



Saksframlegg

Arkivsak-dok. 24/2021-2
Saksbehandler Beate Pettersson

Utvalg	Møtedato
Kommunestyret 2023-2027	19.06.2024
Formannskapet 2023-2027	12.06.2024

Eiendomsskatt på næringseiendom

Kommunedirektørens forslag til vedtak

1. Kommunestyret innfører eiendomsskatt på næringseiendom.
 2. Kommunestyret i Tvedestrand innfører ikke eiendomsskatt på næringseiendom.
- Dersom eiendomsskatt på næringseiendommer blir vedtatt må vedtektene for eiendomsskatt revideres og oppdaterte vedtekter må vedtas av kommunestyret.

Vedlegg

Bakgrunn for saken

Som tidligere meldt, både i budsjett 2024 og økonomiplan 2024-2027, årsberetning for 2023 og ekstraordinært formannskap 20. mars, er kommunen i en svært krevende økonomisk situasjon. Budsjettkontroll 1. tertial varsler at det er behov for varige nedjusteringer og tilpasninger av driften i størrelsesorden om lag 20 mill. kroner.

En er i gang med ulike arbeidsgrupper der noen også har deltakelse fra politikere. Arbeidsgruppene er opprettet for å kartlegge ulike problemstillinger og mulige utgiftsreduksjoner og inntektsøkninger. Politikerdeltakelse er valgt blant annet for informasjonsutveksling og samt skape et diskusjonsforum. Det vises til «Hoveddokument omstilling og nedstyring Tvedestrand kommune. Versjon 2.0», vedlagt.

Det har vært en arbeidsgruppe med overskrift «prinsipielle tiltak» som har «innføring av eiendomsskatt» som en delarbeidsgruppe. I denne arbeidsgruppa har det vært deltakelse fra politikere, tillitsvalgte og administrasjonen. Det har vært gjennomført tre møter.

Problemstilling

Skal det innføres eiendomsskatt på næringseiendommer i Tvedestrand kommune?

Faglige merknader/historikk

Tvedestrand kommune innførte eiendomsskatt med virkning fra skatteåret 2017, og skriver ut eiendomsskatt etter eignedomsskattelova § 3 bokstav g, dvs på faste eiendommer i kommunen unntatt næringseiendom og energianlegg.

Det ble i kommunestyret 23.06.2016 vedtatt at en i medhold av eigedomsskattelova § 8 C-1 skulle benytte skatteetatens formuesgrunnlag som utgangspunkt for eiendomsskatt på boliger.

Videre ble det vedtatt at en i medhold av eigedomsskattelova § 8 A-2 skulle fastsette eiendomsskatten for faste eiendommer som ikke kan gå inn under § 8 C-1 (herunder fritidseiendommer) etter takst i samsvar med retningslinjer som sakkyndig nemnd utarbeider.

Når det gjelder promillesats har kommunestyret vedtatt høyeste sats med fire promille.

Eiendomsskatt på næring er tatt opp i tidligere budsjettprosesser:
Vurdert i budsjett 2023 og økonomiplan 2023-2026, men ikke foreslått som tiltak.
Vurdert i budsjett 2022 og økonomiplan 2022-2025, men ikke foreslått som tiltak.

Lovparagrafene for utskrivningen

Tvedestrand kommune har vedtatt å skrive ut eiendomsskatt etter § 3g. Det er mulig å skrive ut eiendomsskatt etter følgende alternativer § 3 i eigedomsskattelova:

«§ 3.

Kommunestyret kan skrive ut eigedomsskatt på anten

- a. faste eigedomar i heile kommunen, eller
- b. faste eigedomar i klårt avgrensa område som heilt eller delvis er utbygde på byvis eller der slik utbygging er i gang, eller
- c. berre på kraftanlegg, vindkraftverk, kraftnettet og anlegg omfatta av særskattereglane for petroleum, eller
- d. berre på næringseigedom, kraftanlegg, vindkraftverk, kraftnettet og anlegg omfatta av særskattereglane for petroleum, eller
- e. eigedom både under bokstav b og c, eller
- f. eigedom både under bokstav b og d, eller
- g. faste eigedomar i heile kommunen, unnateke næringseigedom, kraftanlegg, vindkraftverk, kraftnettet og anlegg omfatta av særskattereglane for petroleum.**

Til kommunen vert rekna sjøområde ut til grunnlinjene.»

