

SAKSFRAMLEGG

<i>Saksnr</i>	<i>Utvalg</i>	<i>Motedato</i>
	Kommunestyret	

Saksbehandler: Geir Aune**Eiendomsskatt - endrede regler****Sakens bakgrunn og innhold:**

Regjeringen foreslo i forslag til statsbudsjett for 2018 at adgangen til å ilegge eiendomsskatt på produksjonsutstyr og installasjoner skulle fjernes.

Budsjettavtalen den 22. november ga følgende resultat:

«Komiteens medlemmer fra Høyre, Fremskrittspartiet, Venstre og Kristelig Folkeparti er enige om å fjerne adgangen til å ilegge eiendomsskatt på produksjonsutstyr og installasjoner slik regjeringen har foreslått, men med følgende endringer:

- Utfasing av skatten forlenges fra fem til syv år og overgangsordningen fases inn over syv år.
- Master og linjer i transmisjonsnettet («monstermaster») og nettanlegg ilegges fortsatt eiendomsskatt.
- Det avsettes 72,5 mill. i statsbudsjettet for 2018 til retakstering.

Det er enighet om følgende anmodningsvedtak:

«Stortinget ber regjeringen sørge for at det gis tilnærmet full kompensasjon til kommuner som får redusert eksisterende inntekter som følge av endringene* oppad begrenset til 500 mill.

Kompensasjonen gjelder ikke nyetableringer etter 1.1.2017 og bortfaller hvis virksomhetene nedlegges»

Konsekvensen av forslaget i statsbudsjettet og budsjettavtalen kan vises som følger:

Endring	Konsekvens
1) Verk og bruk-begrepet oppheves – utgår fra 2019	• «Verk og bruk» opphører – utskrivingsalternativene endres • Alle verk og bruk blir «næring» • Verdssettes etter «nye regler» • Produksjonsutstyr og installasjoner ut av takstgrunnlag og fases ut over 7 år • NB: Installasjoner «som tjener bygget» skal med
2) Vindkraft, vannkraft, nett og petroleumsanlegg med særskatt omfattes ikke	• Fortsatt eiendomsskatt etter dagens regler
3) Overgangsbestemmelser for produksjonsutstyr og -installasjoner	• Nedtrapping forlenges fra fem til syv år fra 2019 • I realiteten 6 års nedtrapping
4) Kompensasjon oppad begrenset til kr 500 mill	• Økonomiske konsekvenser? • «Tilnærmet full kompensasjon»
- Nye takster i 348 kommuner	• Takster ferdigstilt senest innen 1. mars 2019 • Nytt grensesnitt fremgår ikke av dagens takster • Kommunene må treffe nye vedtak senest innen 1. mars 2019

Det var lagt opp til at vi uansett skulle taksere på nytt nå i 2018 for 2019 (ref kommunestyrets vedtak i e-skattesaken for 2018 k.sak 17/90).

I tillegg til lovendringen har det vært en rettsak om verdisettingen av overføringsnett (Statnett II dommen). Resultatet av den saken må det også tas hensyn til i takseringen. Kortversjonen er at det skal benyttes lineære avskrivninger på 70 år. Det er det ingen kommuner som har gjort. Det er enten benyttet lineære avskrivninger over 40 eller 50 år alternativt progressive avskrivninger.

Overgangsregel for utfasing av skatteinntekter fra produksjonsutstyr og installasjoner

Generelt om overgangsregelen

For mange kommuner utgjør skatteinntektene fra produksjonsutstyr og -installasjoner i verk og bruk betydelige beløp. For å unngå en for brå inntektsnedgang har Stortinget vedtatt en overgangsregel til eiendomsskatteloven §§ 3 og 4, som går ut på at takstverdien av produksjonsutstyr og -installasjoner skilles ut som et særskilt skattegrunnlag, som trappes ned med 1/7 hvert år fra og med skatteåret 2019.

På bakgrunn av innspill bl a fra KS er overgangsregelen foreslått endret i revidert nasjonalbudsjett for 2018, for å gjøre det helt klart at kommuner som i 2018 kun skriver ut eiendomsskatt på verk og bruk, også i overgangsperioden kan begrense skatteplikten til kun å gjelde de eiendommene, jf. annet ledd. Lovsaken behandles av Stortinget 7. juni og forventes å bli vedtatt.

