

**SÆRUTSKRIFT**

Arkivsak: 07/1660

<b>Saksnr.</b>	<b>Utvalg</b>	<b>Møtedato:</b>
59/08	Formannskapet	08.05.2008
37/08	Kommunestyret	29.05.2008

**FRITAK FRA EIENDOMSSKATT**

Arkiv: 200 &amp;00

Arkivsaksnr.: 07/1660

**Saksbehandler:**

Erling Sven Busch

**Vedlegg:**

Ingen

**Saksopplysninger:**

I henhold til eiendomsskattelovens paragraf 7 bestemmer kommunestyret hvilke eiendommer som skal fritas for eiendomsskatt. Beslutning om hvilke eiendommer som skal fritas kan gjøres uavhengig av det årlige vedtaket om eiendomsskatt. Vedtaket om utskrivning av eiendomsskatt må gjentas hvert år i forbindelse med budsjettbehandlingen for det kommende skatteåret, jf eiendomsskatteloven § 10.

*I henhold til eiendomsskatteloven kan kommunestyret fritta følgende eiendommer:*

*§ 7. Kommunestyret kan fritaka desse eigedomane heilt eller delvis for eigedomsskatt:*

- a) Eigedom åt stiftingar eller institusjonar som tek sikte på å gagna ein kommune, eit fylke eller staten.*
- b) Bygning som har historisk verdi.*
- c) Bygning som heilt eller i nokon mon vert nytta til husvære. Fritaket kan gjelda i opptil 20 år frå den tida bygningen vart ferdig. Formannskapet eller det utvalet som er nemnt i kommuneloven § 10, kan få fullmakt til å avgjera einskildsaker om skattefritak.*
- d) Bygning og grunn i visse luter av kommunen.*
- e) - - -*

Av hensyn til den praktiske gjennomføring av takseringsarbeidet, som settes i gang i mai, er det nyttig om kommunestyret allerede nå tar stilling til hvilke eiendommer som skal fritas. Sakkyndig nemnd for eiendomsskatt har foreslått at følgende objekter fritas for eiendomsskatt.:

Barneparker/barnehager som ikke drives av kommunen (611, 612)

Bygg som tilhører lag og foreninger som drives utelukkende på ideell basis til gagn for hele/deler av kommunens innbyggere. Det forutsettes at det ikke er nevneverdig kommersiell drift knytt til hus eller anlegg.

Kirker, bedehus eller andre religiøse forsamlingslokaler ( 671, 672, 673, 674, 675 og 679)

### Museumsbygg (641)

Bygninger formelt fredet etter kulturminneloven, fredningsvedtak etter paragrafene 6, 15, 19 og 20 skal oversendes eiendomsskattekontoret.

Bygning som nyttes som husvære. Fritaket gjelder i 10 år fra bygningen ble ferdig ferdigstilt.

### Kulturhus så som samfunnshus og grendehus (662)

Det forutsettes at institusjonen, laget, foreningen selv eier bygget. Dersom dette ikke er tilfelle løper eiendomsskatt som ordinært overfor eier såfremt det ikke kan godtgjøres at bruker har et kostnadsfritt leieforhold. Det forutsettes også at eiendommer er i aktiv bruk.

Endring i bruk av eiendom/ skifte av eierforhold fra ideelt til økonomisk eierskap medfører opphevelse av fritak fra endringstidspunktet.

Åpne buer og lignende som står til fri benyttelse av allmennheten.

Turisthytter eiet og/eller forvaltet av Den Norske Turistforening.

Rådmannen slutter seg til forslaget fra sakkyndig nemnd. En vil presisere at betegnelsen "husvære" i tredje avsnitt i forslaget kun omfatter boligeiendommer. Det gjelder altså ikke fritidseiendommer. Fritaket fra eiendomsskatt foreslås redusert fra dagens 15 år til 10 år. Dette er en gammel bestemmelse i sin tid satt som vilkår i tilknytning til boliger finansiert gjennom Husbanken. Bestemmelsen om fritak er senere tatt bort. Rådmannen mener imidlertid det er riktig å videreføre dette unntaket, som er en håndrekning til mennesker under etablering på boligmarkedet.

### **Innstilling:**

Følgende objekter skal fritas for eiendomsskatt i Røros kommune:

Barneparker/barnehager som ikke drives av kommunen (611, 612)

Bygg som tilhører lag og foreninger som drives utelukkende på ideell basis til gagn for hele/deler av kommunens innbyggere. Det forutsettes at det ikke er nevneverdig kommersiell drift knyttet til hus eller anlegg.

Kirker, bedehus eller andre religiøse forsamlingslokaler ( 671, 672, 673, 674, 675 og 679)

### Museumsbygg (641)

Bygninger formelt fredet etter kulturminneloven, fredningsvedtak etter paragrafene 6, 15, 19 og 20 skal oversendes eiendomsskattekontoret.

Bygning som nyttes som husvære. Fritaket gjelder i 10 år fra bygningen ble ferdigstilt.

### Kulturhus så som samfunnshus og grendehus (662)

Det forutsettes at institusjonen, laget, foreningen selv eier bygget. Dersom dette ikke er tilfelle løper eiendomsskatt som ordinært overfor eier såfremt det ikke kan godtgjøres at bruker har et kostnadsfritt leieforhold. Det forutsettes også at eiendommer er i aktiv bruk

Endring i bruk av eiendom/ skifte av eierforhold fra ideelt til økonomisk eierskap medfører opphevelse av fritak fra endringstidspunktet.

Åpne buer og lignende som står til fri benyttelse av allmennheten.

Turisthytter eiet og/eller forvaltet av Den Norske Turistforening.

