



Åfjord kommune
Skattetakstnemda

TAKSTPROTOKOLL

Eiendom	Gnr.	Bnr	Snr.	Fnr.
Gjelder anlegg: Storheia Vindpark (andel Åfjord kommune) = 1 966 680 000,-				
Hjemmelshaver:	Navn: Fosen Vind DA		Adresse: Postboks 200 Lilleaker 0216 OSLO	

Skattetakstnemda i Åfjord kommune har fastsatt taksten til anlegg i Åfjord kommune for 2020 i samsvar med takstrapport av 14.02.2020.

Takstsummen er satt til kr. 1 966 680 000,00

Takstsummen danner grunnlaget for utskriving av eiendomsskatt.

Åfjord, 20.02.2020

Sten Aaknes

Sten Aaknes
Leder

Magnar Nilssen

Magnar Nilssen
Nestleder

Brit Hoås

Brit Hoås
Medlem

Unntatt fra innsyn etter offentlighetsloven §13.

SAK 272/20
EIENDOMSSKATT ÅFJORD OG BJUGN KOMMUNER
TILLEGGSTAKST AV NYANLEGG PR. 2020

Takstobjekt: Storheia Vindpark
Eier/utbygger: Fosen Vind DA
Kontakt: Jorunn M. Røvik



Innledning

Denne rapporten omfatter takst av ferdige og idriftsatte anlegg knyttet til Fosen Vinds utbygging av Storheia Vindpark. Oppdraget utføres av firmaet Verditaksering Kjell Larsen AS ved Thomas Bjønnes.

Opplysninger om anleggets utbyggingskostnader er gitt av Fosen Vind i brev av 31.01.20. Generell orientering om utbyggingsområdet og de tekniske anleggene er hentet fra dels fra MTA-planen og dels fra Fosen Vinds hjemmeside.

Hjemmel for omtakseringen/tilleggstakseringen.

Hjemmelen er generelt å finne i eiendomsskattelovens § 8A-3, pkt. 5, hvor det heter

«Omtaksering av ein eigedom skal skje dersom det i tida mellom dei almenne takseringane ligg føre

ein av dei følgjande grunnane:

- a) eigedomen er delt,
- b) bygningar på eigedomen er rive eller øydelagt av brann eller liknande, eller
- d) det er ført opp nye bygningar eller gjort monalege forandringar på eigedomen».

Når det gjelder taksering av nye anlegg ligger hjemmelen naturleg under pkt. 5d), det er gjort «monalege» forandringar på eiendommen.

Kort om anlegget

Arbeidene med vindparken ble oppstartet i 2016, og anlegget sto driftsklart høsten 2019. Vindparkområdet er på 38 km², og strekker seg over både Åfjord og Bjugn kommuner. Totalt er det oppført 80 vindturbiner, hver på 3,6 MW. Installert effekt er dermed på 288 MW, med en forventet produksjon på 1000 GWh.

Det er etablert ca. 62 km interne veier og oppstillingsplasser ved turbinplasseringene, 33 kV (22 kV?) internt kabelnett mellom turbinene og intern trafo-/koblingsstasjon. Herfra er det etablert en 132 kV luftlinje på 1,5 km frem til tilkobling med det øvrige strømmettet.

Fordelingen av antall turbiner mellom kommunene er hhv.56 i Åfjord og 24 i Bjugn.

Investeringer i anlegget

Oversikt over investerte kostnader er gitt i brevet fra Fosen Vind. Dessverre er disse tallene bearbeidet før oversendelse, og er ikke gitt i den formen jeg mener gir det beste utgangspunktet for en objektiv takstfastsettelse.

Det er særlig to forhold jeg vil påpeke i denne sammenhengen. Det ene er at det er trukket ut ca. 41 MNOK for beregnede avskrivninger i 4 måneder fra idriftsettelse 1. september til taksttidspunktet 1. januar. Dette mener jeg er feil, i eiendomsskattesammenheng regnes ethvert utbyggingsprosjekt som nytt først fra og med det skatteåret det takseres som driftsklart anlegg. Jeg kommer nærmere tilbake til dette. Det andre er at prosjektadministrative kostnader (indirekte kostnader) er fordelt pro rata på de fysiske anleggsobjektene. Dette er for såvidt ikke feil, men det vanskeliggjør en objektiv takstpraksis som normalt vil være til skatteyters ugunst.

I oversikten over investeringer i tabellen nedenfor viser de tre første kolonnene hvilke tall som er oppgitt av skatteyter, fordelt på Åfjord og Bjugn. I neste kolonne er 4 måneders avskrivninger tilbakeført for det samlede prosjektet, og i siste kolonne er i tillegg også prosjektadministrasjon trukket ut av anleggspostene og presentert for seg.