Etter de foreslåtte endringene i revidert budsjett lyder overgangsregelen som følger:

Kommunar som i skatteåret 2018 skreiv ut eigedomsskatt på verk og bruk kan frå og med skatteåret 2019 til og med skatteåret 2024 i staden for eller i tillegg til utskriving etter § 3 skrive ut eigedomsskatt på eit særskilt fastsett grunnlag. Det særskilte grunnlaget skal baserast på differansen mellom eigedomsskattegrunnlaget i 2018 og 2019 som er forårsaka av at produksjonsutstyr og -installasjonar ikkje skal reknast med i grunnlaget. Dette særskilte grunnlaget skal i 2019 vere lik seks sjudelar av differansen, og reduserast med ein sjudel kvart påfølgjande år. Skattesatsen ved slik avtrappa utskriving kan ikkje vere høgare enn den som blei nytta for dei same eigedomane for skatteåret 2018.

Kommunar som ikkje skriv ut eigedomsskatt på næringseigedom etter § 3, men som i skatteåret 2018 skreiv ut eigedomsskatt på verk og bruk, kan i perioden nemnd i første ledd første punktum skrive ut eigedomsskatt på bygningar og grunnareal så langt desse var omfatta av eigedomsskattegrunnlaget for verk og bruk i skatteåret 2018.

Etter ordlyden i overgangsregelen gir den ikke bare hjemmel for at kommuner som i 2018 kun skrev ut eiendomsskatt på verk og bruk kan videreføre det regimet i overgangsperioden, men også for at kommuner som i 2018 skrev ut eiendomsskatt både på verk og bruk og alminnelig næringseiendom, kan velge å begrense skatteplikten fra 2019 til kun å gjelde de tidligere verk og bruk-eiendommene. Hvorvidt bestemmelsen her skal forstås etter sin ordlyd, slik at kommuner fra 2019 kan innskrenke beskatningen fra å gjelde all næringseiendom i 2018 til kun å gjelde de tidligere verk og bruk fra 2019, har vi tatt opp med Finansdepartementet. Det er usikkert om vi kan forstå overgangsregelen slik.

Overgangsregelen - eksempel

Eiendommens fulle takst som verk og bruk i 2018:	kr. 10 000 000
- Eiendommens takst som næringseiendom i 2019 , dvs. bygning/grunn taksert som næring. Produksjonsutstyr og produksjonsinstallasjoner er holdt utenfor:	kr. 6 000 000
= Differanse mellom takst 2018 og takst 2019:	kr. 4 000 000

Differansen - her kr. **4 000 000** - overføres til det særskilte skattegrunnlaget som skal nedtrappes over 7 år, jf. overgangsregelen.

Skattegrunnlag i 2019 etter overgangsregel: kr. 4 000 000 x 6/7 = kr. 3 428 571

Siste år med inntekt fra det særskilte skattegrunnlaget blir 2024.

Det er kun det særskilte skattegrunnlaget som skal trappes ned i henhold til overgangsregelen. Næringstaksten på eiendommene skal ikke trappes ned.

Eksempel - nedtrapping av særskilt skattegrunnlag

Det særskilte grunnlaget (differansen mellom takst 2018 og 2019) som reduseres med én syvendedel per år fra 2019 har en verdi på kr. **4 000 000** (jf. eksempelet over). Skattesatsen er 7 promille.

Skatteår	Skatteandel	Skattegrunnlag	Utrechnet e-skatt	Redusert inntekt
2019	Seks syvendedel	Kr. 3 428 571,48	Kr. 24 000	Kr. 4 000
2020	Fem syvendedel	Kr. 2 857 142,90	Kr. 20 000	Kr. 8 000
2021	Fire syvendedel	Kr. 2 285 714,32	Kr. 16 000	Kr. 12 000
2022	Tre syvendedel	Kr. 1 714 285,74	Kr. 12 000	Kr. 16 000
2023	To syvendedel	Kr. 1 142 857,16	Kr. 8 000	Kr. 20 000
2024	En syvendedel	Kr. 571 428,58	Kr. 4 000	Kr. 24 000
2025	Ingen	Kr. 0	Kr. 0	Kr. 28 000

Grunnlag for kompensasjonsordning

Kommunene kan velge om de vil benytte overgangsregelen. Hvis en kommune prioriterer lettelse til bedriftene er det selvsagt full anledning til det. Det er viktig å være oppmerksom på at dersom overgangsregelen ikke benyttes, vil kommunen heller ikke være omfattet av den kompensasjonsordningen Stortinget har truffet vedtak om, jf kapittel 9 om denne ordningen. Kommuner som ikke tar i bruk overgangsregelen fra 2019, eller som slutter å bruke den i løpet av overgangsperioden, kan ikke senere ta den i bruk eller gjeninnføre den.

