

## **Memorandwm Esboniadol i Reoliadau Ardrethu Annomestig (Darpariaethau Amrywiol) (Diwygio) (Cymru) 2021**

Lluniwyd y Memorandwm Esboniadol hwn gan yr Is-adran Diwygio Cyllid Llywodraeth Leol ac fe'i gosodir gerbron Senedd Cymru ar y cyd â'r is-ddeddfwriaeth uchod ac yn unol â Rheol Sefydlog 27.1.

### **Datganiad y Gweinidog**

Yn fy marn i, mae'r Memorandwm Esboniadol hwn yn rhoi darlun teg a rhesymol o effaith ddisgwyliedig Rheoliadau Ardrethu Annomestig (Darpariaethau Amrywiol) (Cymru) (Diwygio) 2021. Rwyf wedi fy modloni bod y manteision yn cyfiawnhau'r costau tebygol.

**Rebecca Evans AS**  
**Y Gweinidog Cyllid a Llywodraeth Leol**  
**13 Hydref 2021**

## CYNNWYS

<b>RHAN 1: MEMORANDWM ESBONIADOL</b>	<b>3</b>
DISGRIFIAD .....	3
MATERION O DDIDDORDEB ARBENNIG I'R PWYLLGOR DEDDFWRIAETH, CYFIAWNDER A'R CYFANSODDIAD .....	3
CEFNDIR DEDDFWRIAETHOL .....	3
DIBEN Y DDEDDFWRIAETH A'R EFFAITH Y BWRIEDIR IDDI EI CHAEL YMGYNGHORI.....	4 8
<b>RHAN 2: ASESIAID EFFAITH RHEOLEIDDIOL</b>	<b>9</b>
OPSIYNAU .....	9
COSTAU A MANTEISION .....	9
DEWIS OPSIWN.....	11
DADANSODDI EFFEITHIAU ERAILL.....	11

## RHAN 1: MEMORANDWM ESBONIADOL

### Disgrifiad

1. Mae ardrethi annomestig yn dreth leol sy'n codi refeniw ar eiddo a ddefnyddir at ddibenion annomestig, er enghraifft adeiladau cyhoeddus, siopau, ffatrioedd, swyddfeydd, cyfleusterau hamdden, ysgolion ac ysbytai. Yn 2021-22, amcangyfrifir y bydd ardrethi annomestig yng Nghymru yn cynhyrchu mwy na £1.1 biliwn (net). Dosberthir yr holl refeniw i lywodraeth leol i helpu i ariannu gwasanaethau lleol yng Nghymru.
2. Ar 1 Ebrill 2023, daw rhestr ardrethu newydd i rym a bydd pob eiddo annomestig (a elwir yn hereditamentau) yng Nghymru yn cael gwerthoedd ardrethol newydd at ddibenion cyfrifo eu hatebolrwydd ardrethi. Mae Asiantaeth y Swyddfa Brisio (VOA) eisoes yn ymwneud â'r gwaith i sicrhau bod pob eiddo annomestig yng Nghymru yn cael gwerth ardrethol newydd ar y Dyddiad Prisio Rhagflaenol (AVD) ar 1 Ebrill 2021.
3. Mae'r offeryn statudol hwn yn pennu'r cyfraddau datgyfalafu a ddefnyddir pan fydd Swyddogion Prisio yn cyfrifo gwerth ardrethol eiddo gan ddefnyddio Sail Brisio'r Contractiwr. Sail y Contractiwr yw un o'r tri phrif ddull y mae'r VOA yn eu defnyddio ar gyfer cyfrifo gwerthoedd ardrethol. Defnyddir cyfraddau datgyfalafu i drosi gwerth cyfalaf eiddo yn werth rhent cyfatebol lle nad oes cymhariaeth rhent na thystiolaeth o dderbyniadau a gwariant yn bodoli. Felly, mae'r cyfraddau datgyfalafu (ynghyd â nifer o ffactorau eraill) yn effeithio'n uniongyrchol ar werth ardrethol eiddo a aseswyd yn unol â Sail y Contractiwr a'r atebolrwydd ardrethi a briodolir iddo. Bydd y cyfraddau datgyfalafu hefyd yn cael effaith fach anuniongyrchol ar atebolrwydd eiddo eraill yng Nghymru yn dilyn ailbrisio.
4. Mae *Rheoliadau Ardrethu Annomestig (Darpariaethau Amrywiol) (Diwygio) (Cymru) 2021* (y Rheoliadau) yn diwygio *Rheoliadau Ardrethu Annomestig (Darpariaethau Amrywiol) (Rhif 2) 1989* (Rheoliadau 1989) mewn perthynas ag eiddo a brisir gan ddefnyddio Sail y Contractiwr yn y rhestr ardrethu sydd i'w llunio ar 1 Ebrill 2023 neu ar ôl hynny. Mae'n gosod cyfradd ddatgyfalafu is o 1.9% ar gyfer eiddo addysgol, gofal iechyd, cyfleusterau cyhoeddus ac eiddo amddiffyn, a chyfradd safonol o 3.4% ar gyfer pob eiddo arall.