Oversikt over oppgitte investeringer

Kostnadsposter	Som oppgitt av Fosen Vind					Tilbakestillt for avskrivninger mm	Just. for proj.adm (avrundet)
	Åfjord	%	Bjugn	%	Samlet		
Turbiner, komplett	1 551 331 000	70 %	664 856 000	30 %	2 216 187 000	2 246 135 473	2 136 000 000
Turbinfundamenter	59 945 000	70 %	25 691 000	30 %	85 636 000	86 793 243	82 500 000
Opparbeidelse, Infrastruktur	249 103 000	76 %	76 728 000	24 %	325 831 000	330 234 122	314 000 000
Service, lagerbygg	21 985 000	100 %	-	-	21 985 000	22 282 095	21 200 000
Intern trafostasjon, komplett	91 475 000	100 %	-	-	91 475 000	92 711 149	88 200 000
Til ekstern nettilknytning	20 352 000	100 %	-	-	20 352 000	20 627 027	19 600 000
Sum anleggskost (direkte kostnader)	1 994 191 000	72 %	767 275 000	28 %	2 761 466 000	2 798 783 108	2 661 500 000
Prosjektadministrasjon	Inkludert (fordelt)		Inkludert (fordelt)		Inkludert (fordelt)	Inkludert (fordelt)	137 220 000
Engangsubt., erstatninger	26 862 000	72 %	10 335 000	28 %	37 197 000	37 699 662	37 700 000
Konsesjon	12 580 000	72 %	4 840 000	28 %	17 420 000	17 655 405	17 600 000

Av øvrige kommentarer fra Fosen Vind kan nevnes:

- Det er fratrukket 15% i prosjektadministrative kostnader som utbygger hevder ikke har tilført anlegget merverdi. Dette utgjør ca. 20 MNOK. Normalt foretrekker jeg å få alle kostnader oppgitt, for dermed selv å kunne ta stilling til berettigelsen av slike påstander. Denne posten vil uansett bare inngå i taksten som et erfaringsmessig prosentpåslag for indirekte kostnader, og som normalt vil være mindre enn reelt pådratte kostnader. Det foreslåtte påslaget i denne saken tar høyde for overnevnte fradrag.
- Erstatninger på 41,165 MNOK til forhold som ligger utenfor planområdet er unntatt.
- Fosen Vind oppgir at de har foretatt avskrivning av konsesjonsutgiften med 4 måneder (som nevnt ovenfor). Det tolkes dithen at de prinsipielt aksepterer at konsesjonsutgifter er endel av takstgrunnlaget, men å foreta avskrivning for 4 måneder frem til taksttidspunktet vil også her være feil. Til orientering vil jeg uansett anbefale at konsesjonskostnader inngår i et generelt påslag for indirekte kostnader. Dermed blir hverken størrelsen på konsesjonsutgiftene, eller spørsmålet om slike kostnader skal avskrives, et tema i denne saken.

Jeg har forøvrig ingen motforestillinger til det som fremkommer her.

Utgifter til fjerning av anlegg.

I sitt brev peker Fosen Vind i pkt. 5 på at det foreligger plikt til å fjerne anlegget. Dette hevdes å ha en innvirkning på anleggets omsetningsverdi, og Fosen Vind har estimert nåverdien av forpliktelsen til kr. 41 489 085.

I eiendomsskattesammenheng er dette sett på som pålegg som påhviler den subjektive eier av anlegget, og som antas sikres gjennom driftsmessige avsetninger e.l. Det må også antas at slike offentlige pålegg er kjent og tatt i betraktning i forhold til de investeringer man mener anlegget kan forrente. Slike pålegg har tidligere aldri hatt noen innvirkning på substansverdivurderingen av fast eiendom eller anlegg ("verk og bruk" i drift). Dette er det også en langvarig og tydelig rettspraksis for. Beregnede utgifter til konsesjonspålagt fjerning av anlegg etter bruk vil ikke bli anbefalt hensyntatt i eiendomsskattetaksten.

Takstprinsipper

Eiendomstyper.

Eiendomsskatteloven er fra og med skatteåret 2019 endret på vesentlige punkter. Det innarbeidede begrepet "verk og bruk" (industrielle bedrifter) er nå tatt ut av eiendomsskatteloven. Det medfører som hovedprinsipp at industrielle bedrifter heretter skal takseres som generell næringsseiendom, og produksjonsutstyr og produksjonsinstallasjoner ikke lenger skal medtas i takstpliktig eiendom (eskl. § 4, 2. ledd).

Det er gjort ett unntak for dette i eskl. § 4, 2. ledd, hvor det bl.a. heter:

«Til næringsseiendom vert ikkje rekna kraftverk, vindkraftverk, kraftnett og anlegg omfatta av særskattereglane for petroleum.»