Det er kommunestyret som er utskrivingsmyndighet, også etter overgangsregelen. Hvis regelen benyttes må det fremgå av kommunestyrets utskrivingsvedtak.

Endring av takseringsretningslinjer

Eiendomsskattenemndene bør i god tid før utskrivingsfristen for 2019 ha gjort de endringene i sine takseringsretningslinjer som er nødvendige på bakgrunn av lovendringene. Det viktigste er at betegnelsen verk og bruk erstattes av den nye eiendomsgruppen energianlegg. Videre bør det tas inn i retningslinjene at produksjonsutstyr og -installasjoner ikke skal regnes med i skatte-grunnlaget for næringseiendommer.

Når industrielle anlegg omdefineres fra verk og bruk til næringseiendom, bør kommunene undersøke om det grunnlag for å fastsette sjablong for salgpris eller for leiepris og diskonteringsrente for ulike typer industrielle anlegg (industrihaller, verkstedsbygg oa). Hvis det finnes å være grunnlag for det, bør sjablonger fastsettes og inntas i retningslinjene.

Verk og bruk hvor gjeldende takseringsregler skal videreføres

Anlegg for produksjon og transport av energi innebærer store naturinngrep og beslaglegger store arealer for kommunene, samtidig som de gjennomgående er svært inntektsbringende for eierne. Dette var en viktig årsak til at Stortinget besluttet at slike anlegg ikke skulle omfattes av lovendringene for verk og bruk.

Disse eiendommene eller anleggene, som vi for enkelhets skyld kan kalle energianlegg med et samlebegrep, er altså skilt ut som en egen eiendomsgruppe i loven. Man ser av bestemmelsen at kriteriene for å ta med produksjonsutstyr og -installasjoner i skattegrunnlaget for slike anlegg er de samme som i dag gjelder for verk og bruk, både når det gjelder omfang og verdsettelse.

Oppdrettsanlegg

Flytende oppdrettsanlegg er en egen type anlegg som likestilles med verk og bruk. Også for slike anlegg skal gjeldende regler for taksering videreføres

Eiendomsskatt på flytende oppdrettsanlegg er regulert særskilt i eiendomsskatteloven § 4 tredje ledd, hvor det er presisert at slike oppdrettsanlegg fra 2019 vil være omfattet både av utskrivingsalternativet for næringseiendom og utskrivingsalternativet for energianlegg.

Endringen innebærer at oppdrettsanlegg skal beskattes enten kommunen velger et utskrivingsalternativ som omfatter næringseiendom, eller om den kun velger å beskatte de såkalte energianleggene som er behandlet ovenfor. Eiendomsskattegrunnlaget for flytende oppdrettsanlegg er beskrevet i § 4 tredje ledd, og de nye reglene innebærer ingen endringer for omfanget av skatteplikten eller verdsettelsen.

Bestemmelsen i § 4 omfatter som vi har sett «flytende anlegg i sjø for oppdrett av fisk, skjell, skalldyr og andre marine arter». Det finnes en del oppdrettsanlegg på land, typisk smoltanlegg, og det pågår en utvikling mot større landbaserte oppdrettsanlegg. De landbaserte anleggene skattlegges etter dagens regler som verk og bruk. Etter ordlyden i § 4 tredje ledd skal gjeldende regler videreføres kun for de frittflytende anleggene. Når de landbaserte anleggene skal skattlegges som næringseiendom, vil skatteplikten på deler av slike anlegg bortfalle.

Lovendringen fører i så fall til en skattemessig forskjellsbehandling mellom oppdrettsanlegg ettersom de er landbaserte eller sjøbaserte, og det fremkommer ingen begrunnelse for dette i lovforarbeidene. KS Eiendomsskatteforum har kontaktet Finansdepartementet med spørsmål om hvordan loven skal forstås på dette punktet, og bedt om at en lovendring blir vurdert dersom departementet anser at loven skal forstås etter sin ordlyd. Inntil videre må det etter vår vurdering legges til grunn at landbaserte oppdrettsanlegg er å anse som næringseiendom.

Kommunesammenslåing

Lovendringene med virkning fra 1. januar 2019 er ikke utformet med tanke på at en rekke kommuner skal gjennomføre kommunesammenslåinger med virkning fra 1. januar 2020.

Noen kommuner ønsker å benytte seg av muligheten for å få en overgangsperiode etter inndelingslova i forbindelse med kommunesammenslåingen, mens andre kommuner ønsker å ha et fullstendig harmonisert eiendomsskatte regime allerede fra skatteåret 2020.