### Materion o Ddiddordeb Arbennig i'r Pwyllgor Deddfwriaeth, Cyfiawnder a'r Cyfansoddiad

5. Dim

### Cefndir deddfwriaethol

6. Mae paragraff 2(1) o Atodlen 6 i Ddeddf Cyllid Llywodraeth Leol 1988 (Deddf 1988) yn darparu y cymerir bod gwerth ardrethol hereditament annomestig yn swm sy'n hafal i'r rhent yr amcangyfrifir y gellid disgwyl yn rhesymol i'r hereditament gael ei osod arno o flwyddyn i flwyddyn (yn amodol ar ragdybiaethau penodedig). Mewn achosion lle nad oes gwybodaeth ar gael

am y farchnad rentu gyffredinol a lle na ellir defnyddio elw a cholled fel arwydd o werth rhent, pennir gwerth ardrethol hereditament annomestig drwy 'ddatgyfalafu' cyfanswm gwerth cyfalaf amcangyfrifedig yr hereditament i'w droi'n swm cyfwerth â rhent blynyddol (gelwir hyn yn Sail Brisio'r Contractiwr).

7. Rhagnodir y cyfraddau datgyfalafu gan reoliadau a wneir gan Weinidogion Cymru o dan baragraff 2(8) o Atodlen 6 i Ddeddf 1988. Mae'r paragraff yn datgan y caiff yr Ysgrifennydd Gwladol (mae'r pŵer bellach wedi'i freinio yng Ngweinidogion Cymru) wneud rheoliadau sy'n darparu, wrth bennu gwerth ardrethol hereditament annomestig (gan gynnwys dosbarth rhagnodedig o hereditamentau), y gellir gwneud tybiaethau rhagnodedig (o ran yr hereditament neu fel arall). Mae'r cyfraddau datgyfalafu yn un dybiaeth rhagnodedig o'r fath. Mae'r cyfraddau datgyfalafu wedi'u rhagnodi yn Rheoliad 2 o Reoliadau 1989 (fel y'u diwygiwyd).
8. Trosglwyddwyd pwerau'r Ysgrifennydd Gwladol ym mharagraff 2(8) o Atodlen 6 i Ddeddf 1988, mewn perthynas â Chymru, i Gynulliad Cenedlaethol Cymru gan Orchymyn Cynulliad Cenedlaethol Cymru (Trosglwyddo Swyddogaethau) 1999. Mae Deddf Cyllid Llywodraeth Leol 1988 yn ddeddfiad y cyfeirir ato yn Atodlen 1 ac a drosglwyddwyd gan Erthygl 2 o'r Gorchymyn hwnnw. Trosglwyddwyd swyddogaethau Cynulliad Cenedlaethol Cymru wedyn i Weinidogion Cymru o dan adran 162 a pharagraff 30 o Atodlen 11 i Ddeddf Llywodraeth Cymru 2006.
9. Bydd y Rheoliadau'n dilyn y weithdrefn negyddol

## **Diben y Ddeddfwriaeth a'r Effaith y Bwriedir iddi ei Chael**

### Prif ddiben y ddeddfwriaeth

10. Mae gwaith ar y gweill i sicrhau bod pob eiddo annomestig yng Nghymru yn cael ei ailbrisio a'i fod yn cael gwerthoedd ardrethol newydd fel y gellir cyfrifo ei atebolrwydd ardrethi annomestig at ddibenion llunio rhestr ardrethu newydd. Daw'r rhestr newydd i rym ar 1 Ebrill 2023 neu ar ôl hynny a bydd yn seiliedig ar werthoedd ar y Dyddiad Prisio Rhagflaenol, sef 1 Ebrill 2021.
11. Prif ddiben ailbrisio yw sicrhau bod hygrdedd y system ardrethu yn cael ei gynnal a bod yr atebolrwydd ardrethi yn cael ei ddsbarthu'n deg rhwng gwahanol eiddo yn seiliedig ar newidiadau cymharol mewn gwerthoedd rhent yng Nghymru.
12. Mae prisio'n gweithio law yn llaw â'r lluosydd. Ym mhob ailbrisiad, mae'r lluosydd yn cael ei ailosod i sicrhau y gall y sylfaen drethi gynhyrchu'r un lefel o gyllid yn fras ar ôl ailbrisio ag o'r blaen. Y rheswm am hyn yw bod angen i'r system ardrethi gynhyrchu cyllid ar gyfer darparu gwasanaethau lleol ar lefel sy'n gyson â chynlluniau gwariant. O'r herwydd, effaith gyfunol ailbrisio a gosod y lluosydd yw addasu atebolrwydd eiddo o'i gymharu ag eraill o fewn y sylfaen dreth annomestig. Mae hyn yn sicrhau bod atebolrwydd ardrethi'n cael ei rannu'n deg rhwng talwyr ardrethi a'i fod yn seiliedig ar werthoedd rhent cyfredol.

