



SØR-VARANGER KOMMUNE

Boks 406, 9915 Kirkenes
Tlf. 78 97 74 00. Fax 78 99 22 12
E-post: postmottak@sor-varanger.kommune.no
www.svk.no

Møteinnkalling – ekstraordinært møte

Utvalg: Formannskapet/utvalg for strategi og utvikling
Møtedato: 03.12.2010
Møtested: Møterom Ellenvatn og Viksjøen
Møtetid: Kl. 11:00

Ved eventuelt forfall, er representanten selv ansvarlig for å innkalle vara.
Varamedlemmer møter etter nærmere innkalling.

Kirkenes, 22.11.2010

Linda Beate Randal
Ordfører

SMW

SAKSLISTE:

Saksnr.:	Sakstittel:	ArkivsakID:
153/10	EIENDOMSKATT - UTVIDELSE AV EIENDOMSKATTEOMRÅDET Saksordfører: Leif Astor Bakken, tlf. 928 83 169	09/2207



SØR-VARANGER KOMMUNE

Boks 406, 9915 Kirkenes
Tlf. 78 97 74 00. Faks 78 99 22 12
E-post: postmottak@sor-varanger.kommune.no
www.svk.no

SAKSFRAMLEGG Sak til politisk behandling

Saksbehandler: Nina Bordi Øvergaard Virksomhetsleder: , tlf.	Dato: 15.11.2010
Arkivkode: K1-	Arkivsaksnr.: 09/2207
Saksordfører: Leif Astor Bakken	

SAKSGANG		
Behandling:	Møtedato:	Saksnr.:
Formannskapet/utvalg for strategi og utvikling	17.11.2010	151/10
Formannskapet/utvalg for strategi og utvikling	03.12.2010	153/10
Kommunestyret	07.12.2010	095/10

EIENDOMSKATT - UTVIDELSE AV EIENDOMSKATTEOMRÅDET

Vedlagte dokumenter:

Nr.	Dok.dato	Tittel
1	15.11.2010	Inntektsanalyse_v2.pdf
2	15.11.2010	Kostnadsestimat.xlsx
3	15.11.2010	Prosjektplan Sør-Varanger.xlsx
4	16.11.2010	Prosjektplan.pdf
5	16.11.2010	Kostnadsestimat.pdf

Dokumenter i saken:

Dok.dato	Type	Avsender/mottaker	Tittel
21.01.2008	I	KS	RAPPORT UTVIDELSE AV SKATTEOMRÅDET
18.09.2009	I	KS	FINNMARKSEIENDOMMEN
24.09.2009	I	Geomatikk AS	OPPDRAGSBEKREFTELSE FOR UTFØRELSE AV ENKELTOPPDRAG
30.09.2009	I	Geomatikk AS	MATRIKKELANALYSE FOR SØR-VARANGER KOMMUNE
06.05.2010	I	Norkart Geoservice v/Stig Roald	OPPDATERING MATRIKKEL?
06.05.2010	I	Norkart Geoservice v/ Stig Roald Amundsen	EIENDOMSSKATT

30.06.2010	I	Stig Roald Amundsen	EIENDOMSSKATT MULIG MØTE
15.11.2010	I	Norkart Geoservice AS	FREMDRIFTSLAN OG KOSTNADSESTIMAT
15.11.2010	I	Norkart Geoservice	SAKSDOKUMENTER - INNTEKTSANALYSE

Kort sammendrag:

Rådmannen viser til tidligere behandling av utvidelse av eiendomsskatt, formannskap 14.04.2010 samt presentasjon av utvidelse av eiendomsskatt i formannskapet 1 september 2010 der også Geoservice deltok.

Formannskapets vedtak i sak 052/10 den 14.04.2010;

Formannskapet ønsker at eiendomsskatt innføres i hele kommunen.

Før endelig innstilling i formannskapet, ber vi om at dagens takseringsgrunnlag legges fram i neste møte.

Vi ber også om eksempler og erfaring fra andre kommuner i Finnmark som har innført dette, og som vi kan nyttiggjøre oss av.

Til neste møte ønsker vi også en detaljert oppsetting på estimerte prosjektkostnader.

I formannskapsmøte 1 september ga formannskapet sin tilslutning til at det skulle igangsettes et forprosjekt, som er gjennomført av Geoservice. Her skulle estimerte utgifter ved utvidelse av hele eiendomskatteområdet presenteres samt inntekspotensialet ved en omtaksering av eksisterende område samt utvidelse.

