Eiendomsskatten - og hytteeiernes øvrige bidrag til fellesskapet

Eiendomsskatteloven og konsekvenser for re-takseringen i 2017

Presentasjon av:

- Samarbeidsutvalget for fritidsboligforeninger på Skei-Austlid
  v/styreleder Jens N. Engelstad
  (varastyremedlem i Norges Hytteforbund)

- Norges Hytteforbund
  v/Trond Hagen, styremedlem & «tallknuser»

- PowerPointen blir omdelt til kommunestyret etter møtet

Presentasjonens hovedpunkter

- Om Samarbeidsutvalget for fritidsboligforeninger på Skei-Austlid
- Fritidsboligeiernes synspunkter på viktig saker
- Fritidsboligeiernes bidrag til fellesskapet

- Norges hytteforbund (NHF) sine beregninger over, og synspunkter på, eiendomsskatten i Gausdal kommune, regionen og forholdet til andre regioner

- Samarbeidsutvalgets vurdering av konsekvenser for det pågående arbeidet med re-takseringen i Gausdal

Hvem og hva er Samarbeidsutvalget

Samarbeidsutvalget for fritidsboligforeninger på Skei-Austlid

-Organiserer 21 vel/foreninger , dvs. rundt 70% av nærmere 1450 fritidsboligeiere i området

Formål - Videreutvikling av Skei/Austlid som destinasjon

-Være positiv bidragsyter i spørsmål/saker som vedrører videreutvikling av Skei/Austlid som destinasjon der dette er naturlig og medlemmene eventuelt kan medvirke.

Naturlige samarbeidspartnere:

* Gausdal kommune
* Skeikampen Pluss
* Næringsdrivende på Skeikampen
* Olav Thon Gruppen.

VisitSkeikampen

Samarbeidsutvalget er én av 4 aktører som skal markedsføre Skeikampen som destinasjon, bl.a. gjennom arrangementer:

* Skeikampen Marked
* Skeikampen Eiendom
* Skeikampen Pluss
* Samarbeidsutvalget

Hva har SU arbeidet for, og utrettet så langt

- **Trafikksikkerheten fra Svingvoll opp til Skeikampen, og om Gang- og sykkelveier på Skeikampen. Godt samarbeid med kommunen i dialog med Vegvesenet og Fylket**
- **«Påskemøtet» sammen med Skeikampen pluss, nå også i samarbeid med Gausdal kommune**
- Etablert Rabattavtale for hytteeierne med Gausdal Landhandleri
- Utredet lovligheten av kommunens avgifter/gebyrer
- Samarbeidet med leder av Prosjektgruppen for ny skiarena på Skeikampen
- **Etablert en god dialog og et nært samarbeid med kommunens administrasjon på mange felt**
- **Samarbeidet med kommunen og GLØR om bedring av opplegget for miljøtorgene på fjellet og gjenbruksstasjonen på Segalstad bru**
- Deltatt i diverse Referansegrupper, bl.a. Revisjon av kommunedelplanen for Veslesetra
- Bidratt i diverse viktige kommunale høringsrunder

Hva har SU arbeidet for og utrettet så langt

- **Etablert en egen webside www.samarbeidsutvalget.no som informasjonskanal for Samarbeidsutvalgets egne saker og også viktig kommunal informasjon på mange områder. Driftes teknisk/redaksjonelt av lokale ressurser**
- Skriver regelmessig i Hyttemagasinet og Visit Skeikampen (tidligere Skeikampenposten)
- Sammen med Skeikampen Pluss vært pådriver for etablering/rydding /skilting av fiskeplasser/badeplasser på fjellet
- Forbedring av Oppland fylkeskommunes internettbaserte informasjon om tannhelse-vaktordningen, særlig i ferier/høytider/helger
- Arbeidet for offentlig skilting til Destinasjon Skeikampen på E6 ved Tretten og Lillehammer