Uavhengig av om kommunene ønsker en overgangsperiode med hjemmel i inndelingslova eller ikke, må det gjennomføres en takseringsjobb i forbindelse med kommunesammenslåingen (forutsatt at den nye kommunen ønsker å ha eiendomsskatt). Dette innebærer at det må gjennomføres to takseringer i løpet av kort tid for de aktuelle kommunene.

Takseringen som må gjennomføres i forbindelse med lovendringene må gjøres uavhengig av den etterfølgende takseringen som må skje som følge av kommunesammenslåingen. Dersom det gjøres et grundig dokumentasjonsarbeid av taksatorene i forbindelse med «lovendrings-takseringen», vil denne dokumentasjonen kunne benyttes også når det skal gjennomføres en taksering som følge av kommunesammenslåingen.

Det vil bli laget en egen utredning vedrørende eiendomsskatt og sammenslåing.

Kompensasjonsordning for inntektsbortfall og ordning for refusjon av takseringskostnader.

Kompensasjonen er oppad begrenset til MNOK 500 når de nye reglene er fullt innfaset. I møte mellom KS og Kommunal og Moderniseringsdepartementet (KMD) 16.04.2018 ga KMD uttrykk for at beløpsgrensen innføres gradvis fra med 1/7 pr år fra lovendringen trer i kraft 01.01.2019. Dette innebærer at kompensasjonen i 2019 vil være oppad begrenset til ca MNOK 71,4 (1/7 av MNOK 500), til ca MNOK 142,8 (2/7 av MNOK 500) i 2020 osv. Nærmere redegjørelse for hvordan kompensasjonsordningen vil bli praktisert vil først komme i forbindelse med statsbudsjettet for 2019.

I budsjettforliket ble det avsatt MNOK 72,5 i statsbudsjettet for 2018 til retaksering som følge av lovendringene.

Kommunal og moderniseringsdepartementet (KMD) har i brev til fylkesmennene fordelt midlene fylkesvis, for videre fordeling til kommunene etter visse kriterier. Det er ikke lagt opp til en søknadsbasert ordning.

Bistand

For å få gjennomført arbeidet og sikre en god kvalitet anbefaler administrasjonen at det leies inn en konsulent/konsultentselskap.

Det må sendes ut forespørsel/anbud før sommeren for å sikre at vi får bistand i løpet av høsten. Det er i overkant av 300 kommuner som skal gjennomføre dette arbeidet.

Oppsummering:

Verk og bruk skal fra 2019 defineres og takseres som næringseiendommer, uten anledning til å ta med produksjonsutstyr i skattegrunnlaget. Skatteinntektene fra produksjonsutstyret trappes ned over en periode på syv år, med grunnlag i en overgangsregel.

Det er gjort unntak for vannkraftverk, vindkraftverk, kraftnett og petroleumsanlegg, som med et fellesbegrep kan kalles energianlegg. For disse anleggene skal reglene for taksering av verk og bruk videreføres.

Såkalte produksjonslinjer, dvs. kraftlinjer som forbinder vannkraftverkene med det øvrige kraftnettet, skal som hovedregel inngå i skattegrunnlaget for kraftverket.

Eiendomsskattesatsen skal være 1 promille det første året en kommune skriver ut eiendomsskatt, og satsen kan maksimalt økes med 1 promille fra ett år til det neste.

Det er uklart om overgangsregelen kan forstås etter sin ordlyd, slik at kommuner fra 2019 kan innskrenke beskatningen fra å gjelde all næringseiendom i 2018 til kun å gjelde de tidligere verk og bruk fra 2019. Det vil si om det er mulig å begrense skatteplikten til de tidligere verk og bruk objektene eller om all næringseiendom må skattlegges.

Fjerningen av verk og bruk alternativet medfører en skattemessig forskjellsbehandling mellom oppdrettsanlegg ettersom de er landbaserte eller sjøbaserte, og det fremkommer ingen begrunnelse for dette i lovforarbeidene. Dette er tatt opp med departementet.

Det blir en kompensasjonsordning for inntektsbortfallet og refusjon av kostnader i forbindelse med retakseringen.

Det legges opp til en separat utredning vedrørende eiendomsskatt og kommunesammenslåing.

Det må leies inn ekstern bistand for å få gjennomført takseringen. Det er tatt hensyn til dette i budsjettet.

Rådmannens innstilling:

1. Saken tas til orientering
2. Administrasjonen og skattetakstnemnda forbereder og gjennomfører taksering på næringseiendommer.