**Behandling i Formannskapet 08.05.2008:**

Forslag til innstilling enstemmig tiltrådt.

**Vedtak i Formannskapet 08.05.2008:**

Følgende objekter skal fritas for eiendomsskatt i Røros kommune:

Barneparker/barnehager som ikke drives av kommunen (611, 612)

Bygg som tilhører lag og foreninger som drives utelukkende på ideell basis til gagn for hele/deler av kommunens innbyggere. Det forutsettes at det ikke er nevneverdig kommersiell drift knyttet til hus eller anlegg.

Kirker, bedehus eller andre religiøse forsamlingslokaler ( 671, 672, 673, 674, 675 og 679)

Museumsbygg (641)

Bygninger formelt fredet etter kulturminneloven, fredningsvedtak etter paragrafene 6, 15, 19 og 20 skal oversendes eiendomsskattekontoret.

Bygning som nyttes som husvære. Fritaket gjelder i 10 år fra bygningen ble ferdigstilt.

Kulturhus så som samfunnshus og grendehus (662)

Det forutsettes at institusjonen, laget, foreningen selv eier bygget. Dersom dette ikke er tilfelle løper eiendomsskatt som ordinært overfor eier såfremt det ikke kan godtgjøres at bruker har et kostnadsfritt leieforhold. Det forutsettes også at eiendommer er i aktiv bruk

Endring i bruk av eiendom/ skifte av eierforhold fra ideelt til økonomisk eierskap medfører opphevelse av fritak fra endringstidspunktet.

Åpne buer og lignende som står til fri benyttelse av allmennheten.

Turisthytter eiet og/eller forvaltet av Den Norske Turistforening.

**Behandling i Kommunestyret 29.05.2008:**

Repr. O. B. Bekkos (AP) foreslo:

Setningen: "Bygning som nyttes som husvære. Fritaket gjelder i 10 år fra bygningen ble ferdigstilt" tas ut av vedtaket.

**Oversendelsesforslag:**

Administrasjonen bes estimere hvor mye mer eiendomsskatt denne endringen innbringer. Administrasjonen bes utrede og komme tilbake med en sak vedrørende en ordning med etablererstøtte til førstegangsetablerere. I den forbindelse bør man også vurdere situasjonen for de som nyter godt av fritak i dag. Beløpet som benyttes til etablererstøtte skal tilsvare det man tar inn ekstra på grunn av endringen.

Repr. R. Roland (RL) foreslo:

Bygning som nyttes til bolig gis fortsatt et fritak på 15 år fra bygningen ble ferdigstilt. D.v.s. opprettholde det som gjelder i dag.

Repr. O. Sandnes (H) foreslo:

Siste setning i innstillingens 3. avsnitt utgår.

Votering:

Forslag fra repr. R. Roland falt med 12 mot 15 stemmer avgitt for formannskapetets innstilling.

Forslag fra repr. O. Sandnes falt med 10 mot 17 stemmer avgitt for formannskapetets innstilling.

Forslag fra repr. O. B. Bekkos vedtatt med 15 mot 12 stemmer avgitt for formannskapetets innstilling.

**Vedtak i Kommunestyret 29.05.2008:**

Følgende objekter skal fritas for eiendomsskatt i Røros kommune:

Barneparker/barnehager som ikke drives av kommunen (611, 612)

Bygg som tilhører lag og foreninger som drives utelukkende på ideell basis til gagn for hele/deler av kommunens innbyggere. Det forutsettes at det ikke er nevneverdig kommersiell drift knyttet til hus eller anlegg.

Kirker, bedehus eller andre religiøse forsamlingslokaler ( 671, 672, 673, 674, 675 og 679)

Museumsbygg (641)

Bygninger formelt fredet etter kulturminneloven, fredningsvedtak etter paragrafene 6, 15, 19 og 20 skal oversendes eiendomsskattekontoret.

Kulturhus så som samfunnshus og grendehus (662)

Det forutsettes at institusjonen, laget, foreningen selv eier bygget. Dersom dette ikke er tilfelle løper eiendomsskatt som ordinært overfor eier såfremt det ikke kan godtgjøres at bruker har et kostnadsfritt leieforhold. Det forutsettes også at eiendommer er i aktiv bruk

Endring i bruk av eiendom/ skifte av eierforhold fra ideelt til økonomisk eierskap medfører opphevelse av fritak fra endringstidspunktet.

Åpne buer og lignende som står til fri benyttelse av allmennheten.

Turisthytter eiet og/eller forvaltet av Den Norske Turistforening.

### **Oversendelsesforslag:**

Administrasjonen bes estimere hvor mye mer eiendomsskatt denne endringen innbringer. Administrasjonen bes utrede og komme tilbake med en sak vedrørende en ordning med etablererstøtte til førstegangsetablerere. I den forbindelse bør man også vurdere situasjonen for de som nyter godt av fritak i dag. Beløpet som benyttes til etablererstøtte skal tilsvare det man tar inn ekstra på grunn av endringen.

Utskrift sendt:

PDL

Økonomi

Revisor

Rådmann

Erling Sven Busch

**SÆRUTSKRIFT**

Arkivsak: 07/556

<b>Saksnr.</b>	<b>Utvalg</b>	<b>Møtedato</b>
19/07	Formannskapet	20.03.2007
9/07	Kommunestyret	29.03.2007
45/07	Formannskapet	19.06.2007
23/07	Kommunestyret	28.06.2007

**UTVIDELSE AV OMRÅDE FOR EIENDOMSSKATT I RØROS****Arkiv:** 232 &21**Arkivsaksnr.:** 07/556**Saksbehandler:**

Erling Sven Busch

**Vedlegg:**

Analyse GAB Røros kommune

Brev fra Statens Kartverk

Oppstilling kostnadsoverslag

**Andre dokumenter i saken:**

Ingen

**Saksopplysninger:****Bakgrunn**

Røros kommunestyre vedtok 29. mars å innføre eiendomsskatt i hele kommunen. Grunnlag for vedtaket er lovendringen som gjør det mulig å krev eiendomsskatt også utenfor område utbygd på bymessig måte.