Hva har SU arbeidet for og utrettet så langt

- Bedre bredbånd-, RiksTV, DAB og mobildekning på Skeikampen/Austlid/Raudsjøen
- Bedre opplegg for post- og avisdistribusjon til hytteeierne, ukedager og lørdager
- At sammenslåing av to veiselskap mellom Skei og Raudsjøen skal få et bomsystem som er praktisk for brukerne, og at kostnadene for hytteeierne ikke skal bli større. SU har fått møte- og talerett i Jordskifteretten og benytter den så langt mulig til beste for alle involverte
- Deltar på vegne av regionens destinasjoner i en rådgivningsgruppe ledet av Lillehammer-regionen Vekst
- **Kulturminne på Skeikampen (med praktisk og økonomisk støtte bl.a. fra Gausdal kommune, og faglig støtte av Fylkeskonservatoren på Lillehammer)**
- **Bruker- og næringsundersøkelse i 2014**

Kulturminne – golfutspillssted på Skei fra golfbanen der i årene 1935-38

Offisielt åpnet av varaordføreren oktober 2016

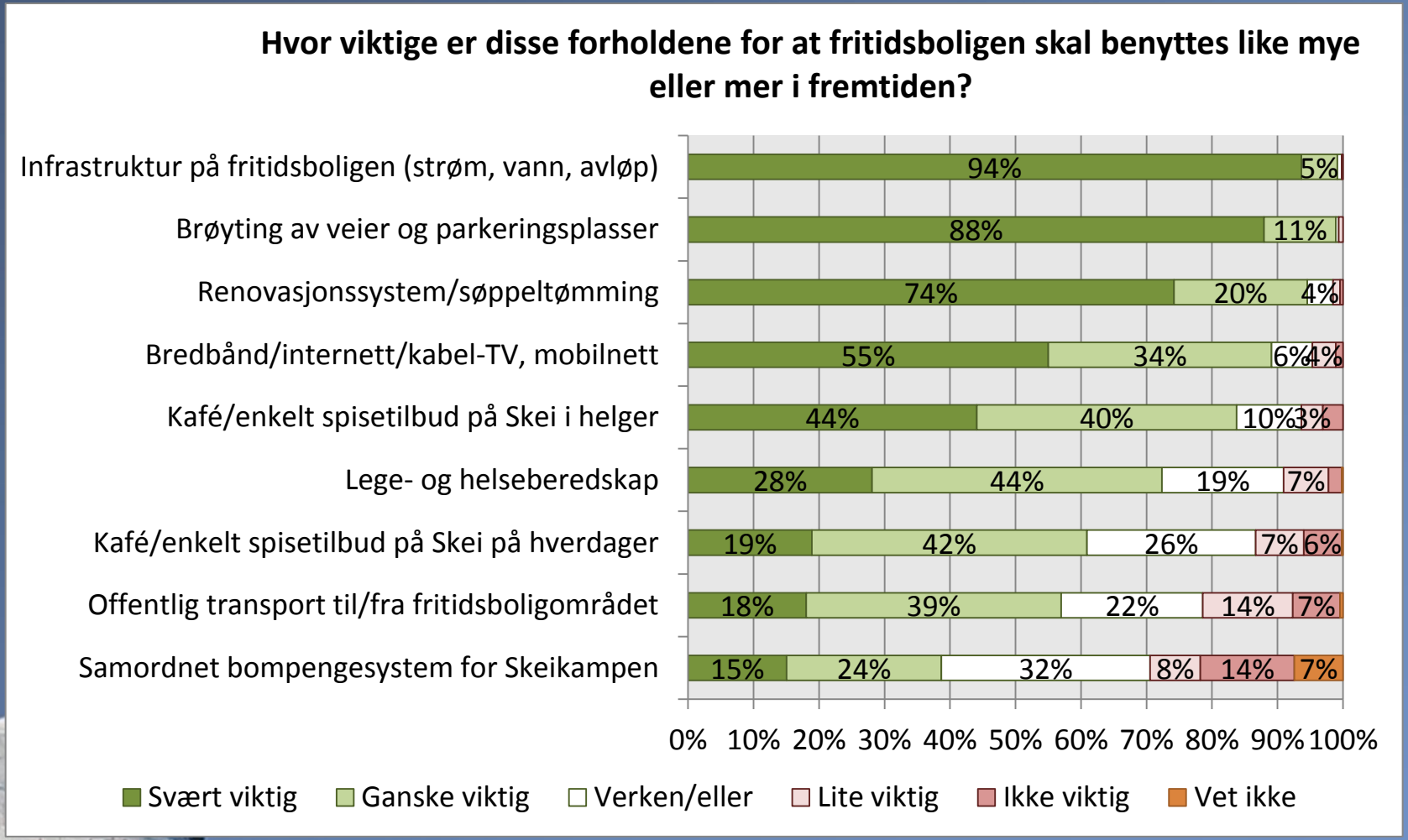
Bruker- og næringsundersøkelse i Gausdal

- Med støtte fra kommunens DA-midler, engasjerte Gausdal Næringstorg og Samarbeidsutvalget i 2014 Norsk Turistutvikling AS til å gjennomførte en brukerundersøkelse blant hytteeiere som var medlem av SU, og en næringsundersøkelse blant næringsaktører i Gausdal kommune.

