

A photograph of a wooden structure, possibly a gazebo or a small shelter, with a pointed roof. The structure is made of light-colored wood and is situated in a forest with tall, thin trees in the background. The sky is bright and slightly overcast. The structure has a railing around the top edge.

# UTREDNING AV EIENDOMSSKATT I LARVIK KOMMUNE

Orientering til formannskapet

THOMAS AXELSEN

Alltinnhold i denne presentasjonen tilhører BDO AS eller BDO Advokater AS og skal ikke kopieres eller distribueres uten vårt skriftlige samtykke.







# Agenda

1

**OPPSUMMERING**

2

**BAKGRUNN, METODE OG  
AVGRENSNINGER**

3

**EIENDOMSSKATT  
JURIDISK GRUNNLAG  
INNTÆKTPOTENSIALET  
KOSTNADER**

4

**OVERORDNET ANALYSE  
AV UTVALGTE  
TJENESTEOMRÅDER**

# Oppsummering

- Vi peker på kommunens handlingsrom og inntektpotensialet ved innføring av eiendomsskatt
  - Store nettoinntekter for kommunen, mellom 27 og 39 millioner første året
- Sannsynligvis ikke veldig populært og innføre noe som gir økte eiendomskostnader for boliger/fritidsboliger
- Næringslivet er negativ til innføring av kommunal eiendomsskatt
- Tilbakemeldingene vi har fått sier også at det samlede kommunale tjenestetilbudet og kvaliteten på tilbudet er viktig både for næringslivet og kommunens innbyggere.
  - Kommunen kan velge å ikke innføre eiendomsskatt på næringseiendom.
- Kommunens økonomiplan peker på store utfordringer
- KOSTRA-tall indikerer effektiv drift
- Dybdeanalyser av tjenesteområder vil sannsynligvis kunne peke på mulige kostnadsreduksjoner



# Bakgrunn for oppdraget

- Utredning om eiendomsskatt
  - inntekspotensialet ved eiendomsskatt,
  - Kommunestyrets handlingsrom fastsettelse av eiendomsskatt
  - mulige konsekvenser for både innbyggere og næringsliv.
- Overordnet analyse av potensialet for endringer i kommunens tjenesteproduksjon
  - I grunnskolen
  - I kommunehelsetjenesten
  - I tjenestene plan, kulturminner, natur og nærmiljø

# Metode, avgrensninger og forbehold



# Avgrensninger

- Inntekspotensialet ved eiendomsskatt på boliger baserer seg på tall fra skatteetaten
- Fritidsboliger og landbrukseiendommer ligger det estimerer på antall og verdier på eiendommene
- Vi har ikke beregnet eiendomsskatt på næringseiendom.
  - Årsaken er mangel på oversikt over antall eiendommer. I tillegg vil bruk av gjennomsnittsverdi på næringseiendom være vanskelig å fastsette.
- Vi har brukt KOSTRA til den overordnede analyse av potensialet for kostnadsreduksjoner i de tre kommunale tjenesteområdene.
- Rapporten er laget som et beslutningsgrunnlag for kommunens ledelse.
- BDO kommer ikke med en konklusjon på hvorvidt eiendomsskatt bør innføres.
- Utredningen berører heller ikke hvordan kommunen skal iverksette og håndheve eiendomsbeskatningen.

# Juridisk grunnlag

- Kommuner har anledning til å skrive ut eiendomsskatt med hjemmel i lov om eiendomsskatt til kommunene (eiendomsskatteloven) jf. §§ 1 og 2.
- Kommunestyret kan i henhold til §3 velge mellom 7 ulike modeller og utskrivningsalternativer for eiendomsskatt.

## MODELLER FOR EIENDOMSSKATT

1. Eiendomsskatt på faste eiendommer i hele kommunen
2. Eiendomsskatt på faste eiendommer innenfor et klart avgrenset område som helt eller delvis er utbygd på byvis eller der slik utbygging er i gang
3. Eiendomsskatt kun på kraftanlegg, vindkraftverk, kraftnettet og anlegg omfattet av særskattereglene for petroleum
4. Eiendomsskatt kun på næringseiendom, kraftanlegg, vindkraftverk, kraftnettet og anlegg omfattet av særskattereglene for petroleum
5. Eiendomsskatt på eiendommer både under punkt 2 og 3
6. Eiendomsskatt på eiendommer både under punkt 2 og 4
7. Eiendomsskatt på faste eiendommer i hele kommunen, unntatt næringseiendom, kraftanlegg, vindkraft, kraftnettet og anlegg omfattet av særskattereglene for petroleum.