I saken ble det opplyst at utvidelse av skatteområdet anslagsvis vil øke inntekten med 3 millioner kroner. Kostnadene ved utvidelse ble ved behandlingen i mars anslått til 1,5 millioner kroner knyttet til takster og oppjustering av registre. I tillegg kommer 650 000 kroner for nødvendig programvare.

**Ny informasjon**

Det er gjennomført en analyse av den registrerte eiendomsmasse i kommunen. Den viser at ca. 72 prosent av bygningsmassen i kommunen er mangelfullt registrert med tanke på areal, boliger og dato for tatt i bruk av næringsgruppe. Totalt dreier det seg i overkant av 10 000 bygninger, inkludert tilbygg.

Med bakgrunn i dette blir også oppgaven med innføring av eiendomsskatt i hele kommunen betydelig mer omfattende enn tidligere antatt. Å få eiendomsregistrene a jour er ikke en oppgave som isolert gjennomføres av hensyn til eiendomsskatten. Det er minst like viktig at registrene er korrekte når datasettene skal konverteres til matrikkelen. Ny lov om

eiendomsregistrering blir iverksatt fra inneværende år. Den innfører matrikkelen som landets offisielle register over fast eiendom. Overføring av informasjon fra GAB til matrikkelen skal skje løpende.

Et oppdatert eiendomsregister vil fylle flere formål, knyttet både til kommunale avgifter, generelle eiendomsopplysninger og eiendomsskatt. Det er vanskelig å anslå hvilke kostnader som direkte kan henføres til eiendomsskatt og hva som en eiendomsregister. En vil imidlertid anslå at ca. halvpartene av kostnadene knyttet til oppdatering av eiendomsregisteret er informasjon som må skaffes uavhengig av eiendomsskatt, i løpet av kort tid.

Røros kommune har beregnet pris på kjøp av tjenester for oppdatering av registrene. Det er laget to anslag over kostnadene. Disse lyder på 4,5 millioner kroner og 5,65 millioner kroner. Beløpene reflekterer graden av kjøpte eksterne tjenester, basert på beregninger fra leverandør. Dersom praktisk talt alle tjenester ved innføring av eiendomsskatt kjøpes, vil det koste ca. 5,65 millioner kroner, foruten en nødvendig reserve på 250 000 kroner. I tillegg kommer i programvare, i hovedsak nødvendig for eiendomsregisteret. Denne beregningen viser prisen for den raskeste og sikreste løsning med hensyn til kvalitet på gjennomføring og frister. Byggelånsrenta vil beløpe seg til ca. 400 000 kroner, slik at samlet sum som må finansieres blir 6,3 millioner kroner. Denne løsningen kan gjøre det mulig å innføre eiendomsskatt i hele kommunen fra 2008, i tråd med kommunestyrets beslutning.

Dersom en velger løsningen til 4,75 millioner kroner (inkludert reserve) er det ikke mulig å få ordningen gjort gjeldende fra 2008. Denne løsningen betyr at kommunen selv må stå for hele produksjonen (innmåling av eiendommer og oppdatering av eiendomsregisteret). En kan reise spørsmål ved om det i det hele tatt er mulig å skaffe folk til opplegget, både til besiktigelse og innmåling, samt standardheving.

### **Saksvurdering**

Når saken nå legges fram til politisk behandling på ny er det for å få kommunestyrets godkjenning på at en kan arbeide videre mot en gjennomføring av vedtaket fra mars 2007, men med grunnlag i nytt kostnadsoverslag. En vil anbefale at en velger alternativet som innebærer en kostnad på 5,65 millioner kroner foruten reserve på 250 000 kroner. Målet om å få innført ordningen for hele kommunen fra 2008 står fortsatt ved lag, men vil i noen grad avhenge av tidsbruk i forbindelse med innhenting av anbud.

Rådmannen foreslår at kostnadene ved oppjustering av bygningsregisteret dekkes ved opptak av byggelån. Dette betyr rent praktisk at den økonomiske effekt ved utvidelse av eiendomsskatteområdet ikke vil slå inn for fullt før i 2010. Finansieringen vil ikke påvirke kommunens ordinære driftsrammer, men innebærer at inntektene for bruk til alminnelig drift blir utsatt i to år.

### **Innstilling:**

1) Røros kommunestyre godkjenner ny kostnadsvurdering knyttet til innføring av eiendomsskatt i hele Røros kommune, beregnet til 5,9 millioner kroner inkludert reserve på 250 000 kroner. I tillegg kommer byggelånsrente ca. 400 000 kroner, totalt til finansiering 6,3 millioner kroner.

2) Kostnaden på 6,3 millioner finansieres ved byggelån. Lånet skal innfris i 2010, jf. utredningen.

Investering i programvare for 650 000 kroner er finansiert gjennom kommunestyrets vedtak av 29. mars.

**Behandling i Formannskapet 19.06.2007:**

Repr. E. Tamnes foreslo:

Røros kommunestyre godkjenner ikke ny kostnadsvurdering knyttet til innføring av eiendomsskatt i hele Røros kommune.

Forslag til innstilling tiltrådt med 4 mot 3 stemmer avgitt for repr. E. Tamnes forslag.