Disse anleggstypene er ved en fellesbetegnelse benevnt «energianlegg», og unntaket betyr at alt anlegg som omfattes av vindparken, trafoanlegg, kabler og luftlinjer vil inngå i eiendomsskattegrunnlaget som tidligere.

Eiendommens verdi.

Om verdien av eiendom sier e.sk.l. § 8A-2, 1. ledd:

(1) Verdet av eiegenomen skal setjast til det beløp ein må gå ut frå at eiegenomen etter si innretning, brukseigenkap og lokalisering kan bli avhenda for under vanlege salstilhøve ved fritt sal.

Eiendomsskatten er med dette å forstå som en objektskatt. Det er eiendommen med den foretatte utbygging som er skatteobjektet, ikke den aktuelle eiers økonomiske interesse i denne.

Fra 2019 vil verdisetting ved avkastnings- eller markedsverdi i prinsippet gjelde all eiendom. Det er imidlertid også her gjort unntak for «energianleggene». I eskl. § 8 A-2 annet ledd heter det at:

«Verdet av vindkraftverk, kraftnettet og anlegg omfatta av særskattereglane for petroleum skal setjast til teknisk verde, eller avkastningsverde når det gir best uttrykk for verdet.»

Særlig ved bruk av teknisk verdi skal, så langt råd er, objektivitet også prege det økonomiske grunnlaget som legges til grunn for takstvurderingen. Det går jeg nærmere igjennom i punktene nedenfor.

Hva skal medtas i eiendommens verdi.

Ved takst av et "verk og bruk", som et vindkraftverk fortsatt kan sammenliknes med, hører alle kostnader med som er nødvendig for anleggets gjennomføring, ferdigstillelse og idriftsettelse. I forhold til eskl. § 8A-2 er det substansverdien av en driftsklar vindpark som representerer omsetningsverdien, ikke bare verdien av de tekniske anleggene. I en driftsklar vindpark hører bl.a. også «tomt» med, og takst av tomt omfatter både grunnverdi og opparbeidelseskostnader. Dette har Høyesterett slått fast, senest i LKAB-dommen (Narvik kommune) fra 2007. Opparbeidelseskostnader kan omfatte mye forskjellig fra anlegg til anlegg, fra sprengning og masseforflytninger til etablering av permanent infrastruktur. Konkret i vårt tilfelle omfattes bl.a. interne veier og oppstillingsplasser som en nødvendig del av anleggets infrastruktur.

Indirekte kostnader til byggherreadministrasjon, prosjektledelse, prosjektering, m.m.

Byggherreinitierte indirekte kostnader varierer fra prosjekt til prosjekt, avhengig av bl.a. omfang av forstudier og hvilken kontraktsform som velges. I takstsammenheng bør slike kostnader gjenspeile et objektivt nivå for denne type tjenester, og derfor anbefaler jeg en praksis hvor slike «indirekte» kostnader blir tillagt som en gjennomsnittlig, og erfaringsmessig prosentandel av de direkte kontraktskostnadene.

For vindkraftanlegg har denne erfaringsmessig ligget på +/- 6% av øvrige utbyggingskostnader (direkte kostnader). For denne vindparken anbefales det lagt til grunn et påslag på 5,5% av beregnede direkte kostnader. Dette tar hensyn til Fosen Vinds vurdering om at ca. 15% av prosjektadministrative kostnader unntas i substansverdien.

Forsiktighetsfradrag.

For spesielle anleggsprosjekter finner vi ikke alltid objektive kalkulasjonskostnader som dekker alle forhold. Det eneste mulige utgangspunkt for takstberegningene er de reelle kostnadene for det enkelte anlegg. Dette gjelder blant annet vindkraftanlegg.

For å kunne ivareta en tilpasning til et objektivt takstnivå og forsiktighet i takstfastsettelsen har det gjennom mange år etablert seg en praksis med både en "objektivisering" av indirekte kostnader og et generelt forsiktighetsfradrag på direkte kostnader. I denne saken utgjør totalkontrakten på turbiner den største posten, og her anses risiko å være liten. Heller ikke for de andre totalentreprisekontraktene på grunnopparbeidelse (vei og anlegg) og på interne og eksterne nettanlegg vurderes kontraktsrisikoen å være spesielt stor for byggherren. I tråd med generell praksis foreslås forsiktighetsfradraget satt til 5% av direkte kostnader i snitt for anlegget som helhet.

Byggelånsrenter.

Objektivt vurderte kostnader til byggefinansiering (kalt «byggelånsrenter») er av samme grunn som indirekte og midlertidige kostnader korrekt å medta i takstberegningen da de er en del av normale kostnader som enhver utbygger må regne med ved kalkuleringen av nye verk og bruk av

en viss størrelse. Kostnadene til byggelånsrenter vil en utbygger også hensynta ved fastsettelse av pris for et eventuelt senere salg av anlegget, noe som ytterligere underbygger at kostnadene må anses som en del av den "objektive omsetningsverdien". Objektivt beregnede kostnader av denne typen tar ikke hensyn til størrelsen på de virkelige finanskostnadene eller hva disse måtte omfatte, og heller ikke eventuell fordeling mellom fremmed- og egenkapital.

