

Saksdokumenter - sak PS 0044/19

Nytt grunnlag for utskriving av eiendomsskatt for nye Trondheim
kommune fra og med 2020

Trondheim kommune

Saksframlegg

Nytt grunnlag for utskriving av eiendomsskatt for nye Trondheim kommune fra og med 2020

Arkivsak.: 19/8135

Forslag til vedtak:

1. Fellesnemnda vedtar at Trondheim kommune skal bruke skatteetatens boligverdier for utskriving av eiendomsskatt fra og med 2020.
2. Fellesnemnda vedtar at det gjennomføres en harmonisering av takster for fritidseiendommer og boligeiendommer som mangler takst i skatteetatens register over boligverdier (medfører en justering av eiendommer i Klæbu til dagens takstnivå i Trondheim). Disse gjøres gjeldende for utskriving av eiendomsskatt i 2020.
3. Fellesnemnda vedtar at gjeldende takster for annen eiendom (næring) i Trondheim kommune benyttes som grunnlag for utskriving av eiendomsskatt i 2020. Tilsvarende eiendommer i Klæbu kommune retakseres slik at takstnivået blir som i Trondheim kommune ved utskriving av eiendomsskatt for 2020.
4. Fellesnemnda vedtar at det gjennomføres en retaksering av næringseiendom og alle eiendommer som mangler verdi i skatteetatens register i nye Trondheim kommune i løpet av 2020/2021 og at nye takster legges til grunn for utskriving av eiendomsskatten i 2022.
5. Fellesnemnda vedtar at boligeiendommer tilgodeses med et bunnfradrag per godkjent boenhet med 500 000 kroner.
6. Fellesnemnda vedtar at følgende retningslinjer skal følges ved vurdering av fritak i medhold av eiendomsskattelovens § 7a:
Eiendommer eller deler av eiendommer der det drives ikke-kommersiell virksomhet som arbeider innenfor livssyn, helse, idrett og kultur kan innvilges fritak. All kommersiell virksomhet skal betale skatt på vanlig måte.
7. Fellesnemnda ber rådmannen legge frem en sak, senest våren 2022, hvor erfaringer med nytt system for eiendomsskatt evalueres, og hvor eventuelle behov for endringer vurderes og foreslås.

Trondheim kommune

Saken gjelder

Forslag til fastsetting av nytt grunnlag for utskrivning av eiendomsskatt i nye Trondheim kommune fra 2020.

Saksbehandling

Denne saken ble først lagt frem for Fellesnemnda i møte 26.3.2019, sak 2019. Fellesnemnda vedtok følgende:

“Fellesnemnda tar saken til orientering, og ber rådmannen komme tilbake til fellesnemnda med en ny sak, når saken har vært til behandling i formannskapene i Klæbu og Trondheim.”

Kommunestyret i Klæbu kommune behandlet saken i møte 4.4.2019, og vedtok følgende:

Kommunestyret ber fellesnemnda velge en takstordning som er mest mulig rettferdig og forutsigbar, og som holder over tid. Kommunestyret ber fellesnemnda tilstrebe at ingen får vesentlig høyere eiendomsskatt enn i dag for tilsvarende eiendom.

Formannskapet i Trondheim kommune behandlet saken i møte 14.5.2019, og vedtok følgende:

- 1. Formannskapet vedtar at eiendomsskatt i nye Trondheim kommune skal utskrives med grunnlag i eget takstgrunnlag og ikke med grunnlag i statens boligverdier. Dette for å oppnå en mest mulig rettferdig skattebelastning, og forhindre utilsiktede endringer for den enkelte skattebetaler.*
- 2. Formannskapet vedtar at det gjennomføres kontorjustering av alle eiendomstakster i Klæbu kommune og Trondheim kommune. Kontorjusterte eiendomstakster legges til grunn for utskrivning av eiendomsskatt i nye Trondheim kommune for årene 2020 og 2021. Følgende legges til grunn for kontorjusteringen:*
 - Det foretas en justering av gjeldende eiendomstakster i Klæbu kommune til gjeldende takstnivå i Trondheim kommune før kontorjustering foretas (dette utføres i løpet av høsten 2019).*
 - Gjeldende eiendomstakster, det vil si dagens takster i Trondheim kommune og nye takster i Klæbu kommune, justeres opp med 50 prosent.*
 - Det legges til grunn at bunnfradraget for bolig- og fritidseiendommer settes til 300 000 kroner per boenhet for årene 2020 og 2021 (dette vedtas i forbindelse med budsjettbehandlingen for nye Trondheim).*
- 3. Formannskapet vedtar at det gjennomføres en fullstendig omtaksering av alle eiendommer i ny Trondheim kommune. Nye takster legges til grunn for utskrivning av eiendomsskatt fra og med 2022.*
- 4. Formannskapet ber rådmannen legge frem sak for bystyret i ny Trondheim kommune hvor det gjøres nærmere rede for gjennomføringen av omtakseringen, anslag på kostnader og finansiering.*

Ny informasjon om lov om eiendomsskatt

Etter at denne saken ble behandlet av kommunestyret i Klæbu og lagt frem for formannskapet i Trondheim har Finansdepartementet sendt ut forslag til endring av eiendomsskatteloven på

Trondheim kommune

høring. Forslaget til endring gjelder bruk av skattesatser ved kommunesammenslåinger fra 1.1.2020. Forslag til nytt § 13 tredje ledd i eiendomsskatteloven:

“Ved samanslåing av kommunar gjeld særskilde reglar for auke av skattesatsane i ein overgangsperiode på inntil 3 år. Overgangsperioden skal nyttast til å samordne skattesatsane. For bustad og fritidsbustad kan skatten ikkje aukast med meir enn kr 1 for kvart kr 1000 av takstverdet per år. For næringsseigedom og eigedom som nemnt i § 3 c og § 4 tredje ledd kan skatten ikkje aukast med meir enn kr 2 for kvart kr 1000 av takstverdet per år. Auken i skattesatsane må begynne første året av, og fordelast jamnt over heile overgangsperioden. Første året etter utløpet av overgangsperioden skal eigedomsskatten være lik i heile kommunen.”

For sammenslåingen av Klæbu og Trondheim kommuner innebærer dette at skattesatsene først blir lik for de to delene av den nye kommunen fra og med 2022. Klæbu kommune har en skattesats på 2 promille for bolig- og fritidseiendommer i 2019. Inntektsmessig betyr dette at Klæbu sitt bidrag inn i den nye kommunen blir noe lavere det første året. Rådmannens vurdering er at dette, om det blir vedtatt, ikke har konsekvenser for tilrådingen i denne saken.