# Juridisk grunnlag - Fritak

- §§ 5 og 7 regulerer hvilke objekter som *skal* fritas for eiendomsskatt, og hvilke som *kan*.
  - Eiendommer fritatt fra skatt: forsvarsanlegg, idrettsanlegg, kirker og museer mv.
- Kommunestyret vil måtte vurdere helt eller delvis fritak på enkelte eiendomstyper etter §7.
  - Fritak forutsetter søknad fra skatteyter, og innvilges som regel for ett år av gangen.
- §7 (e), regulerer unntak for fritidsboliger.
  - Fritaket omfatter eiendommer kategorisert som «fritidsbygg» i matrikkelen.
  - Unntaket ble innført for at kommuner skal få mulighet til å tiltrekke seg hyttebyggere.





# Juridisk grunnlag

- Kommunestyret fastsetter hvert år hvilke satser og regler som skal brukes utskrivning av eiendomsskatt for det kommende skatteåret.
- §14 i eiendomsskatteloven regulerer fristen for utskrivning av eiendomsskatt.
  - Som hovedregel innen 1.mars i skatteåret
  - For kommuner som skriver ut skatt for første gang er fristen 30.juni
  - I praksis ser vi at kommuner som vedtar innføring av eiendomsskatt først mot slutten av året

# Juridisk grunnlag

## FRISTER

- Kommunestyret fastsetter hvert år hvilke satser og regler som skal brukes utskrivning av eiendomsskatt for det kommende skatteåret.
- §14 i eiendomsskatteloven regulerer fristen for utskrivning av eiendomsskatt.
  - Som hovedregel innen 1.mars i skatteåret
  - For kommuner som skriver ut skatt for første gang er fristen 30.juni
  - I praksis ser vi at kommuner som vedtar innføring av eiendomsskatt først mot slutten av året

## SKATTETSATSER

- Eiendomsskatten skal være mellom 1 og 7 promille av skattegrunnlaget.
- Jf. §13; det første året kan ikke skatten være høyere enn 1 promille.
  - Kan deretter øke med maksimalt 1 promille hvert år.

# Grunnlag for å beregne inntektpotensiale

- Beregninger og analyser tar utgangspunkt i Skattedirektoratets eiendomsverdier for fastsettelse av eiendomsskatt for helårsboliger.
- Kommunen må selv takser fritidsboliger og øvrige eiendommer der Skattedirektoratet ikke har beregnet eiendomsverdi.

## GRUNNLAGET FOR VÅRE BEREGNINGER

- **Helårsboliger:** I 2020 hadde Skattedirektoratet fastsatt boligverdi i Larvik på 18 608 helårsboliger.
- **Fritidsboliger:** 4 804 (SSB). Finnes ikke samlet verdi, vi har lagt til grunn gjennomsnittsverdi tilsvarende 3 millioner kroner.
- **Landbrukseiendommer:** 1 015. Mangler boligverdier, vi har lagt til grunn en gjennomsnittlig verdi på 2,1 millioner kroner.
- **Reduksjonsfaktor:** 30 prosent for alle brukte eiendomsverdier
- **Beregnet med og uten bunnfradrag:** 0,5 millioner kroner.