13. Mae tua 14% o'r dreth annomestig yng Nghymru yn cael ei phrisio gan ddefnyddio Sail Brisio'r Contractiwr. Mae'r Rheoliadau'n pennu'r cyfraddau datgyfalafu, sy'n elfen allweddol o'r dull prisio hwn.
14. Prif ddiben yr offeryn statudol hwn yw diwygio'r cyfraddau datgyfalafu i adlewyrchu amodau'r farchnad ar y Dyddiad Prisio Rhagflaenol.

#### Y broses brisio

15. Mae Asiantaeth y Swyddfa Brisio (VOA) yn un o asiantaethau gweithredol Cyllid a Thollau EM ac mae'n gyfrifol am bennu gwerth ardrethol pob eiddo annomestig er mwyn cyfrifo eu hatebolrwydd ardrethi.
16. Ym mhob ailbrisiad, mae'r VOA yn cyfrifo gwerth ardrethol newydd eiddo yn seiliedig ar amcangyfrif o werth rhent yr eiddo ar y farchnad agored. Er mwyn sicrhau bod gwerthoedd ardrethol yn cyd-fynd â newidiadau yn y farchnad eiddo, mae eiddo annomestig fel arfer yn cael ei ailbrisio bob pum mlynedd gan y VOA. Disgwylir i'r ailbrisiad nesaf ddod i rym ar 1 Ebrill 2023 ar ôl iddo gael ei ohirio yn sgil yr ymateb i'r pandemig Covid-19.
17. Mae'r VOA yn defnyddio tri phrif ddull ar gyfer cyfrifo gwerth ardrethol eiddo, yn dibynnu ar y dystiolaeth sydd ar gael. Defnyddir cymhariaeth rhent pan fydd digon o eiddo cymaradwy i allu darparu tystiolaeth ddibynadwy ar werthoedd rhent: y dull hwn yw'r un a ddefnyddir amlaf. Defnyddir y dull derbyniadau a gwariant pan nad oes digon o wybodaeth ar gael i allu cymharu gwerthoedd rhent a phan fydd rhent yn debygol o fod yn seiliedig ar yr elw a wneir gan y busnes sy'n meddiannu'r eiddo, er enghraifft tafarndai a gwestai. Y trydydd dull yw Sail y Contractiwr.

#### Sail y Contractiwr

18. Defnyddir Sail y Contractiwr pan nad oes cymhariaeth rhent na thystiolaeth o dderbyniadau a gwariant yn bodoli. Fe'i cymhwysir yn gyffredinol i eiddo arbenigol, er enghraifft adeiladau diwydiannol mawr, ysgolion ac ysbytai. Anaml y caiff eiddo fel y rhain eu gosod ac felly pennir eu gwerthoedd rhent drwy gyfeirio at gostau adeiladu amcangyfrifedig.
19. Mae Sail y Contractiwr yn golygu bod y VOA yn amcangyfrif cost cael rhai newydd yn lle adeiladau ac unrhyw eitemau ardrethol eraill, er enghraifft cyfarpar a pheiriannau, ac yna'n addasu'r amcangyfrif i adlewyrchu unrhyw ddarfodiad yn yr eiddo gwirioneddol. Mae'r ffigur dilynol yn amcangyfrif o werth cyfalaf y safle. Yna caiff y gwerth cyfalaf hwn ei 'ddatgyfalafu' gan ddefnyddio'r gyfradd ddatgyfalafu i roi cyfwerth blynyddol a ystyrir yn werth ardrethol.
20. Mae Sail y Contractiwr wedi esblygu drwy gyfraith achosion ardrethu dros ryw 200 mlynedd. Mae'n seiliedig ar y rhagdybiaeth bod gan y tenant damcaniaethol ddewis arall yn lle rhentu ac y gallai brynu tir ac adeiladu hereditament tebyg.