Eigedomsskattelova § 4 beskriver hva som hører til de ulike «typene» som fast eiendom og næringseiendom etc. En tar med hele lovparagrafen som informasjon her:

«§ 4.

Eigedomsskatt vert skriven ut på dei faste eigedomane ut frå tilhøva den 1. januar i skatteåret.

Til faste eigedomar vert rekna bygningar og tomt som høyrer til, huslause grunnstykke som hagar, lykkjer, vassfall, laste-, opplags- eller arbeidstomter, bryggjer og liknande og likeeins næringseigedom. Til næringseigedom vert m.a. rekna fabrikkar, sagbruk, industrielle verk, steinbrot, losse- og lasteplassar og liknande arbeids- og driftsstader samt kontorlokale, butikk, hotell og serveringsstad mv. Produksjonsutstyr og -installasjonar skal ikkje reknast med i eigedomsskattegrunnlaget for næringseigedom. Til næringseigedom vert ikkje rekna kraftanlegg, vindkraftverk, kraftnettet og anlegg omfatta av særskattereglane for petroleum. For vindkraftverk, kraftnettet og anlegg omfatta av særskattereglane for petroleum skal arbeidsmaskinar og tilhøyrsløse og ting som kan setjast i klasse med slikt ikkje reknast med utan tingen er ein part av sjølve føretaket. For kraftnett inngår grunnen under linjene i anlegget.

Flytande anlegg i sjø for oppdrett av fisk, skjell, skalldyr og andre marine artar vert jamnstelt med næringseigedom og anlegg nemnde i andre leden fjerde punktum, når anlegget har vore stasjonert i kommunen i over 6 månader i året før skatteåret. Eigedomsskatt vert då skriven ut sjølv om anlegget ikkje var stasjonert i kommunen 1. januar i skatteåret. Verdsetjinga av anlegget skjer jamvel etter tilhøva denne dato. Til slikt anlegg vert rekna dei fysiske installasjonane som merder, flytemodul, fôringsmaskin, fôringslager, opphaldsrom og sanitæranlegg og liknande, samt anker, lodd og liknande til forankring.»

Dersom en velger å innføre eiendomsskatt på næringseiendom i tillegg til det en har fra før «faste eigedomar i heile kommunen, unnateke næringseigedom, kraftanlegg, vindkraftverk, kraftnettet og anlegg omfatta av særskattereglane for petroleum.» jf. § 3g ovenfor, må en skrive ut eiendomsskatt etter § 3 a.

Alternative promillesatser i tråd med lovverket

Eigedomsskattelova kapittel 4 (§§10-13) angir hvilke promillesatser som skal brukes. Eigedomsskattelova § 10 sier videre at «Kommunestyret fastset kvart år i samband med budsjettet kva satsar og reglar som skal nyttast ved utskriving av eigedomsskatt for det komande året».

Boliger/fritidsboliger kan ikke ha høyere eiendomsskattesats enn 4 promille.

Andre eiendommer kan ikke ha høyere eiendomsskattesats enn 7 promille. Skattesatsen kan økes med 1 promille hvert år inntil maksimal skattesats nås. Dersom en for eksempel vedtar 4 promille i 2026, kan satsen økes med 1 promille hvert år til 7 promille i 2029.

Alle nye eiendommer som kommer til ved en utvidelse, *kan* få samme skattesats som øvrige eiendommer / de som er gjenstand for eiendomsskatt i Tvedestrand kommune i dag. Det betyr at en kan starte med 4 promille for de nye skatteobjektene også. Sistnevnte er bekreftet fra KS Eiendomsskatteforum (KSE).

En kan også starte med 1 promille ved innføring og deretter enten holde satsen på det nivået, eller øke med f.eks 1 promille hvert år. Det er også mulig å bruke satser med desimaltall f.eks. 3,2 promille.

Promillesatsene vedtas som sagt hvert år i forbindelse med budsjett for neste år, jf. § 10 i eigedomsskattelova.