# Alternativ 1 - Eiendomsskatt uten kommunalt bunnfradrag

	Antall boliger	Snitt eiendomsskatt per bolig og 1 promille	Kommunens skatteinntekt v/1 promille	Kommunens skatteinntekt v/2 promille	Kommunens skatteinntekt v/3 promille	Kommunens skatteinntekt v/4 promille
Verdi under 0,5 mill.	18	243	4 379	8 757	13 136	17 514
Verdi 0,5-1,0 mill.	66	534	35 252	70 505	105 757	141 009
Verdi 1,0-1,5 mill.	354	925	327 537	655 075	982 612	1 310 150
Verdi 1,5-2,0 mill.	1 274	1 262	1 607 561	3 215 121	4 822 682	6 430 243
Verdi 2,0-2,5 mill.	3 744	1 579	5 909 931	11 819 862	17 729 793	23 639 724
Verdi 2,5-3,0 mill.	3 689	1 924	7 098 841	14 197 682	21 296 523	28 395 363
Verdi 3,0-4,0 mill.	6 096	2 428	14 798 137	29 596 273	44 394 410	59 192 547
Verdi over 4 mill.	3 367	3 346	11 264 611	22 529 221	33 793 832	45 058 443
<b>Sum / snitt</b>	<b>18 608</b>	<b>2 206</b>	<b>41 046 248</b>	<b>82 092 496</b>	<b>123 138 744</b>	<b>164 184 992</b>

## Helårsboliger

- Vi ser et inntektspotensiale fra helårsboliger på 41 millioner kroner til 164 millioner kroner, etter opptrapping fra 1 - 4 promille.

Tabell 1: Boliger gruppert etter boligverdi, beregnet gjennomsnittlig eiendomsskatt per promille eiendomsskatt, beregninger av kommunens eiendomsskatteinntekt fra helårsboliger ved 1, 2, 3 og 4 promille eiendomsskattesats. Tall i kroner. Kilde: Skattedirektoratets boligverdi for inntektsåret 2020, mottatt fra Larvik kommune. Beregninger: BDO.

# Alternativ 1 - Eiendomsskatt uten kommunalt bunnfradrag

	Antall fritidsboliger	Snitt eiendomsskatt per fritidsbolig, 1 promille	Kommunens skatteinntekt v/1 promille	Kommunens skatteinntekt v/2 promille	Kommunens skatteinntekt v/3 promille	Kommunens skatteinntekt v/4 promille
Fritidsbolig	4 233	2 100	8 889 300	17 778 600	26 667 900	35 557 200

	Antall boliger	Snitt eiendomsskatt per fritidsbolig og 1 promille	Kommunens skatteinntekt v/1 promille	Kommunens skatteinntekt v/2 promille	Kommunens skatteinntekt v/3 promille	Kommunens skatteinntekt v/4 promille
Landbrukseiendom	1 015	1 470	1 492 050	2 984 100	4 476 150	5 968 200

## Fritidsboliger og landbrukseiendom

- Vi ser et inntektspotensiale fra fritidsboliger på 8,8 millioner kroner til 35,5 millioner kroner, etter opptrapping fra 1-4 promille.
- Kommunens eiendomsskatt fra landbrukseiendommer er beregnet til 1,5 millioner kroner til nesten 6 millioner, etter opptrapping i skattesats på 1-4 promille.



# Samlet inntektpotensiale fra eiendomsskatt uten bunnfradrag

	Inntektpotensialet for eiendomsskatt uten bunnfradrag			
Boligtype	2023, 1 promille	2024, 2 promille	2025, 3 promille	2026, 4 promille
Helårsboliger	41 046 248	82 092 496	123 138 744	164 184 992
Fritidsboliger	8 889 300	17 778 600	26 667 900	35 557 200
Landbrukseiendom	1 492 050	2 984 100	4 476 150	5 968 200
<b>Sum inntekt</b>	<b>51 427 598</b>	<b>102 855 196</b>	<b>154 282 794</b>	<b>205 710 392</b>

Tabell 4: Inntektpotensialet for eiendomsskatt ved 1 til 4 promille fordelt etter bygningstyper. Tall i kroner. Beregninger BDO.

- Innføring må skje gradvis.
- For hver promille skattesatsen øker, vil kommunens inntekt øke med rundt 51 millioner kroner.
- Maksimal skattesats på 4 promille kan tidligst gjelde fra 2025.