21. Mae cyfraith achosion ardrethu wedi sefydlu chwe phrif gam ar gyfer Sail Brisio'r Contractiwr:

- i. Amcangyfrif cost cael rhai newydd yn lle'r adeilad ac unrhyw eitemau ardrethol megis mathau penodol o gyfarpar a pheiriannau.
- ii. Gwneud didyniadau i adlewyrchu'r eiddo gwirioneddol sy'n cael ei brisio, a'i addasu ar gyfer oedran a darfodiad.
- iii. Ychwanegu gwerth y tir i gael cyfanswm y swm cyfalaf.
- iv. Datgyfalafu cyfanswm y swm cyfalaf ar y gyfradd ddatgyfalafu briodol (neu log ar gyfradd gyfalaf). Mae hyn yn trosi gwerth cyfalaf yn gyfwerth blynyddol, neu werth rhent.
- v. Sefyll yn ôl ac edrych ar ganlyniad cymhwyso'r pedwar cam cyntaf a gwneud unrhyw addasiad sydd ei angen i adlewyrchu unrhyw ffactorau a fyddai'n effeithio ar y gwerth rhent, yn hytrach na'r gost cyfalaf.
- vi. Ystyried y gwahaniaethau rhwng safbwyntiau'r landlord a'r tenant (yn ymarferol mae'r cam hwn yn aml yn cael ei gyfuno â cham (v)).

22. Mae angen y gyfradd ddatgyfalafu yng ngham (iv) Sail y Contractiwr. Mae'r gyfradd yn ffigur canran a ddefnyddir i drosi gwerth cyfalaf yn werth rhent blynyddol. Mae'n sicrhau bod costau a manteision bod yn berchen ar eiddo, o'u cymharu â rhentu eiddo, yn cael eu hystyried wrth gyfrifo gwerth ardrethol eiddo. Po uchaf fydd y cyfraddau datgyfalafu, uchaf fydd y gwerth ardrethol sy'n deillio o hynny.

23. Cyn 1990, roedd aseswyr prisio a'r llysoedd yn cael anhawster mawr wrth benderfynu ar y gyfradd ddatgyfalafu briodol i'w defnyddio mewn prisiadau annomestig. O ganlyniad, cafwyd ymgyfreitha helaeth ar y pwynt hwn yn dilyn pob ailbrisiad. Felly, ers 1990, mae Gweinidogion wedi rhagnodi'r cyfraddau datgyfalafu priodol i'w defnyddio mewn prisiadau Sail y Contractiwr.

24. Yn ailbrisiad 2017, roedd tua 6,000 o eiddo annomestig yng Nghymru yn cael eu prisio gan ddefnyddio Sail y Contractiwr. Roedd gan yr eiddo hyn gyfanswm gwerth ardrethol o tua £365m fel y'i crynhoir yn y tabl canlynol.

<b>Sector</b>	<b>Gwerth ardrethol (£m)</b>
Cyfleustodau	39
Addysg	133
Diwydiant	55
Llywodraeth Leol	42
Iechyd	56
Llywodraeth – Arall	22
Amddiffyn	8