Bakgrunn

Stortinget har vedtatt endringer av lov om eiendomsskatt som fører til at tidligere vedtak, jf sak 1/18 i Fellesnemnda om harmonisering av eiendomsskatt mellom Klæbu kommune og Trondheim kommune, må endres.

Fellesnemnda vedtok i sak 1/18 følgende prinsipp for harmonisering av eiendomsskatten i nye Trondheim kommune:

Fellesnemnda ber om at Klæbu kommunestyre gjør de nødvendige vedtak slik at eiendommene i Klæbu blir taksert etter “Trondheimsmodellen” i løpet av 2018/2019 og at takseringsarbeidet er sluttført innen 1.1.2020. Skattetakstnemnda i Klæbu kommune vedtar en plan for gjennomføring av takseringen.

Stortinget har vedtatt to endringer i eiendomsskatteloven med virkning fra 2020:

- Maksimal skattesats for boliger og fritidsboliger skal være 5 promille fra og med 2020
- Det innføres en obligatorisk reduksjonsfaktor på minimum 30 prosent i takstene på boliger og fritidsboliger

Det er i tillegg bebudet gjennom regjeringserklæringen at skattesatsen blir satt ned til 4 promille:

Redusere eiendomsskattesatsen med ytterligere én promilleenhet for boliger og fritidsboliger fra 5 til 4 promille. (Kilde: Regjeringserklæringen)

De vedtatte endringer av eiendomsskatteloven fører til at skattegrunnlaget, kombinert med vedtatt reduksjon av maksimal skattesats, gir betydelig reduksjon av inntekt fra eiendomsskatt for nye Trondheim kommune.

Vi har i denne saken i hovedsak brukt dagens system for eiendomsskatt i Trondheim kommune som utgangspunkt for beskrivelser og analyser. Vurderinger og konklusjoner som blir gjort i saken vil være holdbar også om vi innlemmet Klæbu kommune. Klæbu kommune hadde i 2018 vel 20

Trondheim kommune

millioner kroner i inntekt fra eiendomsskatt, mens Trondheim kommune hadde 665 millioner kroner i inntekt.

Nærmere om lovendringen

Per i dag er maksimal skattesats for alle typer skatteobjekter 7 promille. Med virkning fra skatteåret 2020 vil maksimal skattesats for kategoriene boliger og fritidsboliger være 5 promille og med stor sannsynlighet 4 promille fra 2021.

Fra 1. januar 2020 vil eiendomsskatteloven § 11 første ledd ha følgende ordlyd:

Eigedomsskatten skal vera minst kr 1 og ikkje meir enn kr 7 for kvar kr 1 000 av takstverdet. For bustader og fritidsbustader kan eigedomsskatten likevel ikkje vera meir enn kr 5 for kvar kr 1 000 av takstverdet.

Fra og med 2021 blir sannsynligvis skattesatsen redusert ytterligere, ned til kr 4 for hver kr 1000 av takstverdien.

Kommunale takster på boliger og fritidsboliger skal reduseres med 30 prosent før eiendomsskatt skrives ut. Dette uttrykkes ved at skattegrunnlaget settes til verdien multiplisert med 0,7.

Fra 1. januar 2020 vil eiendomsskatteloven § 8 A-2 (1) få et nytt annet punktum (understreket her). Leddet får følgende ordlyd:

Verdet av eiegen skal setjast til det beløp ein må gå ut frå at eiegen etter si innretning, bruksegenskap og lokalisering kan bli avhenda for under vanlege salstilhøve ved fritt sal. Skattegrunnlaget for bustader og fritidsbustader vert sett til verdet multiplisert med 0,7. Verdet av næringsseigedom skal setjast til teknisk verdi når det ikkje er mogleg å fastsetje verdet etter regelen i første punktum.

Rådmannen har tatt opp med juridisk ekspertise (KSE, KS sin spesialenhet for eiendomsskatt) på området om kravet til reduksjonsfaktor også vil gjelde når takstverdiene ligger langt under dagens omsetningsverdier. Trondheim har takster tilbake til 2003 og sammenlignet med dagens markedsverdier ligger de langt under 70 prosent av dagens markedsverdi. Konklusjonen fra ekspertene er at kravet til reduksjonsfaktor gjelder uansett nivå på takster, hvis kommunen ikke fra før har en vedtatt reduksjonsfaktor i sitt skattesystem. Hadde Trondheim hatt en eksplisitt uttrykt reduksjonsfaktor på f eks 20 prosent (takster * 0,8) hadde kravet vært en reduksjon på ytterligere 10 prosent. Trondheim har ingen eksplisitt uttrykt reduksjonsfaktor i dag.

Økonomiske konsekvenser

For Trondheim kommune gir lovendringene vesentlige økonomiske konsekvenser. Hvis vi forutsetter at kommunen ikke gjør noe med skattegrunnlaget, men bare implementerer endringene, gir dette økonomiske konsekvenser som vist i tabell 1.

Trondheim kommune

Tabell 1 Endring av eiendomsskatt etter lovendring. Tall i millioner kroner

	Dagens system	Etter lovendring, 5 promille	Etter lovendring, 4 promille
Skattegrunnlag bolig- og fritidseiendommer	82 284	44 283	44 283
Skattegrunnlag annen eiendom (næring)	23 288	23 288	23 288
Skattegrunnlag verk&bruk	6 383	6 383	6 383
Skattegrunnlag totalt	111 955	67 570	67 570
Eiendomsskatt bolig og fritidseeiendom	506	221	177
Eiendomsskatt annen eiendom (6,15 promille)	143	143	143
Eiendomsskatt verk og bruk (6,05 promille)	39	39	39
Eiendomsskatt totalt	688	403	359

Tallene i tabellen bygger på takstgrunnlag for beregning av eiendomsskatt i 2019. Tallene er ikke helt eksakt, men tilstrekkelig presis for å se konsekvenser av lovendringen.

Beregningen "dagens system" er gjort med bunnfradrag på 500 000 kroner per boenhet og en skattesats på 6,15 promille. Beregningen "etter lovendring" bygger på samme takstgrunnlag som for "dagens system", bunnfradrag på 500 000 kroner er lagt inn og skattesats på hhv 5 og 4 promille er benyttet for bolig- og fritidseiendommer. Det er benyttet en skattesats på 6,15 promille for "annen eiendom" og 6,05 for verk og bruk.

Skattegrunnlaget for bolig- og fritidseiendommer blir redusert med vel 45 prosent som følge av kravet om at takstene per eiendom skal reduseres med 30 prosent. At reduksjonen samlet blir høyere enn selve reduksjonsfaktoren har sammenheng med at både bunnfradraget får en relativt større betydning når verdiene reduseres og at flere eiendommer ikke blir ilagt eiendomsskatt.