# Alternativ 2 - Eiendomsskatt med 500 000 i kommunalt bunnfradrag

	Boliger som får e.skatt	Snitt eiendom s-skatt per bolig og 1 promille	Kommunens skatte-inntekt v/1 promille	Kommunens skatte-inntekt v/2 promille	Kommunens skatte-inntekt v/3 promille	Kommunens skatte-inntekt v/4 promille
Verdi under 0,5 mill.		-	-	-	-	-
Verdi 0,5-1,0 mill.	44	91	4 011	8 022	12 034	16 045
Verdi 1,0-1,5 mill.	354	425	150 537	301 075	451 612	602 150
Verdi 1,5-2,0 mill.	1 274	762	970 561	1 941 121	2 911 682	3 882 243
Verdi 2,0-2,5 mill.	3 744	1 079	4 037 931	8 075 862	12 113 793	16 151 724
Verdi 2,5-3,0 mill.	3 689	1 424	5 254 341	10 508 682	15 763 023	21 017 363
Verdi 3,0-4,0 mill.	6 096	1 928	11 750 137	23 500 273	35 250 410	47 000 547
Verdi over 4 mill.	3 367	2 846	9 581 111	19 162 221	28 743 332	38 324 443
<b>Sum / snitt</b>	<b>18 568</b>	<b>1 710</b>	<b>31 748 628</b>	<b>63 497 257</b>	<b>95 245 885</b>	<b>126 994 514</b>

Tabell 5: Boliger gruppert etter boligverdi, beregnet gjennomsnittlig eiendomsskatt per promille eiendomsskatt, beregninger av kommunens eiendomsskatteinntekt fra helårsboliger ved 1, 2, 3 og 4 promille eiendomsskattesats og 500 000 kroner i bunnfradrag per bolig. Tall i kroner. Kilde: Skattedirektoratets boligverdi for inntektsåret 2020, mottatt fra Larvik kommune. Beregninger: BDO.

## Helårsboliger

- Inntektpotensiale fra helårsboliger på 31,7 millioner kroner til 127 millioner kroner, etter opptrapping fra 1 - 4 promille.
- Innføring av et bunnfradrag vil redusere kommunens inntekter med om lag 9 millioner kroner per promille eiendomsskatt.

# Samlet inntektpotensiale for eiendomsskatt med 500.000 i bunnfradrag

	Inntektpotensialet for eiendomsskatt med 500.000 i bunnfradrag			
Boligtype	2023, 1 promille	2024, 2 promille	2025, 3 promille	2026, 4 promille
Helårsboliger	31 748 628	63 497 257	95 245 885	126 994 514
Fritidsboliger	6 772 800	13 545 600	20 318 400	27 091 200
Landbrukseiendom	984 550	1 969 100	2 953 650	3 938 200
<b>Sum inntekt</b>	<b>39 505 978</b>	<b>79 011 957</b>	<b>118 517 935</b>	<b>158 023 914</b>

- Inntektene er beregnet til 39 millioner kroner økende til 158 millioner kroner, etter en gradvis opptrapping fra 1-4 promille.
- Ved innføring av bunnfradrag på 500 000 kroner per bolig vil inntektpotensialet for kommunen reduseres med om lag 12 millioner kroner per promille eiendomsskattesats.

Tabell 8: Inntektpotensialet for eiendomsskatt ved 1 til 4 promille og 500 000 kroner i bunnfradrag per bolig, tabellen er oppsummert etter bygningstyper. Tall i kroner. Beregninger BDO.

# Kostnader ved innføring og drift

- Engangsutgifter til innføring av eiendomsskatt
  - Vil variere etter omfang av ekstern bistand til taksering, valg av taksteringsmetode og grad av kompetanse og kapasitet internt
- Dersom det må benyttes ekstern takseringsvirksomhet, vil dette utgjøre største enkeltkostnaden ved innføring
  - Takst: 500 kroner per eiendom → gir etableringskostnader på 6-12 millioner kroner.
- Opprette eget eiendomsskattekontor → valgfritt
- Dersom eiendomsskatt innføres, har kommunedirektøren i Larvik i budsjettframlegget for 2022 regnet med fem millioner kroner i løpende utgifter til et eiendomsskattekontor.