Arall	10
Cyfanswm	<b>365</b>

### Pennu cyfraddau datgyfalafu

25. Os yw'r gyfradd ddatgyfalafu wedi'i rhagnodi mewn deddfwriaeth, mae ganddi werth sefydlog ac mae'n cael effaith amlwg ar werth ardrethol eiddo a brisir drwy Sail y Contractiwr – po uchaf yw'r gyfradd ddatgyfalafu, uchaf yw gwerth ardrethol yr eiddo hwnnw. Er enghraifft, os yng Nghyfnod 3 Sail y Contractiwr, y cyfrifir gwerth cyfalaf hereditament ar £500,000 a bod y gyfradd ddatgyfalafu yn 3.8% (y gyfradd uwch sy'n gymwys i restr ardrethu gyfredol 2017), y gwerth ardrethol blyneddol yng Nghyfnod 4 fyddai £19,000.
26. Felly, mae'r cyfraddau datgyfalafu yn cael effaith (er yn fach) ar gyfanswm gwerth ardrethol hereditamentau yng Nghymru. Mae hefyd yn cael effaith anuniongyrchol ar sut y caiff atebolrwydd ardrethi ei ddsbarthu rhwng eiddo annomestig eraill drwy roi pwysau ar y lluosydd. Os bydd y gyfradd ddatgyfalafu yn cynyddu, mae'n rhoi pwysau bach ar i lawr ar y lluosydd, ac i'r gwrthwyneb.
27. Dim ond un rhan o'r broses ailbrisiu yw pennu'r gyfradd ddatgyfalafu a bydd yr effeithiau'n dibynnu ar ffactorau eraill fel amodau'r farchnad, newidiadau mewn gwerthoedd rhent a'r lluosydd. Caiff y rhain eu dadansoddi wrth i'r ailbrisiu fynd rhagddo.
28. Mae pennu cyfraddau datgyfalafu priodol yn fater cymhleth ac nid yw'n wyddor union. Mae nifer o fethodolegau academaidd gwahanol (ac mae gan bob un ei fanteision a'i anfanteision ei hun) yn ogystal â nifer o ffactorau eraill, megis newidiadau yng ngwerth tir neu gostau adeiladu, i'w hystyried. Wrth bennu'r cyfraddau, mae Llywodraeth Cymru wedi ystyried yr holl dulliau a ffactorau y mae'n ystyried eu bod yn berthnasol.
29. Gan mai prif swyddogaeth y gyfradd ddatgyfalafu yw trosi cost yn werth, mae angen ystyried symudiadau cymharol mewn rhenti rhwng y dyddiadau prisio ar gyfer Ailbrisiu 2017 ac Ailbrisiu 2023 hefyd. Mae hyn yn gweithredu fel gwiriad ar ganlyniadau'r dulliau academaidd ac yn sicrhau bod prisiadau'n ystyried newidiadau yn y farchnad eiddo yng Nghymru.
30. Ers 1990, mae dwy gyfradd ddatgyfalafu wedi'u rhagnodi mewn deddfwriaeth ar gyfer pob ailbrisiad – cyfradd safonol a chyfradd is. Yn ailbrisiad 2017, roedd y gyfradd is yn berthnasol i hereditamentau addysgol, gofal iechyd, amddiffyn a chyfleusterau cyhoeddus, tra bod y gyfradd safonol yn berthnasol i bob eiddo arall. Defnyddir cyfradd is ar gyfer rhai mathau o eiddo yn y sector cyhoeddus i adlewyrchu'r ffaith bod gan y meddianwyr fynediad at fathau rhatach o ariannu megis benthyciadau cyhoeddus a grantiau.
31. Bydd yr offeryn statudol hwn yn pennu'r cyfraddau datgyfalafu canlynol ar gyfer y rhestr ardrethu annomestig yng Nghymru a lunnir ar 1 Ebrill 2023 neu ar ôl hynny.

- Gosod y gyfradd ddatgyfalafu is sy'n berthnasol i hereditamentau addysg, gofal iechyd, amddiffyn a chyfleusterau cyhoeddus ar **1.9%**.
- Gosod y gyfradd ddatgyfalafu safonol ar gyfer pob eiddo arall ar **3.4%**.

## Ymgynghori

32. Cynhaliwyd ymgynghoriad cyhoeddus i geisio barn ar bennu'r cyfraddau datgyfalafu ar gyfer Ailbrisio Ardrethi Annomestig 2023. Lansiodd yr ymgynghoriad technegol 12 wythnos ar 24 Mawrth 2021 a daeth i ben ar 16 Mehefin 2021. Cyhoeddwyd crynodeb o'r ymatebion ar 25 Awst 2021 ac mae ar gael [yma](#).
33. Roedd yn gofyn i randdeiliaid am eu barn ar y cynnig i barhau i ragnodi cyfradd ddatgyfalafu safonol ac is, yn ogystal â'r fethodoleg sydd ar gael a'r dull a ffeirir ar gyfer cyfrifo'r cyfraddau. Roedd yn gofyn hefyd am farn ar fabwysiadu polisi cyffredinol lle nad oedd newidiadau i'r gyfradd ddatgyfalafu yn digwydd ym mhob ailbrisriad, yn dibynnu ar amodau'r farchnad.
34. Cyhoeddwyd yr ymgynghoriad ar wefan Llywodraeth Cymru ac fe'i hanfonwyd hefyd at y sefydliadau canlynol:
- Pob awdurdod lleol yng Nghymru
  - Cymdeithas Llywodraeth Leol Cymru
  - Tribiwnlys Prisio Cymru
  - Asianaeth y Swyddfa Brisio
  - Y Sefydliad Refeniw, Ardrethu a Phrisio
  - Aelodau Fforwm Talwyr Ardrethi Cymru.
35. Cafwyd chwe ymateb i'r ymgynghoriad. Mae'r dadansoddiad o'r ymatebion a gafwyd fel a ganlyn:
- Un unigolyn
  - Pum corff proffesiynol yn cynrychioli'r maes ariannol neu'r maes cynghori
36. Y defnydd o gyfraddau datgyfalafu rhagnodedig ar gyfer Sail Brisio'r Contractiwr oedd y dull yr oedd y rhan fwyaf o'r ymatebwyr yn ei ffafrio. Mynegodd ymatebwyr y farn y dylid pennu cyfraddau'n deg yng nghyd-destun y gyfraith achosion bresennol ac y dylid cael mwy o gysondeb ledled y DU.
37. Roedd y rhan fwyaf o'r ymatebwyr yn cytuno y dylai Llywodraeth Cymru barhau i ragnodi dwy gyfradd ddatgyfalafu. Roedd yr ymatebwyr o'r farn bod dealltwriaeth dda o'r system bresennol.
38. Roedd y rhan fwyaf o'r ymatebwyr yn cytuno â dull arfaethedig Llywodraeth Cymru o bennu cyfraddau datgyfalafu yng Nghymru, ar yr amod nad oedd yn effeithio'n annheg ar sectorau penodol.
39. Yn gyffredinol, roedd y farn yn erbyn y syniad o fabwysiadu polisi cyffredinol ar gyfer ailbrisio yn y dyfodol.