Det ble lagt frem følgende protokolltilførsel fra repr. K. Reiten:

Undertegnede ber kommunestyret på nytt vurdere om eiendomsskatt skal innføres i hele kommunen.

**Vedtak i Formannskapet 19.06.2007:**

1) Røros kommunestyre godkjenner ny kostnadsvurdering knyttet til innføring av eiendomsskatt i hele Røros kommune, beregnet til 5,9 millioner kroner inkludert reserve på 250 000 kroner. I tillegg kommer byggelånsrente ca. 400 000 kroner, totalt til finansiering 6,3 millioner kroner.

2) Kostnaden på 6,3 millioner finansieres ved byggelån. Lånet skal innfris i 2010, jf. utredningen.

Investering i programvare for 650 000 kroner er finansiert gjennom kommunestyrets vedtak av 29. mars.

Det ble lagt frem følgende protokolltilførsel fra repr. K. Reiten:

Undertegnede ber kommunestyret på nytt vurdere om eiendomsskatt skal innføres i hele kommunen.

**Behandling i Kommunestyret 28.06.2007:**

Repr. O. B. Bekkos (AP) foreslo:

1. Eiendomsskatt innføres i hele Røros kommune når forholdene rundt taksering og regelverk er nærmere avklart, senest innen 1.1.2009.
2. Til nødvendig arbeid med GAB- registeret bevilges inntil 2,5 mill. kroner av kommunens disposisjonsfond. Investering i programvare med kr. 650.000.- er finansiert gjennom kommunestyrets vedtak av 29. mars 2007.

Repr. R. Ileby (FrP) foreslo:

Det innføres ikke eiendomsskatt i hele Røros kommune. Dagens ordning fungerer inntil videre.

Repr. K. Reiten (H) foreslo:

Kommunestyrevedtak i sak 9/07 vedr. utvidelse av område for eiendomsskatt i Røros oppheves.

Repr. K. Reiten trakk sitt forslag.

Votering:

Formannskapetets innstilling pkt. 1 og 2 ble enstemmig forkastet.

Repr. O. B. Bekkos forslag pkt. 1 ble vedtatt med 17 stemmer mot 10 avgitt for repr. R. Ilebys forslag.

Repr. O. B. Bekkos forslag til pkt. 2 ble enstemmig vedtatt.

#### **Vedtak i Kommunestyret 28.06.2007:**

1. Eiendomsskatt innføres i hele Røros kommune når forholdene rundt taksering og regelverk er nærmere avklart, senest innen 1.1.2009.
2. Til nødvendig arbeid med GAB- registeret bevilges inntil 2,5 mill. kroner av kommunens disposisjonsfond. Investering i programvare med kr. 650.000.- er finansiert gjennom kommunestyrets vedtak av 29. mars 2007.

# SÆRUTSKRIFT

Arkivsak: 07/556

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
19/07	Formannskapet	20.03.2007
9/07	Kommunestyret	29.03.2007

## UTVIDELSE AV OMRÅDE FOR EIENDOMSSKATT I RØROS

---

Arkiv: 232 &21

Arkivsaksnr.: 07/556

Saksbehandler:

Erling Sven Busch

---

### Vedlegg:

Ingen

### Saksopplysninger

Eiendomsskatt ble innført i Røros kommune i 1989, og har til nå omfattet sone Bergstaden. Denne sonen er nå vedtatt utvidet slik at den omfatter større deler av Hånesåsen. Kommunestyret ba samtidig rådmannen legge fram en sak om mulig utvidelse til å omfatte hele kommunen.

I 2006 ga eiendomsskatten en inntekt på 6.2 mill kr, og er for 2007 beregnet til 7.0 mill kr. Ved innføring av eiendomsskatt i hele kommunen vil inntekten med dagens skattenivå anslagsvis øke med minst 3 mill kr.

Eiendommene er i dag taksert etter sjablonverdier som ble fastsatt i 1988. Med hjemmel i lov av 17.12.1982 nr 82 er takstene økt med 10% for hvert av årene 2001, 2002,2003 og nå for 2007.

Alminnelig omtaksering kan foretaes hvert 10. år, det vil si at vi i 2008 kan foreta ny taksering med virkning fra 1.1.2009.

Ved innføring av eiendomsskatt i hele kommunen kan en velge mellom å videreføre de gamle takstene eller gjennomføre en ny taksering for samtlige eiendommer.

I henhold til loven er det markedsverdien som skal legges til grunn. Med de sjablongverdier som brukes i dag vil en enebolig på 150 m2 verdsettes til kr 440.000og en hytte med god standard på 100m2 verdsettes til 130.000.

Skatten utlignes i dag med 6.5 promille, for eneboligen blir skatten da kr 2.860 og for hytta kr 845.

Maksimal sats er 7 promille. Nye boliger har fritak i 15 år.

Nye takster vil medføre høyere verdier, men kommunestyret kan for hvert år regulere skattenivået ved fastsettelse av skattesats og eventuelt bunnfradrag. Det kan være forskjellig satser for eksempelvis boliger og verker og bruk.

### Omtaksering

Omtaksering er en tidkrevende oppgave, og flere kommuner har etter hvert tatt i bruk kartverk og eiendomsregister for å løse denne. Trondheim og Lillehammer har blant annet omtaksert eiendomsmassen på denne måten. Det krever at GAB-registeret ajourføres. GAB ble tatt i bruk i 1982, og registeret må ajourføres for eldre eiendommer. Disse utgjør 70% av mengden. Samtidig må en registrere en del tilleggsinformasjon.

Dette er informasjon som etter hvert uansett skal registreres i den nye Matrikkelen som skal bli landets offisielle register over fast eiendom, og som kommunen må bekoste.