Eiendomsskatt er en for kommunen frivillig skatt som må vedtas årlig i kommunestyret i sammenheng med budsjettet. Eiendomsskatt ble innført i Sør-Varanger kommune i 1990.

For 2010 vil innbetalt eiendomsskatt blir kr. 24,9 mill.kr. Dette beløpet fordeler seg slik:

Verker og bruk og næringseiendommer	kr. 7 846 780,-
Kraft	kr. 6 285 363,-
Boliger	kr. 10 840 025,-

Faktiske opplysninger:

Rådmannen viser til vedlagte forprosjekt. Som det fremkommer av forprosjektet gir en utvidelse av eiendomskatteområdet samt en omtaksering innefor eksisterende eiendomskatteområde en betydelig merinntekt. Dersom en legger dagens skattepromille og bunnfradag til grunn vil en utvidelse og omtaksering gi merinntekt estimert til mellom 10-12 mill.kr årlig.

I forprosjektet har man ved taksering baserer seg på markedspris / objektiv verdi. Det er tatt høyde for at takseringen ikke skal bli for detaljert, dvs område/strøk-pris blir lagt til grunn og med den forutsetning at taksten skal være konservativ (ikke for høg). Den endelige eiendomsskattetaksten vil under enhver omstendighet bli avgjort av sakkyndig nemnd.

Geoservice har presentert forprosjektet og fastholder at en gjennomføring av omtaksering og taksering ved utvidelse av eiendomskatteområdet vil la seg gjennomføre i 2011 slik at nytt eiendomskattegrunnlag vil få virkning fra og med budsjettår 2012.

Kostnader

Kostnadene med omtaksering innenfor nåværende skatteområde og taksering ved utvidelse av eiendomskatteområdet vil antakelig ligge i området 9-11 mill kroner. Geoservice har estimert dette til 10,7 mill.kr. Beløpet kan synes høyt men er en konsekvens av at alle bygninger og skatteobjekter skal takseres og legges inn i matrikkelen. Det skal tas minst to bilder av hvert skatteobjekt.

Da prosjektet er et samprosjekt hvor en skal takserer for eiendomskatt, men samtidig benytter prosjektet til oppgradering av matrikkelen mener rådmannen det lar seg forsvare å benytte både ubundne investeringsfond samt disposisjonsfond til formålet. Slik rådmannen vurderer saken gis det ikke anledning til å lånefinansiere til formålet.

Rådmannen forslår følgende finansiering

Bruk av disposisjonsfond;	
Bruk av driftsfond 2565002	kr. 4 000 000,- (rest kr. 361 000,-)
Bruk av beredskapstiltak 2565006	kr. 689 059,- (rest kr. 0,-)
Bruk av Avsetning regnskapsoppgjør 2008 2565020	kr. 900 000,- (rest kr. 0,-)
Bruk av ubundne investeringsfond	
Bruk av investeringsfond 2545102	kr. 3 481 517,- (rest kr. 0,-)
Sum finansiering	kr. 9 070 576,-

Forprosjekt og hovedprosjekt

Administrasjonen og sakkyndig nemnd må legge til rette og trekke opp rammer og retningslinjer for takseringen. Takseringsarbeidet kan grupperes i to hovedgrupper:

- Forprosjekt der en gjennomfører all teknologisk og mannskapsmessig tilrettelegging, og der sakkyndig nemnd trekker opp rammer og retningslinjer for gjennomføring av takseringen
- Hovedprosjekt der en gjennomfører kvalitetsheving av registre, besiktiger eiendommer, framskaffer takstforslag for hver enkelt eiendom, saksbehandler forslag i sakkyndig nemnd, gjennomfører offentlig ettersyn av takster, sender ut informasjon om skatt og takst og behandler klager på takst.

Ressursbruk

Praktisk opplegg for gjennomføring av alminnelig taksering varierer fra kommune til kommune. Enkelte kommuner setter bort hele arbeidet, andre utfører alt arbeid selv. I de fleste tilfellene gjennomføres takseringen ved bruk av både egne ressurser og innleide ressurser. Problemstillinger og muligheter kommunen må vurdere i forbindelse med dette er:

- Kapasitet og kompetanse i egen organisasjon
- Mulighet for å leie inn lokale ressurser
- Mulighet for å leie inn spesialkompetanse til rådgiving, styring og produksjon

Rådmannen ser det som mest hensiktsmessig at kommunen går for en kombinasjon, med at mesteparten av takseringsarbeidet, altså hovedprosjektet, gjennomføres ved ekstern innleid kompetanse dog med en egen prosjektleder.