Tallene viser at vi som følge av lovendringen får en inntektsreduksjon på ca 285 millioner kroner og 330 millioner kroner, gitt en reduksjon av skattegrunnlaget for bolig- og fritidseiendommer med 30 prosent og en skattesats på hhv 5 og 4 promille for bolig- og fritidseiendommer. Dette under forutsetning av at vi fortsetter med samme takster og bunnfradrag som i dag. En slik reduksjon medfører behov for tilsvarende reduksjon i driftsutgiftene.

Tiltak for å utvide skattegrunnlaget

Rådmannen anser at det blir svært krevende å redusere tjenestetilbud med tilhørende driftsutgifter med så betydelige beløp. Rådmannen vil derfor drøfte hvilke tiltak som kan iverksettes for å opprettholde inntektene fra eiendomsskatten på dagens nivå.

Generelt kan mulige tiltak være:

- Økning av skattesats
- Reduksjon eller fjerning av bunnfradrag
- Kontorjustering av gjeldende takster
- Alminnelig taksering
- Bruk av Skatteetatens formuesgrunnlag for boligeiendom

Trondheim kommune

Økning av skattesatsen

Å øke skattesatsen er ikke et relevant tiltak for oss da vi ligger over den nye vedtatte maksimalsatsen på 5 promille og det er en forutsetning om at den skal ytterligere ned til 4 promille.

Reduksjon eller fjerning av bunnfradraget

Vi har i dag et bunnfradrag på 500 000 kroner per boenhet. I tabell 2 er det vist hvilken inntekt fra eiendomsskatt som kan oppnås med eller uten bunnfradrag på 500 000 kr.

Tabell 2 Eiendomsskatt ved fjerning av bunnfradrag og eiendomsskatt på 5 promille. Tall i millioner kroner.

	Bunnfradrag=500000	Bunnfradrag=0
Skattegrunnlag bolig- og fritidseiendommer	44 283	89 229
Skattegrunnlag annen eiendom (næring)	23 288	23 288
Skattegrunnlag verk&bruk	6 383	6 383
Skattegrunnlag totalt	73 954	118 901
Eiendomsskatt bolig og fritidseeiendom(4 promille)	221	446
Eiendomsskatt annen eiendom (6,15 promille)	143	143
Eiendomsskatt verk og bruk (6,05 promille)	39	39
Eiendomsskatt totalt	403	628

Tabell 2 viser at vi ikke når budsjettmålet på 685 millioner kroner ved å fjerne bunnfradraget med de premisser som endringene i eiendomsskatteloven setter. Bunnfradraget på kr 500 000 ble innført i Trondheim gjennom iverksettelsen av nytt system for eiendomsskatt i 2004. Hensikten med bunnfradraget er å utjevne skattebelastningen mellom de som har store og dyre boligeiendommer og de som har boliger av mindre type. I og med at bunnfradraget er en absolutt størrelse så har det økende relativ effekt på eiendomsskatten med synkende takstverdi. Rådmannen vil ikke anbefale at bunnfradraget endres, og vurderer dette derfor ikke som et aktuelt alternativ.

Kontorjustering av gjeldende takster

Eiendomsskattelovens § 8 A-4 gir kommunene adgang til å foreta såkalt kontormessig oppjustering av gjeldende eiendomstakster:

Auken kan skje stegvis over flere år, men må ikke vere meir enn 10 prosent av det opphavlege skattegrunnlaget for kvart år etter 10-årsfristen for den siste allmenne takseringa. (utdrag fra § 8-4).

Siden takseringen av eiendommer i Trondheim i 2003 er muligheten for kontormessig oppjustering benyttet en gang. Det var i 2013 og med virkning for eiendomsskatten i 2014. Alle eiendomstakster ble justert opp med 10 prosent.

Rådmannen har fått avklart spørsmålet om en eventuell kontorjustering kan gjøres for flere år samtidig, forutsatt at dette ikke kommer i konflikt med at eiendommer ikke kan ha en takstverdi som er høyere enn omsetningsverdien. Svaret fra KSE (KS sin rådgivende enhet for eiendomsskatt), som har fått dette vurdert av Finansdepartementet, er at det kan gjennomføres. Rent konkret kan

Trondheim kommune

eiendommer i Trondheim kontorjusteres med inntil 60 prosent (for årene 2014-2019). En kontorjustering vil omfatte all eiendom. Det er imidlertid et spørsmålet om vi kan øke takstene med 60 prosent for alle typer eiendom før begrensningen om at takst ikke kan overstige omsetningsverdi nås. For å teste ut hvordan en eventuell kontorjustering slår ut har vi beregnet inntektseffekten av en økning av takstene med 50 prosent. Dette er vist i tabell 2 nedenfor.

Tabell 3 Konsekvenser av en kontorjustering av all eiendom med 50 prosent. Tall i millioner kroner

	Dagens system	50 % økning av takster
Skattegrunnlag bolig- og fritidseiendommer	82 284	88 657
Skattegrunnlag annen eiendom (næring)	23 288	34 932
Skattegrunnlag verk&bruk	6 383	6 383
Skattegrunnlag totalt	111 955	129 972
Eiendomsskatt bolig og fritidseiendom (5 promille)	501	443
Eiendomsskatt annen eiendom (5 promille)	143	116
Eiendomsskatt verk og bruk (6,05 promille)	39	39
Eiendomsskatt totalt	683	598

I kolonnen til høyre i tabellen vises det samlede skattegrunnlaget for bolig- og fritidseiendom og annen eiendom etter at det er økt med 50 prosent. Takstgrunnlaget for bolig- og fritidseiendom er samtidig redusert med 30 prosent, slik loven krever, og det er lagt til grunn et bunnfradrag per boenhet på 500 000 kroner. Med en skattesats på 5 promille for alle eiendommer, unntatt verk og bruk (fastsatt av staten), viser beregningen at vi når en inntekt på knapt 600 millioner kroner.

Beregningene i tabell 2 viser at vi ikke vil nå inntektsmålet i vedtatt handlings- og økonomiplan med en kontorjustering.

Alminnelig taksering

Hovedregelen er at kommuner skal gjennomføre ny alminnelig taksering hvert tiende år og at takstene som hovedregel skal stå uendret i ti år. Dersom det foreligger «særlege tilhøve» kan kommunestyret vedta at ny taksering skal skje før takstene har vært benyttet i ti år, jf. eiendomsskatteloven § 8 A-3 (2).