## **RHAN 2: ASESIAID EFFAITH RHEOLEIDDIOL**

### **Opsiynau**

#### ***Opsiwn 1 – Rhagnodi cyfraddau datgyfalafu gan ddefnyddio'r wybodaeth ddiweddaraf am y farchnad heb wneud unrhyw addasiadau***

Byddai cyfraddau datgyfalafu yn cael eu rhagnodi gan ddefnyddio'r wybodaeth ddiweddaraf am y farchnad.

Byddai cyfradd is (2.1%) yn berthnasol i hereditamentau addysgol, gofal iechyd ac amddiffyn a byddai cyfradd safonol (3.8%) yn berthnasol i bob eiddo arall. Mae'r canrannau hyn yn adlewyrchu amodau'r farchnad ar y Dyddiad Prisio Rhagflaenol ar gyfer Ailbrisiad 2023, sef 1 Ebrill 2021.

Hyn fyddai'n darparu'r dull symlaf ond byddai'n cael effaith andwyol fawr ar eiddo a brisir gan ddefnyddio Sail y Contractiwr.

#### ***Opsiwn 2 – Rhagnodi cyfraddau datgyfalafu sy'n cyfyngu ar y cynnydd ar gyfer eiddo a brisir gan ddefnyddio Sail y Contractiwr***

Byddai cyfraddau datgyfalafu yn cael eu rhagnodi sy'n cyfyngu ar y cynnydd ar gyfer eiddo a brisir gan ddefnyddio Sail y Contractiwr fel eu bod yn cyd-fynd â'r sylfaen dreth ehangach.

Byddai cyfradd is (1.7%) yn berthnasol i hereditamentau addysgol, gofal iechyd ac amddiffyn a byddai cyfradd safonol (3.1%) yn berthnasol i bob eiddo arall.

Byddai'r dull hwn yn cynyddu'r lluosydd ar gyfer pob trethdalwr yng Nghymru.

#### ***Opsiwn 3 – Rhagnodi cyfraddau datgyfalafu sy'n cymedroli'r cynnydd ar gyfer eiddo a brisir gan ddefnyddio Sail y Contractiwr ond nad ydynt yn cynyddu'r lluosydd yn sylweddol***

Byddai cyfraddau datgyfalafu yn cael eu rhagnodi i daro cydbwysedd rhwng y cynnydd ar gyfer eiddo a brisir gan ddefnyddio Sail y Contractiwr a chynnydd yn y lluosydd.

Byddai cyfradd is (1.9%) yn berthnasol i hereditamentau addysgol, gofal iechyd ac amddiffyn a byddai cyfradd safonol (3.4%) yn berthnasol i bob eiddo arall.

Byddai'r dull hwn yn cymedroli er mwyn effeithio ar eiddo a brisir gan ddefnyddio Sail y Contractiwr tra'n cyfyngu ar yr effaith ar y lluosydd.

### **Costau a manteision**

Mae'r holl opsiynau wedi'u cynllunio i fod yn niwtral o ran cost o safbwynt cyfanswm y refeniw a godir drwy'r ardrethi annomestig. Mae pob un o'r opsiynau'n cynnal y refeniw cyffredinol a gynhyrchir, drwy addasu'r cydbwysedd rhwng y cyfraddau datgyfalafu a'r lluosydd.