Nedenfor vises promillesatser i andre kommuner i Agder gjeldende for 2024 tas med som sammenligningsgrunnlag, tall er hentet direkte fra KOSTRA:

Kommune	Generell eiendomsskattesats (per 1000)	Differensiert skattesats for bolig- og fritidseiendommer (per 1000)
4201 Risør	3,80	..
4202 Grimstad	3,90	3,60
4203 Arendal	3,70	4,00
4204 Kristiansand	2,07	..
4205 Lindesnes	5,50	3,00
4206 Farsund	5,50	3,00
4207 Flekkefjord	7,00	2,60
4211 Gjerstad	7,00	4,00
4212 Vegårshei	7,00	4,00
4213 Tvedestrand	4,00	..
4214 Froland	7,00	3,00

Kommune	Generell eiendomsskattesats (per 1000)	Differensiert skattesats for bolig- og fritidseiendommer (per 1000)
4215 Lillesand	3,00	2,00
4216 Birkenes	7,00	2,90
4217 Åmli	7,00	..
4218 Iveland	7,00	1,00
4219 Evje og Hornnes	7,00	..
4220 Bygland	7,00	..
4221 Valle	7,00	..
4222 Bykle	7,00	..
4223 Vennesla	7,00	4,00
4224 Åseral	7,00	..
4225 Lyngdal	7,00	..
4226 Hægebostad	..	..
4227 Kvinesdal	7,00	..

Estimat på mulige eiendomsskatteinntekter

For å kunne lage et estimat på hvor mye eiendomsskatteinntekter kommunen har mulighet for å innhente, må en foreta en gjennomsnittsberegning av mulige inntekter. Det er fordi en på det nåværende tidspunkt ikke har takster på næringseiendommene i kommunen. En måte å finne et anslag på er å multiplisere antatte kvadratmeter for næringseiendommene med en gjennomsnittlig kvadratmeterpris. Det er et slikt estimat som gjøres i det følgende.

Eiendomsskattekontoret har fått oversikt over alle eiendommer som er registrert som næring i Matrikkelen fra matrikkelfører i kommunen.

Totalt antall gnr/bnr som er registrert som næring i Matrikkelen er 635 eiendommer, med 167 000 m². Dersom en trekker fra eiendommer med fritak (kommunale, statlig, kulturell, kirke mv.) får en 265 eiendommer med 115 000 m². Tallene er foreløpige og må kvalitetssikres på et senere tidspunkt i forbindelse med eventuell taksering. Kraftnett /-linjer er ikke med i oversikten, heller ikke oppdrettsanlegg.

Videre har en funnet en gjennomsnittlig kvadratmeterpris på 18 000 kroner pr kvm. En har brukt skatteetatens beregninger av formuesverdi av ikke-utleid næringseiendom og tatt gjennomsnitt av følgende næringer: verksted, butikk/kjøpesenter, industri, lager hotell kontor, tomt og annet.

En får da et grunnlag på om lag 2 mrd. kroner. Ved ulike promillesatser vil det kunne utgjøre følgende eiendomsskatteinntekter, avrundet til hele mill. kroner:

Promillesats	Mill. kroner i eiendomsskatt
1 promille	2
2 promille	4
3 promille	6
4 promille	8
5 promille	10
6 promille	12
7 promille	15

Taksering

Dersom det blir vedtatt å innføre eiendomsskatt på næringseiendommer, må de nye næringseiendommene takseres. En slik takseringsjobb er ressurskrevende og blir da underlagt lov om offentlige anskaffelser.

Tvedestrand kommune har i dag avtale med Verditaksering Kjell Larsen (VKL) om de eiendommene en pr dd. skriver ut eiendomsskatt på.

Saksgangen er slik at VKL forestår besiktigelse og kommer med takstforslag. Deretter forbereder eiendomsskattekontoret sak til sakkyndig nemnd, som behandler sak og vedtar takster.

Det må trolig utlyses et nytt anbud når næringseiendommer også skal besiktiges og takseres.

Et grovt anslag på slike takseringskostnader er i størrelsesorden 2-2,5 mill. kroner, men anslaget er usikkert.

Sammenligning andre kommuner, totalinntekter (KOSTRA)

Nedenfor er det tatt med en oversikt for å vise hvilke kommuner i Agder som har eiendomsskatt på de ulike «skatteelementene» og beløp. Tall er hentet fra KOSTRA, tall fra Agder, og viser det kommunene har rapportert dit.