Ved alminnelig taksering skal verdien av eiendommen settes til det som antas den kan omsettes for i markedet, jf eiendomsskatteloven § 8 A-2.

Tabell 4 Utvikling av omsetningsverdien for boliger i perioden 2004-2018. Hele landet

Boliger i alt	125,30%
Eneboliger	115,58%
Småhus	130,85%
Blokkleiligheter	144,40%

Kilde: SSB, prisindeks for brukte boliger

Vi har ikke tilgang til omsetningsverdier for boliger spesifikt for Trondheim før 2005 fra SSB. I tabell 4 nedenfor er utviklingen av omsetningsverdier for boliger sammenlignet mellom Trondheim og hele landet for perioden 2005-2018.

Trondheim kommune

Tabell 5 Sammenligning av omsetningsverdier 2005-2018. Trondheim og hele landet.

	Trondheim	Landet
Boliger i alt	103,67%	108,03%
Eneboliger	115,21%	100,54%
Småhus	101,27%	110,48%
Blokkleiligheter	92,21%	124,38%

Den samlede vurderingen er at det totale takstgrunnlaget for bolig og fritidseiendommer kan økes med 120 prosent sammenlignet med dagens takster.

Det er vanskeligere å finne statistikk for hvordan prisutviklingen for næringseiendom har vært i perioden siden siste taksering. En indikasjon kan være utviklingen i leiepriser. I følge SSB har leieprisen for næringslokaler økt med om lag 17 prosent i perioden 2007-2017 for landet som helhet. I samme tidsrom økte prisene for omsatte boliger med om lag 70 prosent. Hvis vi legger dette til grunn kan vi, som en forsiktig antakelse, legge til grunn at prisen på næringseiendom har økt med 30 prosent siden omtakseringen i 2003.

Tabell 6 Økonomisk konsekvens av økt takstgrunnlag. Tall i millioner kroner

	Etter lovendring, 5 promille	Etter lovendring, 4 promille
Skattegrunnlag bolig- og fritidseiendommer	151 118	151 118
Skattegrunnlag annen eiendom (næring)	30 274	30 274
Skattegrunnlag verk&bruk	6 383	6 383
Skattegrunnlag totalt	187 775	187 775
Eiendomsskatt bolig og fritidseiendom	756	604
Eiendomsskatt annen eiendom	151	121
Eiendomsskatt verk og bruk (6,05 promille)	39	39
Eiendomsskatt totalt	946	764

Følgende forutsetninger lagt til grunn for beregningene i tabell 5:

- Takstverdien for bolig- og fritidseiendommer er økt med 120 prosent
- Takstverdien for annen eiendom, i hovedsak næring, er økt med 30 prosent
- Skattesats for verk og bruk på 6,05 promille, fastsatt av staten. Det er ikke lagt inn i beregningen at eiendomsskatten fra verk og bruk reduseres som følge av redusert skattegrunnlag de kommende årene.
- Bunnfradrag på kr 500 000 per boligenhet
- Reduksjonsfaktor på 0,7 for bolig- og fritidseiendommer

Beregningen viser at det er et inntektspotensial på 946 millioner kroner med en skattesats på 5 promille og 764 millioner med en skattesats på 4 promille. For å nå inntektsmålet på 685 millioner kroner kan skattesatsen settes til ca 3,6 promille. Beregninger viser at takstene i gjennomsnitt må økes med minimum 115 prosent kombinert med en skattesatsen på 4 promille for å nå samme inntektsnivå som i dag.

Trondheim kommune

Det er på usikkert grunnlag anslått at en fullstendig retaksering vil beløp seg til ca 50 millioner kroner.

Skatteetatens formuesgrunnlag for boligeiendom

Som et alternativ til kommunal taksering av boligeiendommer, kan kommunene benytte Skatteetatens formuesgrunnlag for utskrivning av skatt på denne kategori eiendom.

Kommunene kan ta i bruk formuesgrunnlagene i et hvilket som helst skatteår uten at øvrige eiendommer takseres på nytt. Merk at i et slikt tilfelle vil boliger uten et beregnet formuesgrunnlag (anslagsvis 10 – 15 % av boligmassen) beholde gjeldende/ gammel kommunal takst frem til det år kommunen har nye kommunale takster som følge av alminnelig taksering.

Tabell 7 Anslag på inntekt fra eiendomsskatt ved bruk av skatteetatens formuesgrunnlag . Tall i millioner kroner

	Etter lovendring, 5 promille	Etter lovendring, 4 promille
Skattegrunnlag bolig	164 436	164 436
Skattegrunnlag for eiendommer som mangler verdi	8 598	8 598
Skattegrunnlag annen eiendom (næring)	23 288	23 288
Skattegrunnlag verk&bruk	6 383	6 383
Skattegrunnlag totalt	202 706	202 706
Eiendomsskatt bolig og fritidseeiendom	822	658
Skattegrunnlag for eiendommer som mangler verdi	43	34
Eiendomsskatt annen eiendom	116	93
Eiendomsskatt verk og bruk (6,05 promille)	39	39
Eiendomsskatt totalt	1 020	824

Forutsetninger som ligger til grunn for beregningen:

- Skatteetatens boligverdier
- Reduksjonsfaktor på 0,7
- Bunnfradrag for boligenheter på 500 000 kroner
- Egne takster for eiendommer som mangler verdi i skatteetatens register
- Egne takster for annen eiendom, i hovedsak næring
- Egne takster for verk og bruk og skattesats på 6,05 promille, fastsatt av staten

Beregningen viser et inntektspotensial på ca 1020 millioner kroner ved bruk av skattesats på 5 promille og på ca 824 millioner kroner ved bruk av skattesats på 4 promille. Ved en skattesats på 3,3 for bolig og annen eiendom nås inntektsmålet på 685 millioner kroner.

Til grunn for beregningene i tabell 6 er det forutsatt at vi benytter egne takster for eiendommer som mangler takst i det statlige registeret. Det er om lag 15 prosent av eiendommene som mangler takst i skatteetatens register. I beregningen i tabell 6 er dagens takster benyttet for å beregne eiendomsskatten, men her kan vi foreta en ny taksering, slik at disse får takster og eiendomsskatt på nivå med resten. Dette vil øke det samlede potensial for eiendomsskatt noe sammenlignet med beregningen i tabell 6. Bolig- og fritidseiendommer i dagens Klæbu kommune

Trondheim kommune

som ikke har takst i det statlige registeret må retakseres slik at de blir på nivå med takstene i dagens Trondheim kommune.