Jeg anbefaler generelt at objektive byggelånsrenter baseres på en rentefot på 4% pa, og en forenklet forutsetning om at årlige byggekostnader pådras jevnt over året. I dette tilfellet har ikke anlegget som helhet vært taksert årlig under utbygging. Årlige pådratte substansverdier er dermed ikke tilgjengelige. Jeg har dermed forenklet antatt en byggetid på 2 år, med majoriteten av kostnadene pådratt siste året. Basert på dette er det erfaringsmessig regnet med et generelt påslag for finansielle utgifter knyttet til prosjektutbyggingen på 2,4% av substansverdi for ferdig anlegg.

I et brev fra Finansdepartementet av 10.12.19 som svar på en henvendelse fra Sivilombudsmannen av 31.10.19, har departementet uttalt seg om «byggelånsrenter». Der synes som om endel skatteyttere oppfatter dette som en beslutning om at finanskostnader ikke skal være endel av større utbyggingsanleggs eiendomsskattegrunnlag.

Dette er et helt nytt utspill i forhold til takstpraksis og noe jeg er prinsipielt uenig i. For ikke å bruke for mye plass til dette i selve takstrapporten, er både Finansdepartementets brev og mine kommentarer tatt med som vedlegg.

Avskrivninger for slit og elde ved førstegangstakst av «nye» anlegg.

Jeg har en klar oppfatning at kravet om 4 måneders lineær avskrivning for slit og elde har sitt utgangspunkt i Høyesteretts dom i Statnett-saken. Dette er et krav som også Statnett holder på, og som til orientering er avvist i alle saker jeg kjenner til. Etter min mening skyldes dette kravet en klar misforstått oppfatning av Høyesteretts mening i sine uttalelser i rettssaken.

Jeg ser ingen grunn på nåværende tidspunkt å gå nærmere inn på dette, men anbefaler klart ovenfor takstnemnda at Fosen Vinds krav ikke tas til følge. Avslutningsvis viser jeg til hva KS skriver om dette i sin nye veileder om taksering av kraftnett:

*6.2.5 Avskrivning for slit og elde bør normalt gis fra første hele driftsår.
Det er eiendommens tilstand 1. januar i skatteåret som er gjenstand for eiendomsskatt, jf eiendomsskatteloven § 4 første ledd. Hvis et anlegg ferdigstilles og settes i drift i oktober i år 1, skrives det likevel ut skatt på grunnlag av anleggets tilstand 1. januar i år 1, da som et anlegg under utførelse. Fra år 2 skrives det ut skatt på grunnlag av anleggets fulle verdi (tilstanden 1. januar år 2), og det er med virkning fra dette året det bør regnes fradrag for slit og elde. Det vi si fra anleggets første hele driftsår. Man vil ellers trekke med deler av byggeperioden i den prosjekterte levetiden (min understreking).*

Verdi av grunneiendommen.

For dette prosjektet er utbyggers utbetalte engangsvederlag og erstatninger til grunneiere medtatt i det samlede substansverditaksten.

Takstforslag 2020

Basert på oppgitte investeringer og overnevnte forutsetninger, foreslås substansverdi av Storheia Vindpark pr. 2020 beregnet som vist i tabellen.

Kostnadsposter	Beløp
Turbiner, komplett	2 136 000 000
Turbinfundamenter	82 500 000
Opparbeidelse, Infrastruktur	314 000 000
Service, lagerbygg	21 200 000
Intern trafostasjon, komplett	88 200 000
Til ekstern nettilknytning	19 600 000
Direkte kostnader	2 661 500 000
5% forsiktighetsfradrag	133 075 000
Netto direkte kost	2 528 425 000
6% indirekte kostnad	139 063 375
Sum	2 667 488 375
Byggelånsrenter	64 019 721
Grunneiervederlag	37 700 000
Substansverdi	2 731 508 096

Takst av Storheia Vindpark foreslås avrundet satt til kr. 2 731 500 000.

Basert den prosentvise fordelingen mellom kommunene som er foreslått av Fosen Vind (se investeringstabellen), blir takst å fordele som følger:

- **Åfjord (72%)** **kr. 1 966 680 000**
- **Bjugn (28%)** **kr. 764 820 000**

Bekkestua 14.02.20

Thomas Bjønnes
Oversendt elektronisk uten underskrift

Vedlegg:

- Brev fra Fosen Vind 31.01.20
- Brev fra Finansdepartementet av 10.12.19 om «byggelånsrenter»
- Mine kommentarer til Finansdepartementets brev.