



Møteinnkalling

Sakkyndig utvalg for eiendomsskatt

Dato: 14.04.2021 kl. 15:00
Sted: Fjernmøte via Microsoft Teams
Arkivsak: 19/01080
Arkivkode: 033

Forfall meldes snarest på tlf 32068300 eller til postmottak@nesbyen.kommune.no
Varamedlemmer møter etter nærmere avtale.

Sakskart			Side
Saker til behandling			
8/21	21/00297-2	78/38, Stasjonsvegen 2 - Klage på eiendomsskatt - Unntatt etter offentlighetsloven Offl § 12	2
9/21	20/01400-480	56/831, Moltevegen 8 - Ny behandling av eiendomsskattetakst - Unntatt etter offentlighetsloven Offl §13 jfr Fvl §13	3
10/21	19/00589-87	58/62 - Kulusetvegen 6, Nystølkroken - ny vurdering	4
11/21	19/00589-90	Eiendomsskatt 2021 - Eiendommer som har fått korrigert grunnlag - Unntatt etter offentlighetsloven Offl § 5	6

Nesbyen, 06.04.2021

Rune Owrenn Ihle
Leder i utvalg

Saker til behandling

8/21 78/38, Stasjonsvegen 2 - Klage på eiendomsskatt

Unntatt etter offentlighetsloven Offl § 12

Arkivsak-dok. 21/00297-2
Saksbehandler Arnstein Matheson

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Sakkyndig utvalg for eiendomsskatt	14.04.2021	6/21

Saksdokumentet er unntatt offentlighet

9/21 56/831, Moltevegen 8 - Ny behandling av eiendomsskattetakst

Unntatt etter offentlighetsloven Offl §13 jfr Fvl §13

Arkivsak-dok. 20/01400-480
Saksbehandler Svein Magne Bråten Juvhaugen

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Sakkyndig utvalg for eiendomsskatt	14.04.2021	7/21

Saksdokumentet er unntatt offentlighet

10/21 58/62 - Kulusetvegen 6, Nystølkroken - ny vurdering

Arkivsak-dok. 19/00589-87

Saksbehandler Svein Magne Bråten Juvhaugen

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Sakkyndig utvalg for eiendomsskatt	14.04.2021	8/21

58/62 - KULUSETVEGEN 6, NYSTØLKROKEN - NY VURDERING

Saken avgjøres av:

Sakkyndig utvalg for eiendomsskatt

Vedlegg:

Utskrevet eiendomsskatt for 2020, avtale 1530 (næring) og 1529
Forslag til nytt takstgrunnlag for eiendomsskatt, avtale 1530 (næring)

Dokument i saken:

Ingen ut over vedlegg

Saksopplysninger:

Saksbehandler ble kontakt per telefon av eier Helge Holm 11.03.2021. Eier mente alle hyttene skulle beskattes som næring. Eiendommen har 8 utleiehytter og kun en av disse var beskattet som næringseiendom, de øvrige var beskattet som fritidsbygg i hht. matrikkelen. Takst og beskatning av disse fritidsbyggene var også særskilt diskutert i utvalget før taksten ble fastsatt.

Økonomiske konsekvenser:

Privatrettslige

Vurdering:

Eiendommen ble befart av innleid firma Eskann 17.09.2019. Saksbehandler tok kontakt med kommunens matrikkelfører for å undersøke om det var utført endringer i forbindelse med befarng. Det viser det seg at 5 av utleiehyttene var endret fra kode 524 – Camping/utleiehytte (næring) til kode 161 – Fritidsbygg (ikke-næring) i forbindelse med befarng. Etter ønske fra eier, og i henhold til bruk, er alle hyttene nå endret til kode 524 – Camping/utleiehytte (næring).

Dette innebærer at hele eiendommen skal beskattes som næring. En endring fra fritid til næring er en endring Eiendomsskattekontoret mener bør behandles politisk. Endringen vil ikke nødvendigvis medføre endringer i eiendomsskatt selv om sjablongverdiene i utgangspunktet er veldig forskjellig. Dette er pga. annen faktorsetting for næring, samt at næring ikke har bunnfradrag og høyere promillesats.

Saksbehandler ringte eier 19. mars for å informere om at taksten av eiendommen ville bli tatt opp igjen i sakkyndig utvalg for eiendomsskatt i første møte medio april. Det ble også informert om at det måtte forventes samme skattenivå. Saksbehandler ble da servert en tirade om hvor håpløs og lite næringsvennlig kommunen var. Det er i ettertid vært noe dialog mellom eier og ordfører.

Næring beskattes i utgangspunktet med IF = 1. For varmetua i skiheisen og golfkafeen er det brukt indre faktor 0,9. Det var også brukt på Nystølkroken og den ene utleiehytta som var skattet som næring. Eiendomsskattekontoret mener det derfor er riktig å bruke IF = 0,9 for hele eiendommen 58/62. Dette gir mest likebehandling.

For store næringseiendommer har sakkyndig utvalg for eiendomsskatt tidligere avgrenset tomtearealet til det som naturlig hører til næringsdriften. Ved å se på kart vil et naturlig areal rundt kafeen være 2300 m². Det legges også til grunn et areal på 500 m² rundt hver utleiehytte, som uteområde og parkering. Det er ikke lagt til grunn noe veiareal, hverken til kafeen eller til utleiehyttene. Total skattbart areal utgjør da 6300 m².

I opprinnelig vedtatt næringstakst var tomteareal uteglemt. Et tomteareal på 2300 m² ville utgjort en eiendomsskatt på kr. 2.029. Dette inkluderes nå når taksten tas til ny vurdering. Dette vil da også bli likebehandling med andre næringsaktører.

I opprinnelig vedtak var det lagt til grunn at dette er en landbrukseiendom med landbruksfaktor. Dette opprettholdes og framkommer på takstskjema som at eiendommen har et skattenivå på 70 %.

Nystølkroken var opprinnelig utlignet med kr. 18.817 i eiendomsskatt, fordelt på kr. 4.468 for næringsdelen og kr. 14.349 for de 8 utleiehyttene. I tillegg skulle tomtearealet vært beskattet med kr. 2.029 – totalt kr. 20.856 (kr. 18.817 + kr. 2.029). Den nye taksten ut fra et skattbart tomteareal på 6300 m² vil være kr. 20.148. Eiendommen ble ikke skattlagt i 2020.

Til sammenligning betaler Thoen hotell kr. 19.423, Nesbyen Event (Leilighetsbygg Quisten) kr. 23.807, Nesfjellet Alpin (Varmetua i skiheisen) kr. 25.368.

Rådmannens innstilling:

Eiendommen 58/62 – Kulusetvegen 6, Nystølkroken - utlignes eiendomsskatt ut fra en takst på kr. 2.878.400 med bakgrunn i at dette er en landbrukseiendom med næringsvirksomhet. Tomtearealet avgrenses til 6300 m² (2300 m² rundt kafeen og 500 m² rundt hver utleiehytte) på lik linje med avgrensing gitt for andre næringseiendommer. Sakkyndig utvalg har lagt vekt på likebehandling med andre lignende næringseiendommer.

11/21 Eiendomsskatt 2021 - Eiendommer som har fått korrigert grunnlag

Unntatt etter offentlighetsloven Offl § 5

Arkivsak-dok. 19/00589-90
Saksbehandler Svein Magne Bråten Juvhaugen

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Sakkyndig utvalg for eiendomsskatt	14.04.2021	9/21

Saksdokumentet er unntatt offentlighet