Det er i tabell 6 lagt til grunn dagens takstgrunnlag for annen eiendom (næring), og det er forutsatt at det benyttes samme skattesats som for bolig- og fritidseiendommer. Her ligger det også en mulighet for økt inntekspotensial ved en retaksering av disse eiendommene. Lov om eiendomsskatt gir mulighet for annen skattesats for annen eiendom (næring) enn for bolig- og fritidseiendommer. Rådmannen finner det ikke hensiktsmessige å operere med differensierte skattesatser, da er en retaksering for oppnå økt verdigrunnlag å foretrekke. Næringseiendommer i Klæbu må takseres på nytt slik at de får samme nivå som takstene i dagens Trondheim kommune. I 2019 utgjør skatt fra næringseiendommer om lag 20 prosent av inntektene fra eiendomsskatt. I modellen presentert i tabell 6 vil tilsvarende utgjøre om lag 11 prosent med en skattesats for bolig- og fritidseiendommer på 5 promille.

Det er på usikkert grunnlag anslått at en fullstendig retaksering vil beløp seg ca til 15-20 millioner kroner. Dette omfatter retaksering av eiendom som ikke ligger i skatteetatens register, harmonisering av takster for næringseiendommer i Klæbu og tilpasninger ved å ta i bruk de statlige boligverdiene.

Vurdering av alternative løsninger for å utvide skattegrunnlaget

Utgangspunktet for analysen ovenfor er at vedtatte endringer i eiendomsskatteloven medfører betydelig reduksjon i inntekten fra eiendomsskatt med dagens skattegrunnlag. I 2019 er det budsjettert med en inntekt fra eiendomsskatt på 685 millioner kroner, og for de resterende tre år i planperioden er det lagt til grunn samme realverdi av inntekten fra eiendomsskatt. For å oppnå dette er det lagt til grunn en økning i skattesatsen med 0,1 promille per år.

Gjennomgangen ovenfor viser at vi har valg mellom to alternativer for å kunne oppnå samme inntektsnivå fra eiendomsskatt som forutsatt i handlings- og økonomiplan:

- Alminnelig taksering
- Benytte skatteetatens formuesgrunnlag for boligeiendom

Alminnelig taksering

Velger vi alminnelig taksering fortsetter vi med samme system som i dag; vi takserer all eiendom på nytt, basert på dagens omsetningsverdier, og har full kontroll på grunnlaget for eiendomsskatten. Kommunen har i dag skattetakster som bygger på markedsverdier for 2004. I 2014 ble takstene justert opp med 10 prosent gjennom en kontortaksering.

Takseringen i kommunen bygger på fakta fra matrikkelen (register over eiendommer, bygninger, leiligheter og adresser) og vurderinger fra besiktiger og nemnd. Trondheim var foregangskommune da denne metoden ble tatt i bruk i 2003/2004, på landsbasis fortsatt kalt "Trondheimsmodellen". Matrikkelen er Norges offisielle register over fast eiendom, bygninger, leiligheter og adresser. Enhetsregisteret, Det sentrale folkeregisteret og Matrikkelen er landets tre basisregistre som sammen med kontakt- og reservasjonsregisteret, digital postkasse, Altinn og ID-porten utgjør de sju nasjonale felleskomponentene i regjeringens digitaliseringsprogram.

Vi har gjennom de siste ti årene brukt mye ressurser på vedlikehold og kvalitetssikring av dataene i matrikkelen når det gjelder adresse, leilighet, bygning og eiendom. Dette har blitt

Trondheim kommune

gjennomført i forbindelse med ulike plan og utredningsprosjekter, besiktigelse for eiendomsskatt, tilsyn i byggesaker og byggesaksbehandling samt kommunikasjon med eierne. Matrikkelen i kommunen er i dag tilnærmet fullstendig og troverdig, og oppfyller formålet med matrikkelloven §1 (*Lova skal sikre tilgang til viktige egedomsopplysningar, ved at det blir ført eit einsarta og påliteleg register (matrikkelen) over alle faste egedommar i landet, og at grenser og egedomsforhold blir klarlagde*).

Korrekt og oppdatert informasjon i matrikkelen er avgjørende for god kvalitet i saksbehandling og for å sikre rettsikkerheten til den enkelte. Den er også sentral for at Trondheim skal lykkes med sin Smartbysatsing. Saksbehandling og digitale tjenester kan bare forbedres, effektiviseres og automatiseres dersom man har god tilgang til kvalitetssikrede og troverdige data. Korrekte og pålitelige data legger bl.a. til rette for:

- Raskere og enklere saksgang for innbyggere og næringsliv.
- Reduserte kostnader og bedre beslutningskvalitet for offentlige virksomheter.
- Gjenbruk av opplysninger på tvers av forvaltningsnivåene (innenfor hjemmel av bruk)
- Enkel tilgang for innbygger til alt sitt anliggende med kommunen
- Brukertilpassede tjenester

Dårlig eller ukjent datakvalitet på eiendomsgrenser, adresser, bygnings- og leilighetsdata i matrikkelen fører blant annet til unødige kostnader i forbindelse med planarbeid, statistikk og kan føre til mangelfulle byggesøknader som er fordyrende for både utbygger, kommune og stat. I tillegg kan dårlige grunnlagsdata føre til at beslutninger blir tatt på feil grunnlag. Å gå bort fra kommunal taksering vil utfordre kommunen på å opprettholde en troverdig matrikkel, da takseringsarbeidet utgjør en vesentlig del av arbeidet med å oppdatere registeret.

Skattemodell

I beregningene som er gjort ovenfor, jf tabell 3, for å vise inntekspotensial for en alminnelig taksering er det lagt til grunn at vi følger statens regler om at takstene skal reduseres med 30 prosent, at skattesatsen blir på hhv 5 og 4 promille (fra 2021) for bolig og fritidseiendom og at vi fortsetter med et bunnfradrag på 500 000 kroner per boenhet.

Hvis vi velger å fortsette med en skattesystem basert på alminnelig taksering av all eiendom i kommunen kan dette utformes slik:

- Reduksjonsfaktor 30 prosent (0,7 av takst) på takster for bolig- og fritidseiendommer
- Bunnfradrag 500 000 kr per boenhet
- Skattesats på anslagsvis 3,6 promille, forutsatt at målet er å opprettholde dagens inntektsnivå på 685 millioner kroner
- Fritaksregler som i dag
- For verk og bruk benyttes en skattetakst på 6,05 promille, jf statlige regler

Forslaget gir et anslått inntekspotensial fra eiendomsskatt på henholdsvis 946 og 764 millioner kroner med en skattesats for bolig- og fritidseiendom på 5 og 4 promille. For at inntektsmålet for 2019 skal nås kan skattesatsen settes til 3,6 promille.