# Overordnet KOSTRA-analyse

- I innledende analyser sammenlignet vi drift og kostnadsnivå i Larvik kommune med sammenlignbare kommuner.
- Basert på disse ble følgende tre området i kommunen identifisert med «størst» grunnlag for lavere driftsutgifter:
  - Grunnskole
  - Kommnehelse og
  - Plan, kulturminner, natur og nærmiljø.
- Kommunen har selv gjennomført en rekke analyser
  - Mye bra arbeid som gir et godt bilde av kommunen
- Sunn skepsis til bruk av KOSTRA-tall
  - Kommunene er forskjellige
  - Brukerne er ikke «like»
  - Det er ingen garanti for at regnskapet føres likt
    - Kommnehelse er et eksempel på det i 2021



# Grunnskole

	2018	2019	2020	2021
Larvik	14 528	14 084	13 856	14 631
Sandefjord	14 933	14 841	15 130	15 129
Tønsberg	15 046	15 120	14 643	14 789
Arendal	15 073	15 636	15 384	15 459
Nordre Follo	13 016	13 131	13 288	13 393
KOSTRA-gruppe 11	14 664	14 655	14 614	14 898

Tabell 12: Netto driftsutgifter per innbygger til grunnskolesektoren. Kilde: Framsikt. \*) Tallene er inflasjonsjustert med endelig deflator (TBU). \*\*) Tallene er justert med utgiftsbehov.

- Grunnskole omfatter KOSTRA-funksjonene 202 undervisning, 213 Voksenopplæring (VO), 215 SFO, 222 skolelokaler og 223 skoleskys.
- Det er kun sammenlignet med Nordre Follo at Larvik har et teoretisk innsparingspotensial innenfor grunnskolesektoren (om lag 60 millioner kroner).
- Analysen indikerer en effektiv skolestruktur og sannsynligvis en klasse/gruppestørrelser som gir god ressursutnyttelse.
- Dersom kommunen skal redusere netto driftsutgifter innenfor denne sektoren, må dette sannsynligvis gjøres ved endringer i skolestruktur og foreldrebetaling i SFO.

# Folkehelse

	2018	2019	2020	2021
Larvik	3 041	3 014	4 145	5 010
Sandefjord	2 410	2 461	2 678	3 013
Tønsberg	2 925	2 789	2 868	3 033
Arendal	2 553	2 588	3 451	3 191
Nordre Follo	3 291	3 178	3 680	4 388
KOSTRA-gruppe 11	2 898	2 958	3 285	3 863

Tabell 21: Netto driftsutgifter per innbygger til tjenesteområdet kommunehelse. Kilde: Framsikt. \*) Tallene er inflasjonsjustert med endelig deflator (TBU). \*\*) Tallene er justert med utgiftsbehov.

- I 2020 og 2021 har det vært ulik praksis i kommunene knyttet til testing, isolasjon, smittesporing og karantene (TISK) i forbindelse med kommunenes utgifter til pandemihåndtering. Tabellen under viser store forskjeller i kommunenes netto driftsutgifter, som sannsynligvis er påvirket av ulik praksis. Vi får opplyst at Larvik kommune har ført utgifter til TISK på de funksjonene som KOSTRA-veilederen angir som korrekt. Vi kjenner ikke til praksis i de øvrige kommunene i sammenligningsgrunnlaget

# Plan, kulturminner, natur og nærmiljø

	2018	2019	2020	2021
Larvik	38 980	35 836	43 720	43 224
Sandefjord	34 233	34 102	34 956	47 391
Tønsberg	30 174	26 342	27 355	42 963
Arendal	26 736	32 910	33 123	25 413
Nordre Follo	31 418	37 185	42 318	47 170

Tabell 25: Netto driftsutgifter brukt til plan, kulturminner, natur og nærmiljø. Kilde: Framsikt

- Netto driftsutgifter til tjenesteområdet var på om lag 5,5 millioner kroner i Larvik i 2021.
  - Kun Arendal som har høyere netto utgifter enn Larvik, til tross for at kommunene har lavest innbyggertall.
- Det teoretisk beregnede potensiale for lavere netto driftsutgifter er på 23 millioner kroner sammenlignet med kommunene Tønsberg og Ålesund. Her kan det ligge et potensiale i økte inntekter knyttet til plan- og byggesaksbehandling som kommunen bør vurdere.



**BDO**

**tett på**