Kommune	Eiendomsskatt i alt (1000 kr)	Eiendomsskatt fra boliger og fritidsboliger (1000 kr)	Eiendomsskatt fra annen eiendom enn boliger og fritidsboliger (1000 kr)	Herav eiendomsskatt fra vannkraftanlegg (1000 kr)	Herav eiendomsskatt fra vindkraftverk (1000 kr)	Herav eiendomsskatt fra petroleumsanlegg (1000 kr)	Herav eiendomsskatt fra næringseiendom m.m. (1000 kr)
	2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023
4201 Risør	29 648	29 648	-	-	-	-	-
4202 Grimstad	75 509	75 509	-	-	-	-	-
4203 Arendal	147 861	121 017	26 844	-	-	-	26 844
4204 Kristiansand	340 726	264 687	76 039	-	-	-	76 039
4205 Lindesnes	103 981	72 898	31 083	5 605	349	-	25 129
4206 Farsund	36 539	19 307	17 232	-	9 084	-	8 148
4207 Flekkefjord	41 136	22 008	19 128	4 541	1 915	-	12 672
4211 Gjerstad	8 358	4 605	3 753	-	-	-	3 753
4212 Vegårshei	6 332	6 332	-	-	-	-	-
4213 Tvedestrand	31 337	31 337	-	-	-	-	-
4214 Froland	19 212	14 597	4 615	2 953	-	-	7 568
4215 Lillesand	33 481	27 083	6 398	-	-	-	6 398
4216 Birkenes	21 033	12 909	8 124	2 882	-	-	5 242
4217 Åmli	9 952	1	9 951	7 446	-	-	2 505
4218 Iveland	10 741	371	10 370	8 188	-	-	2 182
4219 Evje og Hornnes	7 035	-	7 035	4 852	-	-	2 183
4220 Bygland	11 125	-	11 125	8 106	-	-	3 019
4221 Valle	40 141	-	40 141	40 141	-	-	-
4222 Bykle	60 266	-	60 266	55 959	-	-	4 307

Kommune	Eiendomsskatt i alt (1000 kr)	Eiendomsskatt fra boliger og fritidsboliger (1000 kr)	Eiendomsskatt fra annen eiendom enn boliger og fritidsboliger (1000 kr)	Herav eiendomsskatt fra vannkraftanlegg (1000 kr)	Herav eiendomsskatt fra vindkraftverk (1000 kr)	Herav eiendomsskatt fra petroleumsanlegg (1000 kr)	Herav eiendomsskatt fra næringseiendom m.m. (1000 kr)
4223 Vennesla	70 262	26 773	43 489	15 813	-	-	27 676
4224 Åseral	32 514	-	32 514	28 587	-	-	3 927
4225 Lyngdal	4 149	-	4 149	4 149	-	-	-
4226 Hægebostad	-	-	-	-	-	-	-
4227 Kvinesdal	79 951	-	79 951	50 272	6 672	-	23 007

Det framkommer av oversikten at det er inntekter på ca. 240 mill. kroner i eiendomsskatt på næringseiendom i Agder. I oversikten står ikke Grimstad oppført med inntekter fra eiendomsskatt på næringseiendommer. Ved henvendelse til kommunen oppgir de at de har eiendomsskatt på næringseiendom, men alt var blitt rapportert på boliger og fritidsboliger ved rapporteringen til KOSTRA. Det er til sammen 18 av 24 kommuner som har innført eiendomsskatt på næringseiendommer.

Sammenligning andre kommuner, informasjon fra skattelistene

Nedenfor er det oppstilt skattebeløp fra andre kommuner og ulike næringseiendommer det er utskrevet eiendomsskatt for. For å kunne få et inntrykk av hva enkelte næringseiendommer får i eiendomsskatt, har en tatt utgangspunkt i eiendomsskattelistene i noen omkringliggende kommuner. Eiendomsskattelistene har en funnet på de enkelte kommuners hjemmeside. Det er tatt med bedrifter fra Åmli, Froland og Gjerstad.

Utklipp av eiendomsskattelite fra Åmli:

Adr	Gnr Bnr	Skattetakst	Promille	Skattebeløp
Hillestad 181	9.25.0.0	5 430 000	7,00	38 010
Tveit 38	43.115.0.0	3 822 000	7,00	26 754
Gata 50	40.5.0.1	1 824 000	7,00	12 768

Skattebeløp er det eier skal betale i eiendomsskatt altså skatteinntekter til kommunen.