  - Svarprosent fra 55 næringsdrivende i Gausdal – 33 %.

  - Svarprosent fra nesten 750 fritidsboligeiere på Skeikampen, Austlid og Raudsjøen – 66,7%

Brukernes mening om viktigheten av infrastruktur



Norsk Turistutvikling AS

Fritidsboligeieres vurdering av forhold og bestemmelser i Gausdal kommune

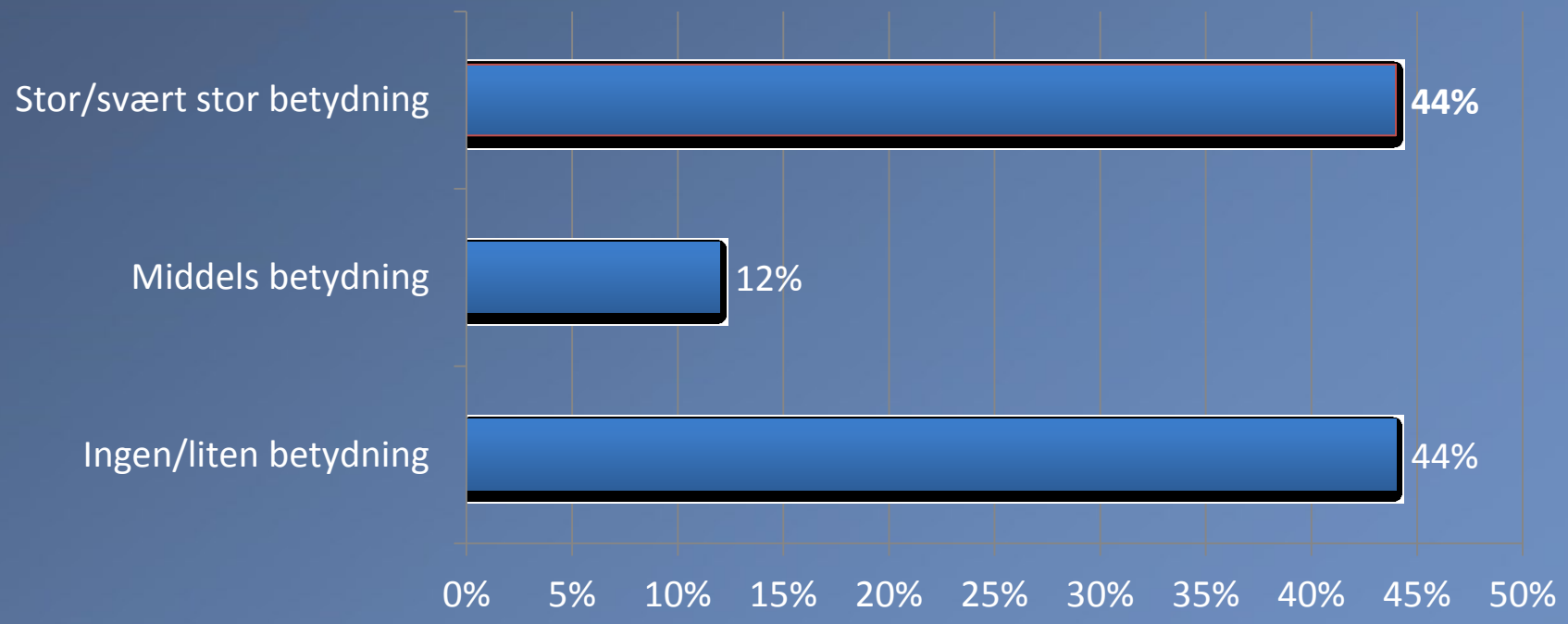
* Fritidsboligeierne er i hovedsak fornøyd med servicenivå og saksbehandlingstid for administrasjonen i kommunen.