Fordelen med å gjennomføre egen taksering er en kvalitativt god matrikkel som kommunen selv har full kontroll med. At det benyttes som grunnlag for utskrivning av eiendomsskatt bidrar til kontinuerlig oppdatering og vedlikehold. Informasjonen i matrikkelen brukes også i en rekke andre sammenhenger innenfor plan-, bygnings- og eiendomsområdet.

Trondheim kommune

Å fortsette med eget takstgrunnlag kan innebære økonomisk risiko for kommunen. Etter loven skal takstene stå uendret i 10 år. I løpet av denne tiden må vi sikkert justere skattesatsen for å opprettholde realverdien. Med dette opplegget har vi bare 0,4 promille å gå på. Øker vi skattesatsen med 0,1 promille per år for å opprettholde realverdien, slik vi har gjort de siste årene, nås taket etter 4 år. Det er også risiko knyttet til hva som blir neste utspill vedrørende eiendomsskatten fra sentralt politisk hold.

Et høyst usikkert anslag er at en fullstendig taksering av kommunens eiendommer vil koste 50 millioner kroner. Dette er en betydelig "investering" og vi må med rimelig sikkerhet kunne fastslå at dette vil gi et grunnlag for den forventede inntekt fra eiendomsskatt i mange år. Å gjennomføre en fullstendig retaksering er en omfattende og kompleks prosess. Det vil ikke være mulig å gjennomføre dette slik at nye takster får virkning fra og med 2020. En realistisk prosess vil være å gjøre alle forberedelser i 2019, gjennomføre takseringen i 2020 og utskrive eiendomsskatt på nytt grunnlag i 2021.

Skatteetatens formuesgrunnlag for boligeiendom

Siden 2014 har kommunene kunnet velge om de vil takserer boligeiendommer selv, eller benytte Skatteetatens formuesgrunnlag. Både Oslo og Bergen kommune benytter skatteetatens formuesgrunnlag for boliger ved utskriving av eiendomsskatt. Også kommuner som benytter kommunal taksering har tilgang til formuesgrunnlagene i egen kommune, og i arbeidet med å fastsette sjablonger på boligeiendommer kan det være nyttig å innhente data fra Skatteetaten for sammenligning med de prisopplysningene som innhentes fra andre kilder og de sjablongprisene som blir fastsatt. Merk at ca 15 prosent av boligeiendommene ikke har formuesgrunnlag, de må få en kommunalt fastsatt takst.

Beregninger vist i tabell 6 ovenfor viser at vi når inntektsmålet ved å benytte skatteetatens verdier for boligeiendommer. Fordelen ved å benytte disse verdiene er at de er betydelig høyere enn de verdiene vi benytter i dag, og at de justeres jevnlig i forbindelse med skatteligningen. Skatteetatens verdier omfatter imidlertid ikke fritidseiendommer og annen eiendom. For disse må vi ha egne takster. Det samme gjelder for boliger som ikke har en takst i det statlige registeret. Eiendomsskatteoven gir oss adgang til å benytte forskjellig skattesats for bolig- og fritidseiendom, og annen eiendom (i hovedsak næring). Dette innebærer at vi kan benytte en annen skattesats på annen eiendom (næring), mens vi må tilpasse oss de nye reglene med en maksimal skattesats på 5 og 4 promille for bolig- og fritidseiendom.

Ulempene med de statlige takstene er flere:

- Skattegrunnlaget er ufullstendig, da 15 prosent av objektene mangler. Dette medfører at vi må benytte egne takster for disse.
- Det er to års tidsforskyvning før endringer blir en del av skattegrunnlaget. Med egne takster blir endringer iverksatt påfølgende år etter ferdigstilling, mens statens grunnlag først blir oppdatert to år etter.
- Skatteetatens boligverdier avspeiler markedsforholdene i kommunen på en dårligere måte enn eget takstgrunnlag. Ved egen taksering deles kommunen opp i mange soner etter en analyse av markedsverdier, mens skatteetatens takster er basert på en inndeling av kommunen i bare fire soner. Hvilke utslag dette gir er beskrevet nærmere nedenfor.
- Det er generelt mange feil i registeret, se eksempler på dette nedenfor.

Trondheim kommune

- Grunnlaget for utskrivning av eiendomsskatt det påfølgende år kommer sent i året. Dette gir oss mindre mulighet til sikre anslag på inntekt fra eiendomsskatt i budsjettforslaget.
- Det blir vanskeligere for innbyggerne å klage, da det blir staten som har hånd om grunnlaget. Hvis vi tar i bruk skatteetatens boligverdier for utskrivning av eiendomsskatt er ikke kommunen lengre klageinstans for det som angår selve takstgrunnlaget.

Eksempler

Gjennom to eksempler synliggjøres hvordan bruk av skatteetatens boligverdier eller egne takster (dvs etter retaksering) kan slå ut for enkelteiendommer.

Forutsetninger for beregningene:

- Kommunens nivå på inntekt fra eiendomsskatt ligger på dagens nivå
- Egne takster etter retaksering av boliger ligger 120 prosent over dagens nivå
- Takstene, både skatteetatens boligverdier og egne takster reduseres med 30 prosent (multipliseres med 0,7)
- Bunnfradrag på 500 000 kroner per boenhet
- Skattesats på 3,3 promille for bolig- og fritidseiendommer ved bruk av skatteetatens boligverdier
- Skattesats på 3,6 for bolig- og fritidseiendommer ved bruk av egne takster

Eksempel 1

Tabell 8 Sammenligning mellom egen takst og skatteetatens boligverdi for en konkret eiendom i Trondheim.

	Egen takst	Boligverdi
Takst	3 007 400	4 432 448
Takst * 0,7	2 105 180	3 102 714
Bunnfradrag	500 000	500 000
Skattegrunnlag	1 605 180	2 602 714
Skattesats, promille	3,6	3,3
Eiendomsskatt	5 779	8 589

Eksemplet bygger på faktisk takst som ligger i skatteetatens register for bruk i forbindelse med skatteligningen og anslag på ny takst hvis kommunen selv takserer. Tallet for beregnet eiendomsskatt viser at vedkommende eiendom får en betydelig høyere eiendomsskatt ved bruk av skatteetatens boligverdi enn kommunens egen takst. Dette har sin årsak i at takstene i det statlige og kommunale registeret er satt ut fra forskjellige kriterier. Boligen eksempelet gjelder er ca 125 kvm, og det er tankevekkende at taksten har en forskjell på 47 prosent.