## ***Opsiwn 1 – Rhagnodi cyfraddau datgyfalafu gan ddefnyddio'r wybodaeth ddiweddaraf am y farchnad heb wneud unrhyw addasiadau***

### Costau

Os gosodir y cyfraddau datgyfalafu gan ddefnyddio'r wybodaeth ddiweddaraf am y farchnad ac na wneir unrhyw addasiad i gyfyngu ar effaith unrhyw newidiadau, byddai biliau'n cynyddu tua 24.6% ar gyfer eiddo a brisir gan ddefnyddio Sail y Contractiwr. Byddai hyn yn creu atebolrwydd sylweddol i'r talwyr ardrethi hyn.

Byddai eiddo sy'n defnyddio Sail y Contractiwr yn gweld cynnydd yn eu biliau a fyddai 23.9 pwynt canran yn uwch na thalwyr ardrethi eraill. Byddai talwyr ardrethi eraill yn gweld cynnydd o 0.7% (gan dybio bod ffactorau eraill yn aros yr un fath), sy'n is na'r chwyddiant CPI tybiedig o 1.9%.

### Manteision

Y prif reswm dros ailbrisiu yw sicrhau bod atebolrwydd meddianwyr eiddo annomestig yn seiliedig ar werthoedd rhent cyfredol ac amodau'r farchnad. Diwygio'r cyfraddau datgyfalafu i adlewyrchu'r amodau ar y Dyddiad Prisio Rhagflaenol ar 1 Ebrill 2021 fyddai'r dull symlaf, a byddai'n sicrhau bod atebolrwydd ardrethi'n cael ei ddsbarthu ar sail gwerthoedd cymharol yn unig.

## ***Opsiwn 2 – Rhagnodi cyfraddau datgyfalafu sy'n cyfyngu ar y cynnydd ar gyfer eiddo a brisir gan ddefnyddio Sail y Contractiwr***

### Costau

Byddai hyn yn cynyddu'r lluosydd uwchlaw chwyddiant er mwyn dosbarthu'r cynnydd mewn atebolrwydd am eiddo a brisir ar Sail y Contractiwr. Byddai pob eiddo'n cael ei effeithio'n gyfartal, gydag eiddo sy'n defnyddio Sail y Contractiwr a thalwyr ardrethi eraill i gyd yn gweld cynnydd o tua 4% mewn biliau ardrethi. Mae'r cynnydd hwn tua 2.1 pwynt canran yn uwch na chwyddiant CPI tybiedig o 1.9%. O ganlyniad, byddai biliau ardrethi ar gyfer eiddo a brisir gan ddefnyddio dulliau ar wahân i Sail y Contractiwr yn cynyddu tua £39.5 miliwn y flwyddyn.

### Manteision

Byddai'r effaith gymharol ar eiddo a brisir gan ddefnyddio Sail y Contractiwr yn cael ei lleihau i ddim, gan osgoi cynnydd sylweddol mewn atebolrwydd ar gyfer y sectorau perthnasol.

## ***Opsiwn 3 – Rhagnodi cyfraddau datgyfalafu sy'n cymedroli'r cynnydd ar gyfer eiddo a brisir gan ddefnyddio Sail y Contractiwr ond nad ydynt yn cynyddu'r lluosydd yn sylweddol***

### Costau

Byddai Opsiwn 3 yn rhannu'r cynnydd rhwng eiddo a brisir gan ddefnyddio Sail y Contractiwr ac eiddo a brisir gan ddefnyddio dulliau eraill. Byddai'r effaith ar eiddo sy'n defnyddio Sail y Contractiwr yn gyfyngedig o'i gymharu ag Opsiwn 1, gydag amcangyfrif o gynnydd o 13.9% mewn biliau.

Byddai'r lluosydd yn cynyddu i raddau llai nag o dan Opsiwn 2. Byddai eiddo a brisir gan ddefnyddio dulliau ar wahân i Sail y Contractiwr yn gweld cynnydd o tua 2.4% mewn biliau, sydd 0.5 pwynt canran yn uwch na chwyddiant CPI tybiedig o 1.9%. O ganlyniad, byddai biliau ardrethi ar gyfer eiddo a brisir gan ddefnyddio dulliau ar wahân i Sail y Contractiwr yn cynyddu tua £19.8 miliwn y flwyddyn.

### Manteision

Byddai pennu'r cyfraddau datgyfalafu ar lefel rhwng Opsiynau 1 a 2 yn cymedroli'r cynnydd mewn atebolrwydd ar gyfer eiddo a brisir gan ddefnyddio Sail y Contractiwr ac yn cyfyngu ar yr effaith ar y lluosydd.