Vi kjører nå et prosjekt for å få analysert datagrunnlaget og for å få en framdriftsplan for ajourføring av registeret og taksering av eiendommene.

Uansett bør vi foreta en generell omtaksering i 2008 for å fange opp endringer som har skjedd i løpet av tyve år. Ved innføring av eiendomsskatt i hele kommunen kan takseringen gjøres nå i år slik at en får full virkning fra 1.1.2008.

I begge tilfellene må vi engasjere eksternt bistand til dataregistrering, beregning av takster og besiktigelser.

Kostnadene bør kunne dekkes ved økte inntektsmuligheter. Sannsynligvis må vi måtte påregne at det vil gå med 2 til 3 årsverk, dvs at det med datautgifter, kontorhold, transportutgifter m.m dreier seg om en kostnad på 1 til 1.5 mill kr.

Ny programvare for ajourføring av registre, taksering og forvaltning av eiendomsskatt og kommunale avgifter beløper seg til 510.000 eksklusive mva.

Formelt sett skal det være et eiendomsskattekontor i kommunen, det er naturlig at dette plasseres under Plan, drift og landbruk som også har ansvaret for andre kommunale avgifter. Området er komplisert, og det er viktig at det blir fulgt skikkelig opp slik at det blir likhet for loven og at kommunen får de inntekter som er tiltenkt. En vil komme tilbake til organiseringen, men det bør nok avsettes et halvt årsverk til denne oppgaven.

Alt dette koster, men det må veies opp mot at en kan få en økt inntekt på minst 3 mill kr ved innføring av eiendomsskatt i hele kommunen, og også at en etter all sannsynlighet vil få dekket kostnadene det første året ved omtaksering innenfor det nåværende skatteområdet.

### Saksvurdering:

Rådmannen vil anbefale at kommunestyret gjør et prinsippvedtak om innføring av eiendomsskatt i hele kommunen. Det gamle vilkåret om utbygging på bymessig vis er borte, og hvis en først skal ha eiendomsskatt bør den ilegges alle.

Det blir så opp til kommunestyret å fastsette skattenivået for det enkelte år i forbindelse med budsjettbehandlingen.

Taksering bør gjøres i 2007 slik at en får full virkning fra 1.1.2008. Det betinger at en kommer i gang med arbeidet umiddelbart.

Dersom kommunestyret ikke vil innføre eiendomsskatt i hele kommunen vil en subsidiært foreslå at det foretas en alminnelig omtaksering innenfor det eksisterende

eiendomsskatteområdet i 2007 og 2008, og at det til det arbeidet bevilges inntil 1 mill kr fra kommunens disposisjonsfond. I tillegg bevilges kr 650.000 til investeringer i ny programvare som finansieres ved låneopptak.

**Innstilling:**

Eiendomsskatt innføres i hele Røros kommune med virkning fra 1.1.2008.

Til taksering og omtaksering av eiendommene bevilges inntil 1.5 mill kr fra kommunens disposisjonsfond og kr 650.000 til investeringer i ny programvare som finansieres ved låneopptak.

**Behandling i Formannskapet 20.03.2007:**

Forslag til innstilling pkt. 1 ble avvist med 3 mot 4 stemmer.

Forslag til pkt. 2 ble tiltrådt med 5 mot 2 stemmer.

**Vedtak i Formannskapet 20.03.2007:**

Til taksering og omtaksering av eiendommene bevilges inntil 1.5 mill kr fra kommunens disposisjonsfond og kr 650.000 til investeringer i ny programvare som finansieres ved låneopptak.

**Behandling i Kommunestyret 29.03.2007:**

Repr. L. Hagen (AP) foreslo:

Pkt. 1. Eiendomsskatt innføres i hele Røros kommune fra 1.1.2008.

Repr. R. Roland (RL) foreslo saken utsatt.

Utsettelsesforslaget falt med 3 mot 24 stemmer.

Forslag til innstilling vedtatt med 18 mot 9 stemmer.

Repr. L. Hagens forslag ble vedtatt med 21 mot 6 stemmer.

**Vedtak i Kommunestyret 29.03.2007:**

1. Eiendomsskatt innføres i hele Røros kommune fra 1.1.2008.

2. Til taksering og omtaksering av eiendommene bevilges inntil 1.5 mill kr fra kommunens disposisjonsfond og kr 650.000 til investeringer i ny programvare som finansieres ved låneopptak.

# SÆRUTSKRIFT

Arkivsak: 06/01573

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
0102/06	Formannskapet	15.11.2006
0056/06	Kommunestyret	30.11.2006

## UTVIDELSE AV OMRÅDET FOR EIENDOMSSKATT I RØROS

---

Arkiv: 232 &21

Arkivsaksnr.: 06/01573

Saksbehandler:

Erling Sven Busch

---

### Vedlegg:

Eiendomsskatteoven

Kopi av kunngjøring

Kart

To henvendelser med svar

### Andre dokumenter i saken:

Ingen

### Saksopplysninger:

Området for eiendomsskatt er i dag avgrenset av en rett linje fra Sjøfram og opp til Skistuggu. Det har de senere år vært en storstilt utbygging i Hånesåsen av hytter som grenser inn til området og dette har ført til en urimelig forskjellsbehandling mellom hytter som ligger innenfor og de som ligger inntil området for eiendomsskatt.

Rådmannen ønsker derfor å legge fram en sak om utvidelse av området slik at det omfatter hytteområder i direkte forlengelse av det som kan kalles sone Bergstaden.