Eksempel 2

Tabell 9 Sammenligning mellom egen takst og skatteetatens boligverdi på eiendom i Trondheim:

	Egen takst	Boligverdi
--	------------	------------

Trondheim kommune

Takst	2 532 200	1 151 000
Takst * 0,7	1 772 540	805 700
Bunnfradrag	500 000	500 000
Skattegrunnlag	1 272 540	305 700
Skattesats, promille	3,6	3,3
Eiendomsskatt	4 581	1 009

Beregningene i eksempel 2 viser motsatt effekt sammenlignet med det første eksemplet. Bruk av skatteetatens boligverdi fører til at eiendomsskatten blir en fjerdedel av hva den ville ha blitt med en kommunal takst. Forskjellen er så stor at det er grunn til å tro at grunnlaget for skatteetatens boligverdi er feil.

De to eksemplene med tall fra skatteetatens register over boligverdier og verdier fra eget register viser med tydelighet at skatteetatens boligverdier har utfordringer med kvaliteten. I det ene tilfellet, en bolig på ca 125 kvm, beregnes eiendomsskatten til 8589 kroner, mens det i det andre tilfellet, en bolig på ca 105 kvm, beregnes en eiendomsskatt på 1009 kroner.

Vedlagt denne saken følger et kart som viser sammenligning mellom skatteetatens boligverdier og egne takster oppjustert med 120 prosent. Kartet viser at det for noen områder i kommunen er betydelige avvik mellom de to settene med takster. Bildet er at skatteetatens boligverdier gir mindre forskjell i takstene mellom områder som har høye markedspriser og områder med lavere priser. Ved en eventuell overgang fra egne takster til skatteetatens boligverdier blir endringen relativt sterkere for "utkantområder" enn for områder som prismessig er attraktive.

Klæbu

Rådmannen har innledningsvis gjort rede for at denne saken ikke har med tall eller gjort beregninger hvor eiendommer i Klæbu er med. Dette fordi Klæbu utgjør en relativt liten andel av grunnlaget for eiendomsskatt i nye Trondheim kommune. Når det gjelder konsekvenser for den enkelte boligeiendom vil de sannsynligvis følge det mønstret som beskrevet ovenfor. Det vil være store forskjeller for noen eiendommer mellom egne takster og skatteetatens boligverdier, jf eksemplene som er vist ovenfor. Det vil sannsynligvis også være slik at en eventuell overgang fra egne takster til skatteetatens boligverdier gir utslag i form av større endringer gjennomsnittlig per bolig enn for "sentrale" strøk i Trondheim.

Ved en eventuell bruk av skatteetatens boligverdier må skattegrunnlaget for annen eiendom og bolig- og fritidseiendommer som mangler takst i det statlige registeret takseres slik at det blir harmonisert med tilsvarende eiendommer i Trondheim.

Fritak

Eiendomsskatteloven § 5 definerer hvilke eiendommer som er automatisk fritatt for eiendomsskatt. Eiendomsskatteloven § 7 definerer hvilke eiendommer som kan fritas for eiendomsskatt. Bystyret er det organ som skal fatte vedtak om helt eller delvis fritak etter eiendomsskatteloven § 7. Denne avgjørelsen kan ikke delegeres til andre instanser, for eksempel et særskilt utvalg. Fritaksvedtaket gjelder for ett år av gangen.

Trondheim kommune

Med hjemmel i eiendomsskatteloven § 7 fastsatte bystyret i Trondheim kommune 20.11.2014 i sak 162/14, følgende retningslinjer for behandling av fritakssaker etter § 7:

”Bystyret innvilger følgende eiendommer fritak for eiendomsskatt: Eiendommer eller deler av eiendommer der det drives ikke-kommersiell virksomhet som arbeider innenfor livssyn, helse, idrett og kultur. All kommersiell virksomhet skal betale skatt på vanlig måte.”

Med hjemmel i eiendomsskatteloven § 7 kan kommunestyret velge å fritta følgende eiendommer helt eller delvis for eiendomsskatt:

- 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 nemt i kommuneloven § 10, kan få fullmakt til å avgjera einskildsaker om skattefritak.*
- d) *Bygning og grunn i visse luter av kommunen.*

Bystyret har bare anledning til å fritta eiendommer fra eiendomsskatt når lovens vilkår er oppfylt. Det må derfor først vurderes om lovens vilkår for fritak er tilstede. Skattyter har ikke krav på fritak fra eiendomsskatt selv om vilkårene i § 7 er oppfylt. Bystyret står fritt i spørsmålet om det vil bruke sin myndighet etter eiendomsskatteloven § 7, og kan for eksempel beslutte at det bare innvilges fritak etter enkelte av lovens alternativer, eller bare for visse grupper innen de enkelte alternativer.

Bystyret har i sak 162/14 vedtatt retningslinjer for fritak av eiendomsskatt som er i medhold av vilkårene i § 7a, som sier følgende:

”Eigedom åt stiftingar eller institusjonar som tek sikte på å gagna ein kommune, eit fylke eller staten”.

Det er to vilkår som må være oppfylt for at det skal være grunnlag for å innvilge fritak etter denne bestemmelsen. Det første vilkåret er at eieren av eiendommen kvalifiserer som ”stiftingar og institusjonar”. Det andre vilkåret er at eieren må ta ”sikte på å gagna ein kommune, eit fylke eller staten.” Av bestemmelsen fremgår at det er eiendommer ”åt”, det vil si eiet av, ”stiftingar og institusjonar” som kan fritas for eiendomsskatt. Privatpersoners eiendom kan ikke fritas på dette grunnlag. Begrepet ”stiftingar og institusjonar” omfatter alle juridiske personer hvor ingen har direkte eierinteresser, for eksempel stiftelser, lag og foreninger.

Klæbu kommunestyre vedtok i forbindelse med behandlingen av budsjettet for 2014 at følgende eiendommer skulle ha fritak etter § 7 i eiendomsskatteloven:

- Samfunnshus / grendehus
- Klubbhus / forsamlingshus / anlegg som eies og drives av frivillige lag og foreninger
- Bedehus/ kirkestuer
- Idrettsanlegg som eies og drives av idrettslag
- Hytter som er åpne for allmennheten
- Bygninger tilhørende museum og historielag som er åpne for allmennheten
- Private barnehager (gjelder kun barnehagedelen)

Trondheim kommune

Rådmannen oppfatter at Klæbu kommunestyre sitt vedtak i stor grad er i samsvar med Trondheim bystyret sine vedtatte retningslinjer for praktisering av fritak etter § 7a i Trondheim kommune. Eiendommer som er listet opp utøver, ut fra en generell betraktning, ikke-kommersiell virksomhet innenfor livssyn, helse, idrett og kultur. Det må imidlertid presiseres at hver enkelt søknad om fritak må vurderes for seg med hensyn til de vilkår for fritak som er vedtatt.