* For høy eiendomsskatt og høye kommunale avgifter. Skatter og avgifter er skjevfordelt mellom hytteeiere og fastboende.

* Større andel av eiendomsskatten bør tilbakeføres til hytteområdene til formål som løypepreparering/stier, veier/brøyting, renovasjon, infrastruktur/videreutvikling, brannberedskap mv.

Norsk Turistutvikling AS

Hvilken betydning har den fritidsboligrelaterte omsetning for fortsatt drift og utvikling av **bedriften**



Norsk TuristUtvikling AS

www.ntu-as.no

Fra Næringsundersøkelsen i 2014

Hva kan kommunen gjøre for å stimulere fritidsboligbrukerne til å tilbringe mer tid i Gausdal, og til å handle flere varer og tjenester lokalt?

Kommentarer fra de intervjuede:

1. **Rimeligere kommunale skatter og avgifter**
2. Gjøre tilbudene kjent
3. **Bidra til de gode fellestilbudene (skiløyper, tur- og sykkelstier m.m.)**
4. Tillate fritidseiendommer i sentrum
5. **La hytteskatten komme tilbake til området hvor den blir betalt fra**
6. Tilrettelegging av areal for utbygging
7. Anbefale lokale bedrifter

NTUs konklusjon om detaljvarehandel

- Omsetningen for detaljvarehandelen i Gausdal i 2013 var kun kr. 47 602 pr. innbygger. Tilsvarende tall i Ringebu var kr. 72 041 og i Nord-Aurdal kr. 139 482.

Dette indikerer at Gausdal sannsynligvis har et betydelig u-utnyttet potensial på dette området.

- Forbruket fra fritidsboligeierne i Skei-området utgjør anslagsvis vel 20 % av detaljvarehandelen i Gausdal.
- Forbruket fra alle fritidsboligene i Gausdal utgjør anslagsvis 30 % av detaljvarehandelen i Gausdal.

Norsk Turistutvikling AS

Norsk Turistutviklings konklusjon

Undersøkelsene dokumenterer at fritidsboligeierne i dag har stor betydning for næringslivet i Gausdal kommune, og derved også stor betydning for sysselsetting og økonomi i Gausdal kommune.

Ringvirkninger for næringsliv

Type forbruk	Kjøpt i Gausdal (kr)	Kjøpt i Lillehammer/Øyer (kr)	Kjøpt andre steder (kr)
SUM inkl. mva.	**150 273 000**	**38 649 000**	**40 019 000**
SUM eks. mva.	**125 048 000**	**31 671 433**	**33 497 000**
	66 %	17 %	17 %

Ifølge resultatene fra undersøkelsen gir 1260 fritidsboligeiere/-brukere i Skeikampen-området en estimert ringvirkning på

ca. 125 mill. kroner (eks. mva.)

til lokalt næringsliv i Gausdal i 2014.

66 % av alt forbruket knyttet til opphold i fritidsboligen, samt investering og oppgradering av fritidsboligen, legges igjen i Gausdal.

Norsk Turistutvikling AS

Fritidsboligeierne på Skeikampen sitt bidrag til fellesskapet (eks. eiendomsskatt, avgifter m.m.)

- Norsk Turistutvikling (NTU) anslår at fritidsboligeierne på Skeikampen-Austlid-Raudsjøen kjøpte varer og tjenester i Gausdal kommune for kr. 125. mill. i 2014

- Med økningen i antall fritidsboliger, og oppjustert med konsumprisutviklingen, tilsvarer dette anslagsvis kr. 160 mill. i 2017

- Basert på tall fra SSB tilsvarer dette i hht. NTU anslagsvis 70 arbeidsplasser i Gausdal kommune uten at tilknyttete ringvirkninger er hensyntatt

Uttalelse i kommunestyremøte i 2012

«Også fritidsboligeiere må bidra til fellesskapet»

På bakgrunn av fremviste tall er det ikke rart at fritidsboligeierne følte seg støtt

Da må man kanskje forvente at fritidsboligeierne har en sunn skepsis til årets re-taksering. De føler at de allerede bidrar i betydelig grad til fellesskapet, samtidig som de i begrenset grad benytter seg av fellesskapets ytelser

Mitt hovedanliggende i dag er å vise til Eiendomsskatteloven, og samtidig til NHFs tall som viser at takseringen var feil i 2007