Er mai'r prif reswm dros ailbrisiu yw seilio atebolrwydd ar yr amodau diweddaraf, mae angen ystyried yr effaith ar sectorau penodol. Mae Opsiwn 3 yn addasu'r effaith bosibl ar eiddo sy'n cael ei brisiu gan ddefnyddio Sail y Contractiwr a'r rhai sy'n cael eu prisiu gan ddefnyddio dulliau eraill.

### **Dewis opsiwn**

Byddai'r effeithiau a amlinellir ar gyfer Opsiwn 1 yn peri risg sylweddol i'r pwrs cyhoeddus, gyda biliau ar gyfer adeiladau'r sector cyhoeddus yn cynyddu'n sylweddol o'u cymharu â gweddill y sylfaen drethi. Byddai Opsiwn 2 yn cael effaith sylweddol ar dalwyr trethi eraill a fyddai fel arall yn disgwyl biliau is.

Mae Opsiwn 3 yn rhoi cydbwysedd, gan gyfyngu ar yr effeithiau a gyflwynir gan Opsiynau 1 a 2.

Opsiwn 3 yw'r opsiwn a ffefrir gan Lywodraeth Cymru.

### **Dadansoddi effeithiau eraill**

#### Hyrwyddo Cyfle Economaidd i Bawb (Trechu Tlodi)

Mae ailbrisiu, gyda chyfraddau datgyfalafu priodol, yn addasu gwerthoedd ardrethol i adlewyrchu amodau economaidd. Mae pennu cyfraddau datgyfalafu priodol yn helpu i sicrhau bod atebolrwydd ardrethi yn cael ei ddsbarthu'n deg rhwng talwyr ardrethi.

#### Confensiwn y Cenhedloedd Unedig ar Hawliau'r Plentyn

Nid oes unrhyw effaith benodol ar hawliau plant wedi'i nodi.

### Y Gymraeg

Ni nodwyd unrhyw effaith ar y cyfleoedd i ddefnyddio'r Gymraeg nac ar drin yr iaith yn gyfartal.

### Cydraddoldeb

Ni nodwyd unrhyw effeithiau penodol, boed gadarnhaol neu negyddol, ar bersonau sy'n rhannu nodwedd warchoddedig (fel y'u pennwyd gan Ddeddf Cydraddoldeb 2010).

### Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015

Mae ailbrisió'n cyfrannu at y nodau llesiant Cymru lewyrchus a Chymru fwy cyfartal a hefyd at dwf economaidd integredig hirdymor. Mae defnyddio cyfraddau datgyfalafu yn helpu i sicrhau bod atebolrwydd yn cael ei rannu'n briodol rhwng talwyr ardrethi.

### Effaith ar y sector gwirfoddol

Ni nodwyd unrhyw effeithiau negyddol penodol ar y sector gwirfoddol. Mae pennu cyfraddau datgyfalafu yn galluogi proses ailbrisió fwy cadarn sydd er budd pob sector.

### Asesiad cystadleuaeth

Wrth ddrafftio'r Offeryn Statudol hwn, rydym wedi cymhwyso'r prawf hidlo cystadleuaeth.

Diben ailbrisió yw addasu atebolrwydd eiddo annomestig *o'i gymharu* ag eraill o fewn y sylfaen drethi tra'n sicrhau y gall y sylfaen drethi gynhyrchu'r un lefel o refeniw yn fras ar ôl ailbrisió ag o'r blaen.

Diben pennu'r cyfraddau datgyfalafu yw sicrhau bod gwerthoedd ardrethol (a'r biliau ardrethi) eiddo a brisir gan ddefnyddio Sail y Contractiwr yn adlewyrchu amodau'r farchnad ar 1 Ebrill 2021 ac yn ystyried effeithiau posibl newidiadau sylweddol.

Bydd yr Offeryn Statudol hwn yn effeithio ar y lluosydd ar gyfer pob trethdalwr mewn ffordd gyson ac ni nodwyd unrhyw effeithiau o ran cystadleuaeth o ganlyniad i'r dull gweithredu. Fodd bynnag, os na wneir y Rheoliadau, byddai eiddo a brisir ar Sail y Contractiwr yn cael ei effeithio'n anghymesur.

### Adolygiad ôl-weithredu

Bydd Llywodraeth Cymru yn parhau i fonitro effaith ailbrisió ardrethi annomestig ar wahanol sectorau a bydd yn ystyried canlyniad ac effaith gyffredinol yr ailbrisió unwaith y bydd y rhestr ardrethu ddrafft derfynol ar gael.