Rådmannens vurdering er at Trondheim bystyrets vedtak om retningslinjer for fritak av eiendomsskatt vedtatt i sak 162/14 videreføres i nye Trondheim kommune fra og med 2020.

Anbefaling

Vedtatte endringer av eiendomsskatteloven er årsak til at systemet for eiendomsskatt må endres. Med dagens takstgrunnlag nås ikke inntektsmålet for eiendomsskatt i vedtatt handlings- og økonomiplan. Konsekvensene vil være en betydelig reduksjon i velferds- og tjenestetilbudet. Som beskrevet ovenfor har vi to alternativer: enten foreta en fullstendig retaksering av alle eiendommer, eller ta i bruk skatteetatens boligverdier og fortsette med egne takster for annen type eiendom (næring, fritid og boliger som mangler takst i skatteetatens register).

Rådmannens vurdering er at det ikke er tvil om at egne takster gir det kvalitativt beste resultatet. Det gir rettferdige og troverdige takster og en matrikkel med kontinuerlig oppdatert informasjon som også kan benyttes til andre formål i den kommunale forvaltning. Det som trekker i negativ retning er usikkerhet om hvilket økonomisk potensial eiendomsskatten i fremtiden vil ha. I analysen ovenfor er det beregnet at de vedtatte endringene av loven, og sterke signaler om ytterligere reduksjon av skattesatsen, gir begrenset økonomisk handlefrihet. Det råder også usikkerhet om det kan komme ytterligere innstramning i kommunenes adgang til å utskrive eiendomsskatt. Å foreta en fullstendig retaksering vil anslagsvis koste 50 millioner kroner. Skal vi foreta en så vidt stor "investering" så bør vi føle oss trygge på at vi får et system som kan vare over tid.

Velger vi å ta i bruk skatteetatens boligverdier som grunnlag for utskrivning av eiendomsskatt, og egne takster for annen type eiendom, så får vi et samlet grunnlag for eiendomsskatt som gir et større inntektsmessig potensial. Ulempen er, som tidligere fremhevet, et skattesystem basert på et register for boligverdier med utilfredsstillende kvalitet og mer tilfeldige utslag på fordeling av skattebelastning. Det er anslått at en omlegging til bruk av skatteetatens boligverdier og en retaksering av eiendom som mangler takst i det statlige registeret vil koste 15-20 millioner kroner. En stor del av disse kostnadene vil komme til fratrekk hvis det på et senere tidspunkt blir valgt å gjennomføre en fullstendig retaksering

Ut fra en totalvurdering anbefaler rådmannen at nye Trondheim kommune fra og med 2020 tar i bruk skatteetatens boligverdier som grunnlag for utskrivning av eiendomsskatt og egne takster for utskrivning av eiendomsskatt på all annen type eiendom. Rådmannen mener dette gir det sikreste grunnlaget for fortsatt utvikling av velferdstjenestene i nye Trondheim kommune.

Rådmannens anbefaling gir en skattemodell basert på følgende forutsetninger:

- Skatteetatens boligverdier
- Reduksjonsfaktor på 0,7 for boligverdier
- Bunnfradrag på 500 000 kroner for hver boenhet
- Eget skattegrunnlag for bolig- og fritidseiendommer som mangler verdi i skatteetatens register

Trondheim kommune

- Eget skattegrunnlag for annen eiendom (næring)
- Eget skattegrunnlag for verk og bruk, hvor det benyttes en skattesats på 6,05 som er fastsatt av staten

Beregninger med dette som forutsetninger er vist i tabell 9 nedenfor.

Tabell 10 Anbefalt modell for eiendomsskatt. Tall i millioner kroner.

Skattegrunnlag bolig	164 436
Skattegrunnlag for eiendommer som mangler verdi	8 598
Skattegrunnlag annen eiendom (næring)	23 288
Skattegrunnlag verk&bruk	6 383
Skattegrunnlag totalt	202 706
Eiendomsskatt bolig og fritidseeiendom (3,3 promille)	543
Skattegrunnlag for eiendommer som mangler verdi (3,3 promille)	28
Eiendomsskatt annen eiendom (3,3 promille)	77
Eiendomsskatt verk og bruk (6,05 promille)	39
Eiendomsskatt totalt	686

Beregninger viser at det vil være tilstrekkelig med en skattesats på 3,3 promille for å oppnå inntektsmålet i 2019. Det er vesentlig å presisere at dette er et foreløpig tall, og at endelig skattesats først blir fastlagt ved behandlingen av budsjettet for 2020.

Til grunn for beregningene i tabell 9 er det forutsatt samme verdigrunnlag som i dag for eiendommer som mangler verdi i det statlige registeret for boligverdier. Det vil bli gjennomført en retaksering av eiendommer i Klæbu som mangler takst i det statlige registeret. Dette vil føre til at inntekspotensialet vil øke noe sammenlignet med tallene i tabell 9.

Rådmannen anbefaler at det gjennomføres en retaksering av all næringseiendom og de eiendommer som ikke har verdi i skatteetatens register, men at dette kan utstå til 2020/2021, og at nytt takstgrunnlag iverksettes fra 2021. For 2020 anbefales at gjeldende takster benyttes og at takster for næringseiendom i Klæbu harmoniseres med takstnivået i Trondheim.

De vedtatte endringene i lov om eiendomsskatt gir kommunene betydelige utfordringer med hensyn til og fortsatt opprettholde et nivå på inntekter fra eiendomsskatt som gir et vesentlig bidrag til å finansiere et tilfredsstillende velferdstilbud. De endringer rådmannen foreslår i denne saken for å opprettholde inntektsnivået fra eiendomsskatt er relativt omfattende og med en del uheldige konsekvenser. utfordringen ligger ikke først og fremst i å utvikle en modell for opprettholdelse av inntektsnivået, men konsekvensene for den enkelte skattebetaler og fordelingen av skattebyrden mellom dem. At vi ikke lengre vil ha kontroll på registeret over en vesentlig andel av grunnlaget for utskrivning av eiendomsskatt er et vesentlig aspekt ved dette.

Trondheim kommune

Ideelt sett burde vi fortsatt med et system for eiendomsskatt basert utelukkende på egne takster, men dette blir ut fra rådmannens vurdering for risikabelt under de rådende forutsetninger. Med dette som utgangspunkt mener rådmannen det vil være fornuftig å foreta en ny vurdering av systemet for eiendomsskatt etter et par år.

Rådmannen i Trondheim, 15.05.2019

Morten Wolden
rådmann

Kjetil Mjøsund
rådmann

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift