



Saksframlegg

Søknad om reduksjon i eiendomsskatten for GB 21/8 "Døbla" i Ny-Hellesund, Søgne

Utv.saksnr	Utvalg	Møtedato
73/14	Formannskapet	11.06.2014

Rådmannens forslag til vedtak:

Formannskapet har ikke hjemmel til å endre eiendomsskatten for GB 21/8 i Søgne slik som omsøkt. Med mindre eiendommens status endres, eller det vedtas ny alminnelig taksering i kommunen, vil e-skattetaksten måtte bli stående i 10 år.

Bakgrunn for saken:

Eier av GB 21/8 i Ny-Hellesund, Peder Johan Pedersen, søker om å få redusert e-skattetaksten på eiendommen til kr 6 mill. Skattetaksten er i dag kr 15 mill. Søker forutsetter at den nye taksten reduseres med 25 % (slik den forrige taksten ble etter behandling i eiendomsskatteklagenemda). Etter at reduksjonsfaktoren på 15% og 2 bunnfradrag for 2 boenheter (kr 1,4 mill) er trukket fra, mener søker at skattegrunnlaget skal være kr 2.425.000,-. Som grunnlag for å kreve en skattetakst på kr 6 mill., hevder søker at det ved innføringen av eiendomsskatt i 2009 ble det avholdt 2 takster for GB 21/8 – en takst som fritidseiendom og en takst som boligeiendom (kr 6 mill.).

Som ytterligere argumentasjon for en lavere eiendomsskatt, vises det til høye vedlikeholdskostnader fordi eiendommen ligger i et antikvarisk spesialområde. Det vises for øvrig til søkers brev av 08.03.2014.

Saksutredning:

Når det gjelder påstanden om to sett takster (en for fritidseiendom og en for helårsbolig), er dette ikke i samsvar med de faktiske forhold. Det ble aldri behandlet 2 sett takster i sakkyndig skattenemd.

Eiendomsskatteloven opererer ikke med begreper som "bostedseiendom", «helårsbolig» eller «fritidseiendom» som takstobjekt. Loven slår fast at eiendomsskatt skal skrives ut på "faste eiendommer" (§4). Videre heter det at *verdet av eiendommen skal setjast til det beløp ein må gå ut frå at eigeiendomen etter si innretning, brukseigenskap og lokalisering kan bli avhenda for under vanlige salstilhøve ved fritt sal (§8A-2).*

Det avholdes ikke forskjellig takst alt etter som eiendommen består av en bolig, ei hytte eller annen bygning. Det avgjørende er hva en mener kjøpere i markedet vil betale for eiendommen ved fritt salg.

§4, 2.ledd sier noe om hva som skal regnes med i taksten for den faste eiendommen: *Til faste eiendomar vert rekna bygningar og tomt som høyrer til, huslause grunnstykke som hagar, lykkjer, vassfall, laste-, opplags- eller arbeidstomter, bryggjer og liknande og*».

Visse restriksjoner vil kunne redusere markedsprisen, f.eks. at det påhviler boplikt på eiendommen. Dette vil i så fall komme til uttrykk i den eiendomsskattetaksten som fastsettes. I Ny-Hellesund er det ikke innført 0-konsekusjon (boplikt). Det er derfor ikke aktuelt (les lovlig) å legge et slikt reduserende vurderings kriterium til grunn for e-skattetaksten. Om betydningen av fallende priser i markedet, har KS-advokatene uttalt følgende:

Det følger av eiendomsskatteloven §8A-3, 2.ledd at eiendomsskattetakstene skal gjelde i 10 år. Det er viktig å holde dette klart, og utvidelsen av klageadgangen i §19 medfører ingen endring i dette. Ordinære svingninger i prisnivået for eiendom gir derfor fortsatt ikke grunnlag for ny alminnelig taksering; det være seg om prisene går ned (som vil være til skatteyters gunst) eller om prisene går opp (som vil være til gunst for kommunen).

Skatteyter kan ikke vise til §8A-3, 6.ledd for å kreve en særskilt taksering av hans eiendom grunnet nedgang i markedet. Det følger av ordlyden i dennebestemmelsen at verdien til eiendommen må ha blitt vesentlig forandret i forhold til andre tilsvarende eiendommer i kommunen. Generelle svingninger i markedsverdier innvirker på alle likeartede eiendommer i et område, ikke kun én eller få eiendommer. Det er likebehandlingsprinsippet bestemmelsen i §8A-3, 6.ledd skal ivareta, dvs at sammen-lignbare eiendommer skal behandles likt.

Når det gjelder søkers anførsler om den e-skattmessige betydning av at eiendommen ligger i et antikvarisk spesialområde, vil en vise til kommunestyrets tidligere avgjørelser ved søknader om fritak for eiendomsskatt:

- **K-43/10** (17/6-10) Søknad om fritak for e-skatt for GB 1/42 («Langfeldts hus») i Ny-Hellesund ble avslått.
- **K-43/10** (17/6-10) Søknad om fritak for e-skatt for GB 1/40 (vestre del av «Gjestgiveriet») i Ny-Hellesund ble avslått
- **K-49/13** (30/5-13) Søknad om fritak for e-skatt for GB 1/18 (østre del av «Gjestgiveriet») i Ny-Hellesund ble avslått.

E-skattelovens §7, bokstav b sier at *kommunestyret kan fritaka desse eigedomane heilt eller delvis for eigedomsskatt* (omfatter bl.a bygning som har historisk verdi). Ved utarbeidelsen av kommunens eiendomsskattevedtekter (K-30/09) ble det imidlertid vedtatt å ta ut en automatisk fritaks-bestemmelse for «bygninger med historisk verdi». Det er således klart at kommunestyret kan foreta en skjønnsmessig vurdering av hvilke eiendommer som har så stor «historisk verdi» at de skal fritas helt eller delvis for e-skatt. Kommunen er i utgangspunktet ikke bundet av andre instansers vurdering, men faginstansers uttalelser eller vedtak (f.eks. fredningsvedtak) tillegges ofte vekt.

Med hensyn til søkers anførsel om at eiendomsskatten utgjør en stor del av den skattbare inntekten, har formannskapet i tidligere sak (F-82/12) oppfordret søker til å søke om hel eller delvis reduksjon i e-skatten for det enkelte år etter reglene i §28. Søker må da dokumentere inntekter og utgifter. Slik søknad eller dokumentasjon er imidlertid ikke innlevert.

Rådmannens merknader:

Rådmannen kan ikke se at det i søknaden av 08.03.2014 er fremkommet nye opplysninger som skulle tilsi at skattetaksten for GB 21/8 kan endres. Forslag til vedtak anbefales vedtatt.

Vedlegg:

- 1 Søknad fra Peder Johan Pedersen
- 2 Kartutsnitt

Søgne formannskap ved ordfører Åse Røssstad Severinsen

Søknad om reduksjon av eiendomsskatt for g/bnr 21/8 "Døbla" i Ny-Hellesund.

Bakgrunn:

I 2009 ble eiendomsskatt innført i Søgne. Takseringen ble foretatt av en takstmann alene på et tidspunkt med tidenes høyeste prisnivå på strandeieendommer.

Nær 20 hjem på fire øyer i Søgne (Herøya, Monsøya, Helgøya og Borøya) fikk en eiendomstakst som fritidseiendom som i snitt var tre ganger høyere enn andre bostedseiendommer i kommunen ellers. Vår bostedseiendom, "Døbla" fikk høyeste takst på 20 millioner med en årlig skatt til Søgne kommune på 32000,- etter 2 promille i skattesats.

Det ble klaget inn ett år senere og da ble taksten redusert med 25% til 15mill. Det viser hvor upresis og tilfeldig takseringen i 2009 var.

Etter skattleggingen har det vært mange henvendelser / klager til Søgne kommune fra fastboende på øyene fordi skatten på deres bosteder er urimelig ettersom skattleggingen ble forholdsmessig mye høyere enn andre hjem i kommunen. Disse henvendelsene ble ikke tatt til følge av kommunen.

Urettferdig og uakseptabel skattlegging av hjemmene til Søgnes innbyggere.

- For bostedseiendommene på øyene leverte takstmannen to sett takster; en som fritidseiendom og en som helårsbolig.
For "Døbla" ble tallene henholdsvis 20 millioner som fritidseiendom og 6 millioner som boligeiendom.
Kommunen valgte å skattlegge våre hjem på øyene som fritidseiendom og ikke som de øvrige hjemmene i Søgne som helårsbolig.
- Samlet er det fra 2009 til 2014 betalt ca 125.000 i eiendomsskatt på min eiendom til Søgne kommune.
Min inntekt har de seneste årene variert noe, men i 2012 utgjorde eiendomsskatten ca 18 % av min skattbare inntekt. Det har vært ca samme prosent av skattbar inntekt i hele perioden siden skatten ble innført i 2009.
Eiendomsskatten er en økonomisk belastning. Den bidrar til at nødvendig vedlikehold av nasjonalt viktige kulturminner ikke får nødvendig og jevnlig vedlikehold som den urimelige eiendomsskatten kunne vært anvendt til.

