

fra den dagen det ble kunngjort at eiendomsskattelisten ble utlagt eller dagen skatteseddelen ble sendt. Klagenemnda for eiendomsskatt oppnevnes i medhold av esktl. § 20. Klagenemnda avgjør alle klager på enkeltvedtak i eiendomsskattesaker der hvor førsteinstansen (sakkyndig nemnd) ikke har gitt fullt medhold i klage.

### **Nemnder:**

Uansett om formuesgrunnlag eller kommunal taksering blir valgt i den alminnelige omtakseringen, må kommunestyret ta stilling til hvilken type nemnd som skal benyttes i takseringsarbeidet. I 2009 ble det valgt en sakkyndig nemnd og klagenemnd. Dette er også den mest brukte «modellen» blant kommunen i Norge. Rådmannen foreslår ingen endringer i nemndene i Nes kommune da disse allerede er valgt for fire år. Nærmer beskrivelsen av de ulike nemndtypene følger nedenfor.

**Skattetakstnemnd:** Etter eiendomsskatteloven § 8 A-3 andre ledd kan kommunen benytte ordningen med skattetakstnemnd. Etter denne modellen er det nemnda som befarer eiendommene. Skattetakstnemnda utfører derved selv alle ledd i takseringsarbeidet for hver enkelt eiendom, normalt i samarbeid med et takseringsfirma ved taksering av energianlegg og komplekse næringseiendommer. Kommunestyret kan velge dette alternativet ved kommunal taksering fremfor å bruke sakkyndig nemnd.

**Sakkyndig nemnd:** Etter eiendomsskatteloven § 8 A-3 fjerde ledd kan kommunen benytte en ordning med sakkyndig nemnd. Etter denne modellen er det «tilsette synfaringsmenn» (befaringsmenn) som befarer eiendommene. Befaringsmennene (som både kan være ufaglærte og takstmenn) fremlegger takstforslag for nemnda, som så fastsetter takstgrunnlaget. Dette blir benyttet av Nes kommune i dag.

### **Ressursbruk**

Nedenfor er en ca. oversikt over eiendommer i Nes kommune hentet ut ifra matrikkelen.

<b>Eiendomstype</b>	<b>Ca. antall</b>
Bolig	8 000
Fritidsbolig	750
Bolig – landbruk	1 000
Næringseiendom	270
Ubebygde tomter	70
Kraftnett	3
Massetak	3
Totalt	10 000

### **Ressursbruk ved innhenting av formuesgrunnlag:**

Eiendomsskattekontoret har fått muligheten til å hente formuesgrunnlagene fra skatteetaten ned til en testbase. Den viser at vi kan hente ca. 7800 formuesgrunnlag. Viktig å tenke på at det kan være flere formuesgrunnlag på en eiendom slik at man ikke sammenligner dette med antall boligeiendommer.

Dersom kommunen velger å gå for formuesgrunnlag, må boligene det ikke finnes formuesgrunnlag på, takseres kommunalt. Dette tilsvarer ca. 10-15 % av boligmassen. En alminnelig omtaksering og implementering av formuesgrunnlag krever således mindre ressurser enn kommunal taksering da det kun er ca. 10-15 % av boligene som må takseres.



Fritidsboliger, landbruk, næring og kraftnett må likevel takseres av kommunen og kommunen må derfor utnevne en prosjektgruppe med ulik fagkompetanse og innhente konsulentbistand fra fagkyndige takstfirmaer.

Formuesgrunnlagene endrer seg fra år til år, og det må derfor påberegnes jobb knyttet til å ha oppdaterte grunnlag gjennom hele året.

Endringer på eiendommer uten formuesgrunnlag må besiktiges og takseres, enten av kommunen selv eller innleid konsulent.

Det vil ikke gå med så mye ressurser til klagebehandling da det er skatteetaten som behandler klager i forbindelse med formuesgrunnlagene.

## Tidsbruk

Kommunen har hentet inn erfaringer fra andre, blant annet fra KS Eiendomsskatteforum, for å kunne anslå mulig tidsbruk. Det anbefales at man beregner 18 måneder på et slikt prosjekt fra start til slutt, ved innføring av eiendomsskatt.

Nes kommune innførte og gjennomførte en kommunal taksering i 2009, noe som er en fordel ved omtaksering. Kommunen trenger derfor ikke like lang tid for en omtaksering som ved en innføring, men jo bedre tid man har jo bedre vil kvaliteten bli.

Vi kan gi følgende anslag for de ulike taksering metodene:

- Kommunal taksering vil kreve ca. 550 dagsverk til besiktigelse/taksering.
- Formuesgrunnlag vil kreve ca. 210 dagsverk til besiktigelse/taksering.

Dersom kommunal taksering velges har Nes Kommune et betydelig antall eiendommer som skal besiktiges, og vil således trenge et betydelig antall personer som står for dette. Etter at besiktigelsene er utført må alle dataene registreres i matrikkel og Komtek. Dette er noe kommunen må innhente bistand til.