Det er samtidig kommer nye lovendringer som åpner for utskrivning av eiendomsskatt i hele kommunen og ikke bare i områder som er utbygd på bymessig vis. En har derfor sett på hva det kan utgjøre og en vil også gi en oversikt over dagens ordning

### Historikk

Røros kommunestyre vedtok i 1989 å innføre eiendomsskatt i deler av kommunen, senere i hovedsak fastslått til å omfatte Røros Bergstad med nærliggende hytteområder.

Formålet med innføring av eiendomsskatt er å øke kommunens inntektgrunnlag, for dermed å styrke felles tjenester overfor innbyggerne. Eiendomsskatt er en kommunal særskatt kommunestyret *kan* innføre, men det er ikke en plikt. 270 av landets 433 kommuner hadde inntil 2005 innført eiendomsskatt.

Eiendomsskatten kjennetegnes ved at det kun er verdien av eiendelen som avgjør størrelsen av skatten. Dette er forskjellig fra formuesskatten, der eierens gjeld trekkes fra skattegrunnlaget.

### Økonomi

Eiendomsskatten ga i 2005 Røros kommune en inntekt på 5,9 millioner kroner. For inneværende år er inntekten beregnet til 6,1 millioner kroner.

Inntekten kan økes dersom kommunestyret vedtar å utvide grensene for eiendomsskatt ved Bergstaden og vesentlig dersom eiendomsskatt innføres for hele kommunen.

### Inntektsøkning

Dersom Røros kommune vedtar å innføre eiendomsskatt i hele kommunen fra 2007 vil det gi en økning på ca. 2,4 millioner kroner, svært forsiktig beregnet. Sannsynligvis kan beløpet bli nærmere 3 millioner kroner mer enn hva en får inn i eiendomsskatt i dag.

Anslaget nedenfor viser en skjematisk fordeling av forventede inntekter. Taksering av nye eiendommer og ikke minst en ny taksering av alle eiendommer kan gi en betydelig endring av bildet, ved at verditaksten (grunnlaget) blir betydelig høyere.

	Antall eiendommer	Samlet takstverdi	Skattesats	Samlet skatt	Andel av skatten
Boligeiendommer m/skatt	2400	720 000 000	6,5 promille	4 680 000	55 %
Boligeiendommer m/fritak	164	49 000 000	6,5 promille	318 000	3 %
Fritidseiendommer	2800	252 000 000	6,5 promille	1 638 000	19 %
Verker og bruk	107	281 000 000	6,5	1 830 000	21 %
<b>Sum</b>				<b>8 466 000</b>	

Dersom en velger utvidelse til å omfatte hele kommunen kan en ikke se noen praktiske eller formelle hindringer for dette. Normalt skal eiendomsskatten være utskrevet før 1. mars.

For kommuner som allerede har innført eiendomsskatt gjelder følgende overgangsregler for skatteåret 2007: Utvides eiendomsskatten til å gjelde hele kommunen må eiendomsskatten være utskrevet før 1. juni 2007. Formålet med overgangsregelen er å gi kommunene nok tid til å gjennomføre taksering av alle eiendommene.

Et utvidelse av eiendomsskatteområdet til å omfatte en større del av Hånesåsen viser at en vil få ca. 150 flere fritidseiendommer og 20 flere boliger og våningshus. Dette gir en økning i eiendomsskatten på hyttene på ca. 88 000 kroner. Dette er basert på at taksten for hver hytte i snitt blir 90 000 kroner. De 20 boligeiendommene gir til sammen skatteinntekter på ca. 40 000 kroner.

I denne beregningen har en lagt til grunn gjeldende takstnomer og gjennomsnittet av dagens takster.

## Ny vurdering av eiendomsskatten i Røros

Det er to forhold som tilsier at kommunestyret på ny vurderer eiendomsskatten i Røros kommune. Fra 1988, da første vedtak om eiendomsskatt ble gjort og fram til i dag er, er det skjedd store endringer i bebyggelsen tett opp til eiendomsskatteområdet. Det fører til at eiendommer i områder ... ”heilt eller delvis utbygde på byvis, eller der slik utbygging er i gang” skattemessig behandles forskjellig. Det har de siste 15 år pågått omfattende utbygging i Hånesåsen, utenfor eiendomsskatteområdet. Det er andre forhold som tilsier ny vurdering. Inntil 1996 hadde kommunene to valgmuligheter dersom de ville innføre eiendomsskatt. Eiendomsskatteoven er endret slik at det fra og med skatteåret 2007 er adgang til å skrive ut eiendomsskatt i hele kommunen. Dette betyr rent praktisk at kommunene kan velge blant følgende fire måter å utskrive eiendomsskatt på.:

1. Skatt på faste eiendommer i områder “heilt eller delvis utbygde på byvis eller der slik utbygging er i gang”.
2. Skatt på faste eiendommer i områder “heilt eller delvis utbygde på byvis eller der slik utbygging er i gang” og skatt på “verker og bruk” i hele kommunen.

Forutsetningen for punkt 1 og 2 var at kommunen faktisk hadde områder som kvalifiserte til en “bymessig” betegnelse. Dersom så ikke var tilfelle kunne det skrives ut eiendomsskatt bare på verker og bruk.

Etter en lovendring i 1996 har alle kommuner fått en slik tredje mulighet:

3. Skatt på “verker og bruk” i hele kommunen.

Gjennom lovendringen i juni 2006 har kommunene dessuten fått en fjerde mulighet:

4. Skatt på faste eiendommer i hele kommunen.

Kommunestyret må velge ett av disse fire alternativene. Loven gir ikke åpning for andre varianter.