Nærmere om gnr/bnr 40.5.0.1:

Gata 50, Åmli bakeri og kafe.

Kartdata viser følgende:



Utklipp av eiendomsskatteliste fra Froland:

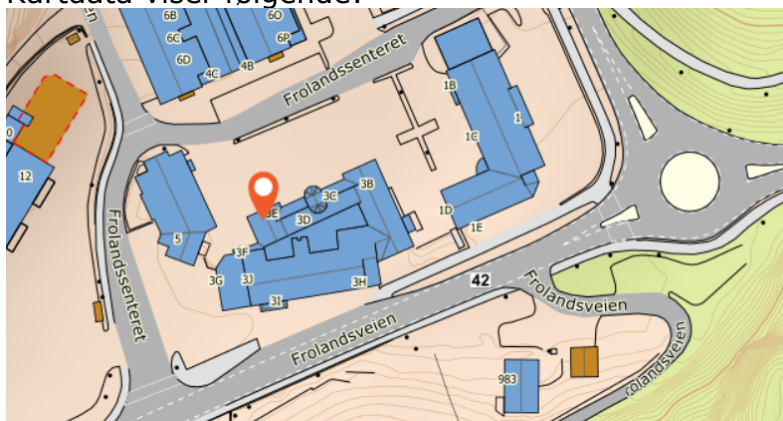
Adr	Gnr Bnr	Skattetakst	Promille	Skattebeløp
Gullknappveien 410	1/31/0/0	1 596 000	7,0	11 172
Bjørumsvegen 20	14/217/0/0	8 796 000	7,0	61 572
Frolandssenteret 3	13/32/0/5	4 522 000	7,0	31 654

Adr	Gnr Bnr	Skattetakst	Promille	Skattebeløp
Gullknappveien 410	1/31/0/0	1 596 000	7,0	11 172
Hangar Gullknapp 0	1/38/0/0	936 000	7,0	6 552
Frolandssenteret 1	13/68/0/1	2 390 000	7,0	16 730
Vatneveien 480	81/5/0/0	56 781 000	7,0	397 467
Bjørumsvegen 20	14/217/0/0	8 796 000	7,0	61 572
Frolandssenteret 3	13/32/0/5	4 522 000	7,0	31 654

Nærmere om gnr/bnr: 13/32/0/5

Frolandssenteret 3,

Kartdata viser følgende:



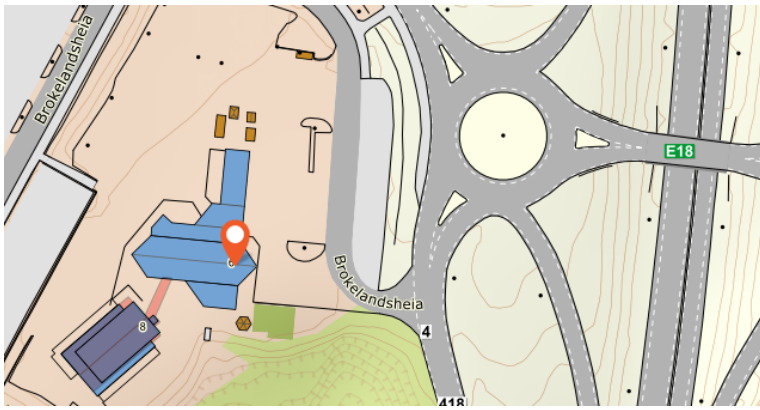
Utklipp av eiendomsskatteliste fra Gjerstad:

Adr	Gnr Bnr	Skattetakst	Promille	Skattebeløp
Gjerstadveien 17, Gjerstad	1.43	4 900 000	7,0	34 300
Brokelandsheia 6	3.318.0.0	27 860 000	7,0	195 020
Eiklandsveien 4	1.117.0.0	2 100 000	7,0	14 700

Nærmere om gnr/bnr: 3.318.0.0

Brokelandsheia 6

Kartdata viser følgende:



Mulig tidslinje

Kommunestyret juni 2024: Sak om e-skatt og Elverumsdommen
Vedtak om innføring: juni 2024
Vedtak om budsjett og økonomiplan 2025-2028; desember 2024
Vedtak 2025 (vinter/vår): vedtekter, rammer og retningslinjer
Anbud på taksering 2025 (vår/sommer)
Takseringsgjennomføring 2025 (sommer/høst)
Takster vedtas i sakkyndig nemnd 2025 (høst)
Innføres fra 2026 (tidligst)

Fordeler med eiendomsskatt på næringseiendommer

Nedenfor er det pekt på forhold som kan være positive med eiendomsskatt på næringseiendommer. Det er ikke en fullstendig oversikt:

Inntekter fra eiendomsskatt på næringseiendommer vil gi økte inntekter til kommunen. Det kan være med på å skape en bærekraftig økonomi. Når kommunen utnytter inntekspotensialet på denne måten, kan det bidra til å unngå ROBEK.

Kommunelovens § 14-1. Grunnleggende krav til økonomiforvaltningen: Kommuner og fylkeskommuner skal forvalte økonomien slik at den økonomiske handleevnen blir ivarettatt over tid. Innføring av eiendomsskatt på næringseiendom gir styrket økonomi og bidrar til å være i tråd med lovkravet.

Kommunen bidrar i dag med næringssjef, opparbeiding av næringsarealer, slik at næringslivet får bistand fra kommunen på dette.

Det har blitt hevdet/påstått at eiendomsskatt på næringseiendom i de fleste tilfeller utgjør liten andel av de totale utgiftene til bedriftene.

Ulemper med eiendomsskatt på næringseiendommer

Nedenfor er det pekt på noen forhold som er negative med eiendomsskatt på næringseiendommer. Det er ikke en fullstendig oversikt:

Det kan være et konkurransefortrinn å *ikke* ha eiendomsskatt på næringseiendom, selv om de fleste kommunene i nærområdet allerede har innført dette.

Det er negativt at næringslivet får en ekstraregning og kan føre til frafall av etableringer. Noen peker på at det kan føre til konkurser.

En annen negativ effekt kan være at bedrifter flytter ut av kommunen og etablerer seg i en annen kommune uten eiendomsskatt på næringseiendom. Følgende kommuner kan da være aktuelle: Risør, Vegårshei, Valle, Lyngdal og Hægebostad (disse har ikke eiendomsskatt på næringseiendommer ifølge oversikten ovenfor inkludert kommentarene).

Tidligere vedtak

Innføring av eiendomsskatt – k-sak fra 2016.

Eiendomsskattevedtekter:

Vedtatt av kommunestyret 13. september 2016

Revidert 7.11.16 i medhold av vedtektenes § 6-5

Revidert 13.12.16 i sak 160/16 i Kommunestyret

Gjeldende regelverk på området

Eiendomsskattelova

Økonomi/gjeldende budsjettforutsetninger

Som nevnt innledningsvis er det behov for å tilpasse driften til en bærekraftig økonomi. Budsjettkontroll 1. tertial varsler at det er behov for varige nedjusteringer og tilpasninger av driften i størrelsesorden om lag 20 mill. kroner.

Innføring av eiendomsskatt på næringseiendommer vil gi økte inntekter jf. tabell ovenfor, avhengig av vedtatt promillesats og takstgrunnlag. Slike inntekter vil komme hvert år, helt til en eventuelt gjør endringer i vedtakene igjen.

Taksering av nye eiendommer vil medføre ekstra kostnader ved innføringen. Dette blir et engangsbeløp i gjeldende takseringsperiode.

Alternative løsninger og konsekvenser

Dersom eiendomsskatt på næringseiendom ikke blir innført må en søke å finne budsjettreduksjoner på andre områder, noe som kan bli utfordrende.

Ett alternativ kan være å fjerne lokal reduksjonsfaktor på 40 prosent fra 2027. Et annet alternativ kan være å taksere alle boligeiendommene. Da er det forutsatt at en får høyere verdier og dermed høyere eiendomsskatteinntekter.

Konklusjon

Kommunedirektøren anbefaler at det innføres eiendomsskatt på næringseiendommer fra 2026. Dette begrunnet i de økonomiske utfordringene kommunen står i. Et hovedformål er å oppnå en bærekraftig økonomi slik at en kan sikre nødvendige tjenester til innbyggerne.

Tvedestrand, 04.06.2024

Kommunedirektøren