- Intensjonen med eiendomsskatten skal være en tilleggsskatt som ikke er urimelig og belastende for huseieren. Slik forholdene er for flere boligeiendommer i Søgne, er det klart at skatteleggingen ikke står i forhold til intensjonen med skatten. Fastboende på øyene blir pålagt en ekstraskatt som ingen andre i kommunen har.

Eiendommen "Døbla" har vært en del av antikvarisk spesialområde fra 1979, med egne reguleringsbestemmelser slik det er for andre spesialområder i kommunen.

Det har medført at alle materialer til vedlikehold og utbedring (bord, takstein, dører, vinduer, pipebeslag, takrenner, smijernsrekkeverk osv.) har måtte skaffes fra mindre produsenter på Agder fordi byggeverfimaene ikke leverer slike varer. Dette gir store merkostnader. Etter 2008 inngår eiendommen i områdefredningen av Ny-Hellesund, men for vedlikehold og utbedringer har fredningen ikke ført til vesentlig endring. Det kan søkes om støtte til merkostnader til utbedring fra fylkeskonservator, men ikke til vedlikehold.

"Døbla" har flere hus i ulik størrelser, ca 125 meter steinsetting / brygger mot sjø, ca 100 meter med steinstablet terrasser for små åkerlapper, steingjerder, brønner, fortøyningspåler, smijernsrekkeverk, osv. Kulturminnefredningen omfatter ikke bare bygningene, men alt av kulturminner som skal ha sitt vedlikehold på lik linje med inn- og uthus.

Jeg skal selvfølgelig betale min eiendomsskatt til Søgne kommune. Det gjør jeg uten motforestillinger, men jeg mener at skatten skal være rettferdig; hjem i kommunen skal skattelegges som bolig uansett hvor i kommunen de måtte være. Eiendomsskatten må ikke få et utfall som gjør at den blir en stor økonomisk belastning.

Jeg vil også understreke at jeg opplever meg privilegert som forvalter en eiendom med store natur- og kulturelle verdier, og jeg har påtatt meg vedlikehold og utbedring i min tid med interesse og glede. Meningen er å få fram at forvalteransvaret har en økonomisk side.

Det vises for øvrig her til to oppfordringer Riksantikvaren har kommet med til landets kommuner om å vurdere fritak av eiendomsskatt for eiere av hus med "historisk verdi".

I løpet av de to, tre siste årene har salget av fritidseiendommer gått ned, og omsetning av hus i Ny - Hellesund er vanskelig i følge eiere og meglere. Prisnivået har sunket betraktelig. Med de nye vernebestemmelsene og påleggene fra de nye bestemmelse som kommer når fredningen blir innført, vil muligens flere kvie seg for å påføre seg ekstra utgifter til vedlikehold, og innleie av spesialkompetanse. Derfor ville det være rimelig at kommunen nå vurderer Riksantikvarens oppfordring til fritak av eiendomsskatt for eiendommer av "historisk verdi".

Søgne kommune har valgt å taksere eiendommene med markedstakst som grunnlag for eiendomsskatt. Andre kommuner har valgt ligningstakst som grunnlag. Det ville gitt et annet og langt lavere resultat for eksempelvis Døbla.

Konklusjon

- Jeg søker om reduksjon av eiendomsskatten for gbnr 21/ 8 "Døbla" fra januar 2014 på dette grunnlaget.
- Skattetakst for eiendommen i 2009 fastsatt av kommunens takstmann; boligeiendom – 6 mill.

Reduksjon med 25 % etter klage og vedtak i klagenemd - 4,5 mill.

Reduksjonsfaktor 15% - 3825000,-

Fast bunnfradrag for 2 boenheter 1400000,- Skattegrunnlaget - 2425000,-

Med 2 promille vil dette bli en årlig eiendomsskatt på 4850,-

Jeg viser til slutt til § 28 i eiendomsskatteloven;

Gjer særlege grunnar at det kom til å verta sær urimeleg om heile eigedomsskatten vart innkravd, kan skatten setjast ned eller ettergjevast av formannskapet.

Jeg mener jeg her har dokumentert særlege grunnar. For øvrig ønsker jeg at min sak ikke unntas offentlighet.

Søknaden har allmenn betydning i forhold til tolkning av begrepet særlege grunnar og fordi eiendommen er del av et fredningsområde. Kopi sendes derfor til;

Sivilombudsmannen

Riksantikvaren

Ny-Hellesund, 08.03.2014,

Peder Johan Pedersen