Tidsfrister

Eiendomsskatt skal være utskrevet og skattelisten offentliggjort innen 1. mars i skatteåret noe som betyr at dersom kommunestyret vedtar utvidelse av eiendomskatteområdet og omtaksering skal alle skattelister være utskrevet og offentliggjort før 1 mars 2012.

Skattetaksvedtekter og nemnder

Rådmannen vil tilrå at kommunestyre vedtar nye eiendomskattevedtekter (saksbehandlingsregler for eiendomsskatt) ved en eventuell utvidelse og omtaksering med virkning fom 01.01.2012. Dette vil fremkomme som en egen kommunestyresak i løpet av 2011.

Rådmannen vil tilrå at det velges nye representanter til sakkyndig nemnd og sakkyndig ankenemnd ved en eventuell utvidelse av eiendomskatteområdet og omtaksering. Valg av nye representanter bør strekke seg over neste valgperiode. Rådmannen ser det om uhensiktmessig at sittende nemnder vil være gjenstand for nyvalg midt i takseringsperioden.

Kommuneplanens hovedmål:

Sør-Varanger kommune skal utvikles til et lokalsamfunn som gir grunnlag for befolkningsvekst i alle deler av kommunen. Arealdisponering og offentlig service og tjenesteproduksjon skal dimensjoneres ut fra en samlet befolkning på 12.000 innbyggere ved planperiodens utløp, og ha en kvalitet som gjør kommunen attraktiv som bosted og for etableringer og knoppskyting i privat næringsliv.

Hovedmålet vil være retningsgivende for de politiske og administrative prioriteringer i hele den kommunale organisasjon i planperioden. Ut fra dette, skal det gjøres vurderinger i forhold til følgende satsingsområder:

Næringsutvikling:

Infrastruktur:

Barn og ungdom:

Kompetansebygging:

Økonomi:

Prosjektet er svært kostnadskrevenende, men vil bringe sikre årlige inntekter til kommunen på lang sikt.

Universell utforming, jfr. bestemmelser i plan- og bygningslov:

Alternative løsninger:

Sør-Varanger kommunestyre vedtar å ikke utvide eiendomskatteområdet.

Sør-Varanger kommunestyre vedtar å ikke gjennomføre omtaksering innefor eksisterende eiendomskatteområde.

Forslag til innstilling:

Behandling 17.11.2010 Formannskapet/utvalg for strategi og utvikling

Saksordfører: Leif Astor Bakken

Saken ble utsatt, og dermed ikke realitetsbehandlet.

Formannskapets vedtak i sak 151/10:

*

Bente Larssen
rådmann

- Dette dokumentet er godkjent elektronisk i Sør-Varanger kommune og har derfor ingen signatur. -



Sør-Varanger kommune

Analyse av forventet inntekt ved innføring av
eiendomsskatt i hele kommunen i 2012

September 2010



Norkart Geoservice as

Avdeling Rådgivning og Produksjon

Cathrine Bremseth

Innhold

INNHOOLD	2
1 - INNLEDNING	3
2 – SAMMENDRAG FRA MATRIKKELANALYSEN	3
3 – MARKEDSVERDIER OG TAKSTER	4
3.1 ORDINÆRE EIENDOMMER	4
<i>Hytter</i>	4
<i>Boliger</i>	4
<i>Takst</i>	5
3.2 NÆRINGSEIENDOMMER OG VERK OG BRUK	6
4 – SKATTEINNTEKTER	6
4.1 NÆRING, VERK OG BRUK	6
4.2 ORDINÆRE EIENDOMMER.....	6
SAMMENDRAG	7
KONSEKVENSEN FOR EIENDOMSBSITTERNE	7

1 - Innledning

Denne analysen er bestilt av Sør-Varanger kommune og skal gi et estimat over forventet inntekt ved innføring av eiendomsskatt i hele kommunen med virkning fra 2011. Grunnlaget for analysen er kommunens Matrikkelregister per 06. september 2010, samt omsetningsverdier i perioden 2006-2010 hentet fra Eiendomsmegler1.

Kommunens Matrikkelregister er mangelfullt og det er begrenset informasjon om omsetningsverdier på fritidseiendommer. Dette gjør at tallene i analysen er beheftet med noe usikkerhet.

2 – Sammendrag fra Matrikkelanalysen

I kommunen er det registrert 7542 eiendommer og 12411 bygninger. Disse bygningene kan fordeles i noen kategorier:

Kategori	Totalt antall
Andre boligbygg	16
Boligfellesskap	6
Enebolig, tomannsbolig, rekkehus, andre småhus	1267
Fengsel, Politi, beredskapsbygninger	12
Fiskeri, landbruksbygninger	619
Fritidsboliger, seterhus og koier	1792
Garasjer, naust	3914
Helsebygninger	1
Hotell og restaurant	101
Industri, lagerbygning	171
Kontor, forretningsbygg	44
Samferdsel, telehus, parkeringshus,	31
Skolebygning, universitet, idrettsbygning, bygning for religiøse aktiviteter	106
Terrassehus, blokker	21

3 – Markedsverdier og takster

Det er hentet inn omsetningstall fra 01.01.2010 til og med 13.09.2010 fra Eiendomsmegler1 fra postadressene 9900 Kirkenes, 9910 Bjørnevatn og 9912 Hesseng. Disse verdiene i kombinasjon med data i Matrikkel ble brukt for å finne prisnivået på boligeiendommer og bygninger.

Fritidseiendommer er grovt estimert på bakgrunn av erfaringer.

Det anbefales å takseres litt forsiktig – vanligvis på ca 70-80 % av reell omsetning.

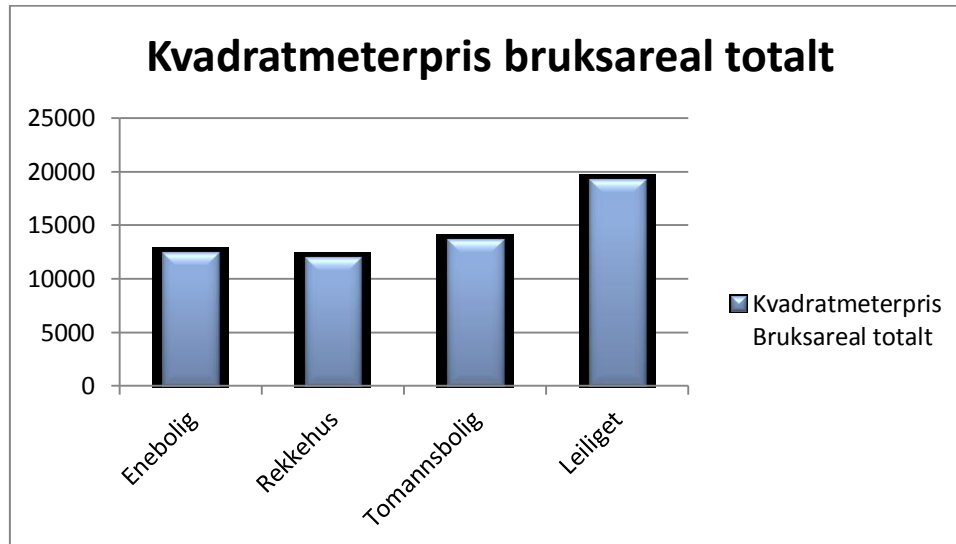
3.1 Ordinære eiendommer

Hytter

Hytter har vi ingen omsetningstall for , så det blir et grovt estimat og resultatet vil være beheftet med en del usikkerhet. En gjennomsnittshytte antas å koste ca 7 000 kr pr kvm.

Boliger

Prisnivået har vært økende de siste årene. Hvis trenden fortsetter kan prisnivået i 2012 være ca 13500 kr per kvadratmeter BTA for en bolig. Leiligheter har en høyere pris og vi kan anta at disse ligger på ca 20000 per kvadratmeter BTA i 2012.



Det utvalget gjennomsnittspriser vi har fått er begrenset til mer sentrale områder, så vi må anta at den prisen ligger noe lavere i resten av kommunen. I tillegg legger vi oss på 70-80% av omsetningsverdien og snittprisen senkes til 10 000 for bolighus og 15 000 for leiligheter.

Basert på tall fra www.skatt.no som er hentet fra SSB har Sør-Varanger kommune høye skatter fra tidligere taksering, derfor virker ikke de relativt høye kvadratmeterprisene ovenfor urimelige:

Her er de 30 kommunene med høyest eiendomsskatt for en enebolig på 120 kvadratmeter, sentralt beliggende (kilde: SSB):

Kommune	Eiendomsskatt i kroner
Gjøvik	5.400
Kristiansand	5.250
Rygge	5.200
Bergen	5.000
Moss	4.900
Målselv	4.800
Vadsø	4.680
Grue	4.536
Tynset	4.500
Sortland	4.500
Fredrikstad	4.450
Hamar	4.349
Flora	4.200
Skjervøy	4.000
Naustdal	3.840
Kristiansund	3.668
Trendheim	3.640
Sør-Varanger	3.640
Bodø	3.600

Takst

Følgende tabell oppsummerer alle tallene som ble brukt for å komme frem til en samlet takst på ordinære eiendommer. For 'andre' boligbygg er det anslått en litt høyere takst enn på vanlige eneboliger. Landbruksbygninger får fritak ihht §5h i eieendomsskattelova og er derfor ikke tatt med i tabellen.

Kategori	Totalt antall	Gj.sn.areal (kvm)	Takst pr kvm	Samlet takst (mill)
Andre boligbygg	16	706	10 000	112
Boligfelleskap	6	781	10 000	46
Enebolig, tomannsb. osv	1267	166	10 000	2103
Fritidsboliger	1792	48	7 000	602
Garasjer, naust	3914	36	2 000	281
Terrassehus, blokker	21	742	15 000	233

Takstsummen på alle ordinære eiendommer i 2012 blir **3377** mill kroner, fordelt på ca 2635 mill kr på boligeiendommer (boligbygg + halvparten av garasjene) og 742 mill kr på fritidseiendommer (fritidsboliger + halvparten av garasjene/uthus/anneks).

3.2 Næringseiendommer og verk og bruk

Næringseiendommer, verk og bruk er i dag taksert til 1 127 mill. kr, i tillegg til 890 mill. i takst på vannkraftverk. For disse eiendommene anslår vi at takstnivået endrer seg lite.

Næringseiendommer utenfor skattetakstområdet er ikke med i beregningen og heller ikke oppdrettsanlegg, derfor antar vi at den totale taksten vil ligge 10-20% høyere enn i dag.

For 2012 estimeres summen på forretningseiendommer på **2 270** mill kr.

4 – Skatteinntekter

Ut ifra de anslåtte takstsummene kan man beregne skatteinntektene ved ulike valg av promillesats og størrelse på bunnfradrag.

4.1 Næring, verk og bruk

Skatteinntekten på disse eiendommene vil være mellom 4,5 og 15,9 million kroner. Takstsummen er 2 270 mill kroner.

Promille	2	2,5	3	3,5	4	4,5	5	5,5	6	6,5	7
Inntekt (mill)	4,5	5,6	6,8	7,9	9,0	10,2	11,3	12,5	13,6	14,7	15,9

4.2 Ordinære eiendommer

Her er skatteinntekten avhengig av størrelsen på bunnfradraget og av promillesatsen, forutsatt at man ikke bruker fritak § 7c (fritak på nyoppsatte boligbygg).

Bunnfradrag	0	50000	100000	150000	200000	250000	300000	350000	400000	450000	500000
Takstsum ->	3 377	3 194	3 012	2 829	2 647	2 464	2 282	2 100	1 917	1 734	1 552
Promillesats											
2	6,7	6,4	6,0	5,6	5,3	4,9	4,6	4,2	3,8	3,5	3,1
2,5	8,4	7,9	7,5	7,0	6,6	6,1	5,7	5,2	4,8	4,3	3,9
3	10,1	9,6	9,0	8,5	7,9	7,4	6,8	6,3	5,7	5,2	4,7
3,5	11,8	11,2	10,5	9,9	9,3	8,6	7,9	7,3	6,7	6,0	5,4
4	13,5	12,8	12,0	11,3	10,6	9,9	9,1	8,4	7,6	6,9	6,2
4,5	15,2	14,4	13,5	12,7	11,9	11,0	10,3	9,4	8,6	7,8	6,9
5	16,9	15,9	15,0	14,1	13,2	12,3	11,4	10,4	9,6	8,6	7,7
5,5	18,6	17,5	16,5	15,5	14,5	13,5	12,5	11,5	10,5	9,5	8,5
6	20,3	19,2	18,0	16,9	15,9	14,8	13,7	12,6	11,5	10,4	9,3
6,5	21,9	20,8	19,6	18,4	17,2	16,0	14,8	13,6	12,5	11,3	10,0
7	23,6	22,3	21,0	19,8	18,5	17,3	15,9	14,7	13,4	12,1	10,8

Sammendrag

Inntekspotensialet for 2012 estimeres til et beløp på 39,5 millioner kroner fordelt på 23,6 på ordinære eiendommer og 15,9 millioner kroner på næringseiendommer/verk og bruk ved bruk av 7 ‰ og 0 kroner i bunnfradrag.

