

Vedlegg til takstrapport.Forslag til omtale under takstprinsipper. Januar 2020

(teksten er spesielt rettet mot nettanlegg grunnet Statnetts raske oppfølging etter FINs brev, men gjelder prinsipielt for alle større anleggsprosjekter av noe varighet)

Renter og avgifter i byggetiden

Med referanse til et brev fra Finansdepartementet av 10.12.19 som svar på en henvendelse fra Sivilombudsmannen av 31.10.19 krever Statnett nå at «*offentlige avgifter og byggelånsrenter ikke inkluderes i nettanleggenes eiendomsskattegrunnlag*».

Dette er et helt nytt utspill og betinger en kommentar.

Departementets uttalelse kan synes å bero på en misforståelse av hva som ligger i påslaget for «byggelånsrenter» og uttalelsen er etter mitt syn heller ikke så klar som Statnett utlegger den. Jeg er naturligvis enig i at den subjektive finansieringen ikke er relevant ved eiendomsskattetaksering, men objektive utgifter knyttet til etablering av en nødvendig byggefinansiering skal hensyntas.

Nettanlegg skal verdsettes til substansverdi, dvs. gjenanskaffelsesverdi med fradrag for slit, elde og utidsmessighet. Ved fastsettelsen av gjenanskaffelsesverdien inngår alle kostnader som er nødvendige for å realisere et tilsvarende anlegg på takseringstidspunktet. Finansieringskostnader er en del av de normale kostnader som enhver utbygger må regne med for alle anlegg av et visst omfang og slike kostnader skal derfor inngå i gjenanskaffelsesverdien. Det gjelder uavhengig av om finansieringen er foretatt med egenkapital eller lånt kapital, og gjenanskaffelsesverdien er også helt uavhengig av graden av belåning på utbyggingsprosjektet.

Enhver utbygger vil ha som en minste målsetting å få dekket alle sine kostnader knyttet til gjennomføringen av sitt utbyggingsprosjekt ved et tenkt salg. Dersom finansieringskostnader ikke inngår i beregningen vil med andre ord ikke gjenanskaffelsesverdien være egnet til å treffe den objektive omsetningsverdien som er utgangspunktet i esktl. § 8A-2. At objektivt beregnede finansielle utgifter/byggelånsrenter skal inngå i taksten som en del av gjenanskaffelsesverdien i substansverdivurderingen følger av også av langvarig takstpraksis.

I kostnadskatalogene Sintef 2005 og 2019 som benyttes for fastsettelse av gjenanskaffelsesverdi for nettanlegg er det eksklusivt nevnt at renter og avgifter i byggetiden ikke er medtatt i oppgitte erfaringskostnader. Dette har derfor vært tillagt med et mindre, skjønsmessig påslag til øvrige kostnader ved taksering av nettanlegg. Tilsvarende påslag gjøres for andre større anleggsutbygginger, hovedsakelig innen olje- og gass og vindkraft, fordi slike kostnader ikke er inkludert i det øvrige takstgrunnlaget substansverdien beregnes på grunnlag av.

Det kan etter mitt syn ikke trekkes en klar konklusjon ut fra Finansdepartementets brev om at det heretter ikke skal inkluderes objektivt vurderte «byggelånsrenter»/finansielle utgifter i substansverdien.

Min anbefaling er fortsatt at byggelånsrenter medtas i substansverdigrunnlaget av større utbyggingsprosjekter.

Bekkestua 10.02.20

Thomas Bjønnes