## Kostnadsoverslag

### Formuesgrunnlag:

Eiendomstype	Antall ca	Pris pr. eiendom	Sum
Bolig	800	700	560 000
Fritidbolig	750	500	375 000
bolig-landbruk	1 000	750	750 000
Næringseiendom	270	1 800	486 000
Ubebygde tomter	670	70	46 900
kraftnett	3	30 000	90 000
Massetak	3	2 500	7 500
<b>Totalt</b>			<b>2 315 400</b>

### Kommunal taksering:

Eiendomstype	Ca. Antall	Pris pr. eiendom	Sum
Bolig	8 000	700	5 600 000
Fritidbolig	750	500	375 000
bolig-landbruk	1 000	750	750 000
Næringseiendom	270	1 800	486 000
Ubebygde tomter	670	70	46 900
kraftnett	3	30 000	90 000
Massetak	3	2 500	7 500
<b>Totalt</b>			<b>7 355 400</b>

Begge kostnadsanslagene er kostnadsanslag ved bruk av konsulentbistand. Bistanden må innhentes for alle boliger som takseres kommunalt.

Ved bruk av formuesgrunnlag må 10% takseres kommunalt og dette koster anslagsvis ca. 2,3 millioner. Ved kommunal taksering takseres alle boliger kommunalt og dette koster anslagsvis ca. 7,3 millioner.

Det er grunn til å tro at kommunal taksering kan bli noe rimeligere enn anslaget på 7,3 mill. kr da snittprisen nok blir lavere med en så stor mengde eiendommer som skal takseres.

#### Gjennomsnittlige avvik ved bruk av formuesgrunnlag:

Norkart har utarbeidet en analyse som viser sammenligner formuesverdi opp mot reell omsetningsverdi de siste 2 år.

Område	Total reel omsetningsverdi	Total formuesgrunnlag	Avvik
Nes kommune	4772744814	4558248778	4,7 %

Totalt ligger formuesgrunnlagene 4,7 % under reel omsetningsverdi.

#### Konklusjon:

Som det er beskrevet i saken er det både fordeler og ulemper med de ulike takseringsmetodene. Den metoden som vil gi det kvalitativt beste grunnlaget er å gjennomføre en kommunal taksering av alle eiendommer. Da blir samme takseringsmetode benyttet på alle eiendommer og vi sikrer med dette størst mulig grad av likebehandling. Samtidig bidrar dette til at matrikkelen holdes oppdatert, noe som er et vesentlig argument i seg selv. Metoden er imidlertid langt mer arbeidskrevende både i gjennomføringen og i klagebehandlingen. Kostnaden med denne metoden vil anslagsvis utgjøre drøye 7 mill. kr., og dette er midler som ikke er avsatt i budsjettet. Normalt vil denne kostnaden kunne hentes inn gjennom økt skattegrunnlag og derigjennom økt inntekt, men kommunestyret fattet i november 2020 et vedtak om at dette ikke skulle være et resultat av omtakseringen.

Dersom formuesgrunnlaget skal benyttes, vil kommunen kunne gjenbruke informasjon som Skatteetaten allerede har. Det er et mål i seg selv at offentlige myndigheter skal kunne benytte seg av samme data til flere ulike formål. Rundt 85-90% av boligene i Nes har et formuesgrunnlag som kan benyttes, og dermed sparer kommunes mye arbeid, tid og penger på å velge denne metoden. Videre vil skattegrunnlaget øke i takt med prisutviklingen generelt, og ikke stå på stedet hvil i 10 år. For disse eiendommene er det også

Skatteetaten, og ikke kommunen, som behandler klagene. Ulempen er at kommunen selv må takserer de eiendommene som ikke har et formuesgrunnlag. Dermed blandes to ulike takseringsmetoder, og det kan bli vanskeligere å få til en reell likebehandling av eiendommene. Likevel er dette en forskjell som er akseptert av myndighetene/lovgiver.

Presisjonen ved bruk av formuesgrunnlag er størst i tettbygde og sentrale strøk med mange omsetninger. Selv om Nes kommune ligger sentralt, er i samme arbeidsregion som Oslo, og har en forholdsvis stor omsetning av eiendom, er den likevel en landbrukskommune. Dette *kan* slå negativt ut ved bruk av formuesgrunnlag, særlig i enkelte områder av kommunen.

Rådmannen anbefaler at skatteetatens formuesgrunnlag benyttes ved gjennomføringen av ny alminnelig taksering i Nes kommune. Dette er totalt sett ressursbesparende for kommunen, og de ulikhetene som måtte oppstå er akseptable sett fra myndighetens side. Kommunen må selvfølgelig tilstrebe seg på at det blir så likt som mulig. Det anbefales videre at kostnadene knyttet til omtaksering (drøye 2 mill. kr) finansieres ved bruk av fond.