Eksempler:

- ved 2 ‰ på ordinære og 7 ‰ på næringseiendommer, og uten bunnfradrag, så blir inntekten $6,7 + 15,9 = 22,6$ mill kroner
- ved 3 ‰ på ordinære, 7 ‰ på næringseiendommer, og bunnfradrag på 100 000 så blir det $9 + 15,9 = 24,9$ mill kroner

Konsekvensen for eiendomsbesitterne

I følgende tabell står beløpet som eiendomsbesitteren må betale i skatt ved ulike skattegrunnlag (= takst – evt bunnfradrag).

Promillesats ►	2	2,5	3	3,5	4	4,5	5	6	7
▼ Skattegrunnlag									
250 000	500	625	750	875	1000	1125	1250	1500	1750
500 000	1000	1250	1500	1750	2000	2250	2500	3000	3500
750 000	1500	1875	2250	2625	3000	3375	3750	4500	5250
1 000 000	2000	2500	3000	3500	4000	4500	5000	6000	7000
1 500 000	3000	3750	4500	5250	6000	6750	7500	9000	10500
2 000 000	4000	5000	6000	7000	8000	9000	10000	12000	14000
2 500 000	5000	6250	7500	8750	10000	11250	12500	15000	17500
3 000 000	6000	7500	9000	10500	12000	13500	15000	18000	21000
4 000 000	8000	10000	12000	14000	16000	18000	20000	24000	28000
5 000 000	10000	12500	15000	17500	20000	22500	25000	30000	35000

Eksempel 1: taksten på Ola Nordmann sin fritidseiendom er 1,1 mill kroner. Ved bunnfradrag på 100 000 kr og en promillesats på 2 ‰ så blir skattegrunnlaget $1,1 - 0,1 = 1$ million, og han betaler 2 000 kroner i skatt.

Eksempel 2: Sammenligner vi med eneboligen på 120 SSB har brukt ovenfor ser vi at $120 \text{ kvm} * 10 000 = 1,2$ mill. Med et bunnfradrag på 200 000 og 3,5 ‰ ender vi på omtrent samme sum som denne eiendomsbesitteren betaler i dag. Kommunen får da 9,3 mill i skatteinntekt på ordinære eiendommer.

Kostnader knyttet til eiendomsskatteprosjektet i Sør-Varanger

Totalt estimeres kostnadene til å være ca

10,7

million kr

*Dette estimatet er et **grovt** anslag over kostnadene (herunder interne kostnader osv). Estimate ikke betraktes som tilbud. Det er ikke tatt stilling til hvem som utfører aktivitetene.*

Aktivitet	Kostnad x 1000 kr	Merknad
Før besiktigelse		
Forprosjekt	50	
Prosjektleder	400	
Nemndsmøter	10	Godtgjørelse
Kommunikasjon med eiere	75	7500 brosjy
Kvalitetsheving Matrikkel	1500	
Tilrettelegging for besiktigelse	50	
<i>Delsum</i>	<i>2085</i>	
Besiktigelse		
Lønn til besiktigerne	4000	9 besiktiger
Bil, utstyr til mannskapet	500	Kamera, las
Besiktigelse av verk og bruk og næring	500	
Besiktigelsesledelse	400	
<i>Delsum</i>	<i>5400</i>	
Saksbehandling		
Registrering i Komtek og Matrikkel	2000	
Kvalitetssikring	50	
Utsending faktaskjema	100	
Kommunikasjon	200	
Feilretting	100	
Vedtak av takster, nemndsmøter	100	
Scanning av besiktigelsesskjemaer	50	
<i>Delsum</i>	<i>2600</i>	
Offentlig ettersyn og videre		
Kommunikasjon	200	
Feilretting	50	
Klagebehandling	400	5% klager
<i>Delsum</i>	<i>650</i>	

stimatet er ikke bindende og må

ser
/rer, trykkeri, posten

re i 3 måneder, innleide besiktigere
sermåler, klær med mer