Hvis ikke feilen rettes opp for 2018 og påfølgende år vil Gausdal kommune etter NHFs og Samarbeidsutvalgets oppfatning bryte eiendomsskatteloven

Hytteeierne og Gausdal kommune har mange felles interesser og bør samarbeide om disse der mulig

Så får vi være enige om å være uenige der det er naturlig, bl.a. om følgende:

- Kommunen trenger penger. Eiendomsskatt er et egnet middel fordi kommunen står relativt fritt - bortsett fra at dere gjerne vil bli gjenvalgt

- Fritidsboligeiere ønsker å betale minst mulig, og i hvert fall ikke bli skjevfordelt sammenlignet med de fastboende. Det tillater da heller ikke Eiendomsskatteloven

- Som politikere har dere da en vanskelig balansekunst for å bli gjenvalgt , og for ivaretagelse av kommunens økonomi samt eiendomsskattelovens krav til likebehandling

400 års utvikling

- Sitat fra Gausdals bygdehistorie – ca. år 1600:

«Kravene til skatter ……fikk et helt annet omfang enn tidligere. I Gausdal som i andre bygder sukket folket over byrdene.»

(Kommentar: «Bønder mot statsmakten»)

- 400 år senere - lett omskrevet:

Kravene til skatter og avgifter fikk et helt annet omfang enn tidligere. I Gausdal som i andre bygder sukket hytteeierne over byrdene.

(Kommentar: «Hytteeiere mot kommunemakten»)

Lov om eiendomsskatt

Verdien av eiendommen skal settes til det beløp en må gå ut fra at eiendommen etter si innretning, bruksegenskap og lokalisering kan bli avhendet for under vanlige salgsvilkår ved fritt salg.

Undersøkelse om eiendomsskatt i hyttekommuner

- NHF undersøker eventuell skjevfordeling mellom fritidsboliger og boliger mht. eiendomsskatt
- Alle kommuner (ca. 130) med mer enn 1000 fritidsboliger skal undersøkes
- 46 kommuner er hittil undersøkt

Gausdal kommune – Tabelloversikten på følgende sider

Solgte boliger i hvert enkelt år

- Kolonne 1: Årstall
- Kolonne 2: Fritidsboliger (Fb) - skattetakst i % av faktisk omsatt pris
- Kolonne 3: Helårsboliger (Hb) - skattetakst i % av faktisk omsatt pris
- Kolonne 4: Forhold mellom Fb og Hb i %
- Kolonne 5: Forhold mellom Fb og Hb i % ved salg med lik omsatt pris

Gausdal kommune
Takst som % av omsatt pris

År	**Fb %**	**Hb %**	**Forh. %**	**Lik oms. pris %**
2008				
2009	*61*	*53*	*15*	*52*
2012	54	43	26	52
2015	53	40	34	54
2016	51	40	28	56
2017	45	37	22	52
Gj.snitt			25	53,2

Eksempel 1

Bolig 100 m2 - Segalstad Bru

År	Takst FB	Takst HB	Sats	E.skatt FB	E.skatt HB
2008	1 050 000	900 000	0,2 %	2 100	1 800
2009			0,2 %	2 100	1 800
2010			0,3 %	3 150	2 700
2011			0,3 %	3 150	2 700
2012			0,5 %	5 250	4 500
2013			0,5 %	5 250	4 500
2014			0,5 %	5 250	4 500
2015			0,5 %	5 250	4 500
2016			0,5 %	5 250	4 500
2017			0,55%	5 775	4 950
Sum				42 525	36 450

Eksempel 2

Bolig 100 m2 - Skei

År	Takst FB	Takst HB	Sats	E.skatt FB	E.skatt HB
2008	1 500 000	540 000	0,2 %	3 000	1 080
2009			0,2 %	3 000	1 080
2010			0,3 %	4 500	1 620
2011			0,3 %	4 500	1 620
2012			0,5 %	7 500	2 700
2013			0,5 %	7 500	2 700
2014			0,5 %	7 500	2 700
2015			0,5 %	7 500	2 700
2016			0,5 %	7 500	2 700
2017			0,55 %	8 250	2 970
SUM				**60 750**	**21 870**

Forskjeller i takst innen gruppen boliger, og også innen gruppen fritidsboliger

- I områder der fritidsboliger i all hovedsak ligger adskilt fra boligområder, og særlig der de ligger i tilknytning til store skianlegg, tyder alt på at fritidsboliger skattemessig sett kommer dårligere ut enn boliger

- Det er ofte store forskjeller i skattetakst innbyrdes på boliger og også innbyrdes på fritidsboliger.