Realistisk sett vil ventelig Røros kommune ha to valg: Utvide det geografisk område for eiendomsskatten. Det betyr i praksis at større deler av Hånesåsen defineres som del av nåværende skatteområde. Dette er fullt mulig og i tråd med punkt 2 ovenfor. I Røros kommune er det de siste 15 år bygget ut flere store hytteområder, med et meget betydelig skattemessig potensiale. Det er imidlertid ikke anledning til å innføre eiendomsskatt for slike områder, uten at det er en del av et “heilt eller delvis utbygde på byvis eller der slik utbygging er i gang”. Forutsetning er at en skal ha et servicetilbud slik en vanligvis finner i en by eller har tilknytning til et bysentrum med disse servicetilbud. Hytteområdene i Hånesåsen har alle tilknytning og kort vei til Bergstaden.

Det andre valg en kan gjøre er å innføre eiendomsskatt på all fast eiendom i kommunen.

Hvem omfattes av eiendomsskatten?

I paragraf 5 i eiendomsskatteloven listes opp en del eiendommer som man ikke har adgang til å skattelegge. Dette omfatter blant annet eiendommer som blir benyttet til kulturelle formål, jernbane, forsvarsanlegg, statens samferdselsforetak, kirker, eiendommer tilhørende helseforetak og kommunale eiendommer.

Ved endring av eiendomsskatteloven i juni 2006 kom det inn et nytt obligatorisk fritak: "Eigedom som vert driven som gardsbruk eller skogbruk"

I forarbeidet til lovendringen (Ot.prop nr 77 (2005-2006) går det frem at fritaket gjelder driftsdelen av jord- og skogbrukseiendom, hvor blant annet våningshus ikke blir omfattet av fritaket.

Etter eiendomsskattelovens paragraf 4 er faste eiendommer forklart slik.:

*"Tilfaste eigedomar vert rekna bygningar og tomt som høyrer til, huslause grunnstykke som hagar, lykkjer, vassfall, laste-, opplags- eller arbeidstomter, bryggjer og liknande og likeeins verk og bruk Til verk og bruk vert m.a. rekna fabrikkar, sagbruk, mollebruk, skipsvervar, industrielle verk, og likeeins gruver, steinbrot, fiskevær, saltehus, lenser, utbygde vassfall og vassfallstykke, demningsverk, losse- og lasteplassar og liknande arbeids- og driftsstader. Bygningar og anlegg skal reknast saman med verket eller bruket når dei høyrer til eller trengst til verksdrifta. Arbeidsmaskinar og tilhøyrslø og ting som kan setjast i klasse med slikt, skal derimot ikkje reknast med utan tingen er einpart av sjølve foretaket."*

Frivillig fritak for eiendomsskatt, etter vedtak i kommunestyret.:

Eiendom til stiftelser eller institusjoner som tar sikte på å gagne det offentlige  
Bygninger som har historisk verdi  
Bygninger som helt eller delvis blir benyttet til bolig i inntil 20 år etter at bygget vart ferdig.  
Bygninger og grunn i visse deler av kommunen.

I Røros benytter man seg av de tre første fritaksmulighetene. Fritaket for boligbygg er fastsatt til 15 år. Begrunnelsen for fritaket finner en i husbanklovens § 12, der husbanken gis hjemmel for å kreve fritak for husbankfinansierte boliger begrenset til 3 år. Husbanken har fra mai 2003 varslet om at Husbanken ikke lenger vil benytte sin adgang til å kreve at kommunene gir slikt fritak. Innfor området hvor eiendomsskatten er innført er det til sammen 164 boliger som ikke omfattes av skatten. Mellom 40 og 50 boliger vil komme med i løpet av de neste to årene. Fritakene omfatter en relativt liten del av det totale skattegrunnlaget.

Skattesats ved utvidelse av området

Det er anledning til å utvide eiendomsskatteområdet i kommunen også i tiden mellom de alminnelige takseringer. Forutsetningen er at vilkårene i eiendomsskatteoven § 3 er oppfylt.

Ved utvidelse av eiendomsskatteområdet må de nye eiendommene takseres. Likhetsprinsippet innen skatteretten innebærer at de nye eiendommene bør takseres ut fra verdiforholdene ved siste alminnelige taksering.

"Under særegne forhold" kan kommunestyret bestemme at alminnelig omtaksering kan finne sted før det er gått ti år siden siste alminnelige omtaksering, jf byskatteloven § 4 første ledd annet punktum. Med "særegne forhold" menes tilfelle hvor forandrede forhold har medført at eiendomskattetakstene ikke lenger kan anses å svare til de virkelige eiendomsverdier i kommunen. I praksis antas det relativt sjelden å være grunnlag for alminnelig omtaksering før det er gått ti år.

I Røros kommune har det ikke vært gjennomført alminnelig omtaksering de siste ti år, mens det derimot er gjennomført en alminnelig takstheving på 10 prosent etter innføring av eiendomsskatten. Likhetsprinsippet innebærer at de nye eiendommer må takseres ut fra verdiforholdene ved siste alminnelige taksering, med tillegg av den prosentvise heving.

#### Spørsmål om høring eller forhåndsvarsling

Utvidelse av eiendomsskatteområdet i Hånesåsen representerer skatteplikt for nye og noen eldre eiendommer nær de tidligere eiendomsskattegrensene. Ut fra den forholdsvis høye aktivitet med bygging av nye fritidsboliger er det klart påregnelig for eierne at grensen for eiendomsskatt ville utvides på ett eller annet tidspunkt. Etter rådmannen oppfatning betinger ikke dette annen høring enn at kommunen gjennom annonsering kunngjør forslag om utvidelser av området og at det gis en frist til å reagere på forslaget. Dette har resultert i to henvendelser, som begge er vedlagt med rådmannens besvarelse.