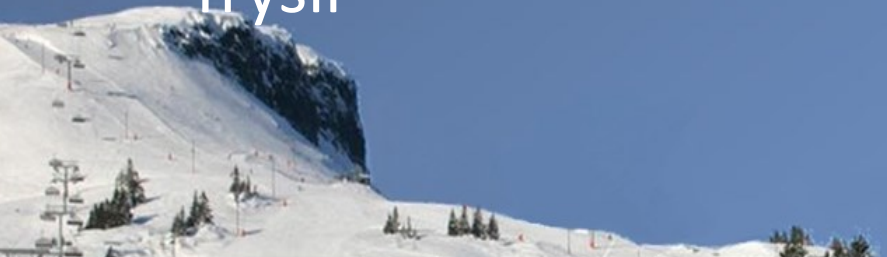
  De varierer fra 20 % til 150 % av omsatt pris

Region Lillehammer 2017

Kommune	Gj.snitt	Lik omsatt pris
• Ringebu	11 %	53 %
• Gausdal	22 %	52 %
• Nordre Land	10 %	47 %
• Øyer	4 %	45 %
• Ringsaker	10 %	19 %

Vinter som hovedsesong - 2017

Kommune	Gj.snitt	Lik omsatt pris
• Ringebu	1,11	1,53
• Gausdal	1,22	1,52
• Øyer	1,04	1,47
• Sigdal	1,04	1,44
• Krødsherad	1,39	1,40
• Oppdal	1,10	1,21
• Ringsaker	1,10	1,19
• Trysil	0,78	0,82



Mulige feilmarginer

- Endring i konjunktur innenfor hvert år
- Slektsforhold, arv, osv.
- Ukjente lokale forhold
- Eventuelle feil i tall hentet fra skattelister i Gausdal kommune, SSB og eiendomspriser.no
- Eventuelle feil får imidlertid begrensede konsekvenser for konklusjonen

Konsekvenser for Gausdal kommune

- Ryktet om høy eiendomsskatt i Gausdal vil spre seg på Østlandet og får dermed en negativ effekt på utviklingen på Skeikampen og for kommunen. Fritidsboligeierne og kommunens næringslivet har grunn til å bekymring!

- For 2008-2017 ble takseringen feil. Det er ikke ulovlig, ei heller «juks», men kommunen må rette opp feilene som etter NHF og Samarbeidsutvalget skjedde i takseringen for 2008-2017. Dette gjelder:

  * innen gruppen boligeiere og innen gruppen fritidsboligeier
  * skjevfordelingen mellom boliger og fritidsboliger

- Kommunen må lage et korrekt takseringsregime for perioden etter 2017. Hvis ikke, blir det etter NHFs og Samarbeidsutvalgets oppfatning ulovlig.

Gausdal kommune
og
Skeikampen-området

- 25% av eiendomsskatten fra Skeikampen bør vedtas tilbakeført til infrastrukturen på Skeikampen for hvert av årene 2018-2027.

Bl. a. til:

* Skeikampen Pluss – til infrastrukturen
* VisitSkeikampen – bidrag til driften og lønn til daglig leder
* Skeikampen Skiarena – til ferdigstillelse og drift

- Samarbeidsutvalget vil da lettere kunne arbeide for at de fritidsboligeiere som i dag ikke betaler løypeavgift, begynner å betale, og at mange helst øker innbetalingen av frivillig løypeavgift til Skeikampen Pluss

- Samarbeidsutvalget vil stå bedre rustet til å fortsette vårt arbeid for en positiv utvikling på Skeikampen

Mulige endringer i retningslinjer

- Endre sonefaktorer for boliger og/eller fritidsboliger.
- Alternativt vedta lik sonefaktor for boliger og fritidsboliger i samme område
- Differensierte skattesatser
- Redusere takseringspris/kvm. for fritidsboliger og/eller øke takseringspris/kvm. for helårsboliger

Eller hva med «Look to Trysil»?

Takk for oss og takk til ordfører Høistad og kommunestyret for invitasjonen