#### **Innstilling:**

1. Utvidelse av eiendomsskatteområdet foreslås avgrenset slik.:

Endringen tar utgangspunkt der den gamle grensen krysser RV 30 ovenfor Sjøfram og følger derfra RV 30 sørvestover til eiendomsgrensen mellom bnr. 132 bnr. 83 og bnr. 77. Viderefølges grensen mellom disse eiendommene i sørøstlig retning til den strøter mot gnr. 132 bnr. 84. Derfra følges skogsvegen sørvestover til grensen mellom gnr. 132 bnr. 110 og bnr. 84 og følger deretter grensen mellom de to sistnevnte eiendommer opp til kommuneveien over Hånesåsen. Grensen følger videre kommuneveien i sydvestlig retning til fluktlinjen (forlengelsen) av grenselinjen for gnr. 132 bnr. 120 og bruksnumrene 121, 125 og 126 og følger videre denne linjen i sørøstlig retning til det sysligste hjørne av gnr. 132 og bnr. 126. Derfra går grensen i rett linje til den igjen møter den gamle grensen for området med eiendomsskatt på Skistuggu.

2. Utvidelsen innarbeides som en del av Røros kommunes vedtekter for eiendomsskatt

3. Tidligere fastsatte fritaksordninger skal gjelde også innenfor det utvidede område.
4. Rådmannen bes legge fram en vurdering om innføring av eiendomsskatt for hele Røros kommune fra 2008.

### **Behandling i formannskapet 15.11.2006:**

Repr. R. Roland (RL.) foreslo nytt pkt. 1:

Endringen tar utgangspunkt der fluktlinjen (forlengelsen) av grenselinjen mellom gnr. 132 bnr. 83 og bnr. 77 når bredden av Glåma. Denne linjen følges i sørøstlig retning til den støter mot gnr. 132 bnr. 84. Derfra følges skogsvegen sørvestover til grensen mellom gnr. 132 bnr. 110 og bnr. 84 og følger deretter grensen mellom de to sistnevnte eiendommer opp til kommuneveien over Hånesåsen. Grensen følger videre kommuneveien i sydvestlig retning til fluktlinjen (forlengelsen) av grenselinjen for gnr. 132 bnr. 120 og bruksnumrene 121, 125 og 126 og følger videre denne linjen i sørøstlig retning til det sørligste hjørne av gnr. 132 og bnr.126. Derfra går grensen i rett linje til den igjen møter den gamle grensen for området med eiendomsskatt på Skistuggu.

Repr. R. Rolands forslag nytt pkt. 1 ble enstemmig tiltrådt.  
Forslag til innstilling pkt. 2, 3 og 4 ble enstemmig tiltrådt.

### **Vedtak i formannskapet 15.11.2006:**

1. Endringen tar utgangspunkt der fluktlinjen (forlengelsen) av grenselinjen mellom gnr. 132 bnr. 83 og bnr. 77 når bredden av Glåma. Denne linjen følges i sørøstlig retning til den støter mot gnr. 132 bnr. 84. Derfra følges skogsvegen sørvestover til grensen mellom gnr. 132 bnr. 110 og bnr. 84 og følger deretter grensen mellom de to sistnevnte eiendommer opp til kommuneveien over Hånesåsen. Grensen følger videre kommuneveien i sydvestlig retning til fluktlinjen (forlengelsen) av grenselinjen for gnr. 132 bnr. 120 og bruksnumrene 121, 125 og 126 og følger videre denne linjen i sørøstlig retning til det sørligste hjørne av gnr. 132 og bnr.126. Derfra går grensen i rett linje til den igjen møter den gamle grensen for området med eiendomsskatt på Skistuggu.
2. Utvidelsen innarbeides som en del av Røros kommunes vedtekter for eiendomsskatt
3. Tidligere fastsatte fritaksordninger skal gjelde også innenfor det utvidede område.
4. Rådmannen bes legge fram en vurdering om innføring av eiendomsskatt for hele Røros kommune fra 2008.

**Behandling i Kommunestyret 30.11.2006:**

Repr. K. Reiten (H) foreslo:

Pkt. 1- 3 utgår.

Repr. K. Reitens forslag ble avvist med 7 mot 20 stemmer avgitt for innstillingen.

Innstillingens pkt. 4 ble enstemmig vedtatt.

**Vedtak i Kommunestyret 30.11.2006:**

1. Endringen tar utgangspunkt der fluktlinjen (forlengelsen) av grenselinjen mellom gnr. 132 bnr. 83 og bnr. 77 når bredden av Glåma. Denne linjen følges i sørøstlig retning til den støter mot gnr. 132 bnr. 84. Derfra følges skogsvegen sørvestover til grensen mellom gnr. 132 bnr. 110 og bnr. 84 og følger deretter grensen mellom de to sistnevnte eiendommer opp til kommuneveien over Hånesåsen. Grensen følger videre kommuneveien i sydvestlig retning til fluktlinjen (forlengelsen) av grenselinjen for gnr. 132 bnr. 120 og bruksnumrene 121, 125 og 126 og følger videre denne linjen i sørøstlig retning til det sørligste hjørne av gnr. 132 og bnr.126. Derfra går grensen i rett linje til den igjen møter den gamle grensen for området med eiendomsskatt på Skistuggu.
2. Utvidelsen innarbeides som en del av Røros kommunes vedtekter for eiendomsskatt
3. Tidligere fastsatte fritaksordninger skal gjelde også innenfor det utvidede område.
4. Rådmannen bes legge fram en vurdering om innføring av eiendomsskatt for hele Røros kommune fra 2008.