



Saksframlegg

Arkivsak-dok. 24/2021-20
Saksbehandler Beate Pettersson

Utvalg	Møtedato
Kommunestyret 2023-2027	11.12.2024
Formannskapet 2023-2027	04.12.2024

Eiendomsskatt på næringseiendom, fra 2026

Kommunedirektørens forslag til vedtak

Kommunestyret innfører eiendomsskatt på næringseiendom fra 2026.

Dersom eiendomsskatt på næringseiendommer blir vedtatt må vedtektene for eiendomsskatt revideres og oppdaterte vedtekter må vedtas av kommunestyret. I tillegg må det legges inn utgifter til taksering i budsjett for 2025.

Vedlegg

_ 24_2021-2 Eiendomsskatt på næringseiendom_saksframlegg
_ 24_2021-6 Saksprotokoll KOM2, 19062024, Sak 24_58, Eiendomsskatt på næringseiendom
24-0471 Revisors oppsummeringsbrev Tvedestrand Kommune 2023

Bakgrunn for saken

Det ble lagt fram sak om eiendomsskatt på næringseiendommer i junimøtet. Det vises til vedlegg. Det ble i k-sak 24/58 vedtatt å ikke innføre eiendomsskatt på næringseiendommer.

Kommunedirektøren har lagt fram budsjett for 2025 og økonomiplan 2025-2028 den 13.11.2024.

Budsjettforslaget forutsetter at det innføres eiendomsskatt på næringseiendommer fra 2026. Det er foreslått en promillesats på 2 i perioden 2026-2028, med inntekt på 4 mill. kroner hvert år.

Det vises til budsjett 2025 og økonomiplan 2025-2028: Det presiseres her at det er viktig å bygge opp buffere, dvs. bygge disposisjonsfond.

Bygge opp disposisjonsfond/ bærekraftig kommuneøkonomi

Det er flere grunner til å bygge opp disposisjonsfond, blant annet de vedtatte handlingsreglene, grunnleggende krav til økonomiforvaltningen jf. kommunelovens § 14-1, mer forutsigbar drift, økt likviditet, håndtering av premieavviket mv.

Handlingsregler

I handlingsplan 2025-2028 er det vedtatt følgende handlingsregler:

Finansielle måltall	Lite handlingsrom	Moderat handlingsrom	Større handlingsrom
Netto driftsresultat korrigert for budne driftsfond	< 2 mill. kr	2 - 8 mill. kr	> 8 mill. kr
Disposisjonsfond pr. 31.12.	< 10 mill. kr	10-25 mill. kr	> 25 mill. kr
Lånegjeld (investeringslån) pr. 31.12.	> 600 mill. kr	450-600 mill. kr	< 450mill. kr
Netto finansutgifter	> 35 mill. kr	25-35 mill. kr	< 25 mill. kr

Alle handlingsreglene understøtter kommunelovens grunnleggende krav til økonomiforvaltningen at kommunen skal forvalte økonomien slik at den økonomiske handleevnen blir ivaretatt over tid. Kort sagt er det viktig at kommunen kommer over i grønn sone for alle måltallene så snart som mulig. I tillegg til å styre ned driften ved strukturelle grep og omstilling, må en også øke inntektene. Det kan som sagt gjøres ved å innføre eiendomsskatt på næringseiendommer. Det kan også gjøres ved f.eks å fjerne lokal reduksjonsfaktor (fra 2027), å foreta nytaksering av alle eiendommene i kommunen (både fritidsboliger og boliger) fra 2027, og/eller foreta kontorjustering av dagens eiendomsskatteinntekter fra 2027.

Når det gjelder disposisjonsfondet er det i økonomiplanperioden bygget opp til 15,2 mill. kroner ved slutten av 2028. Men, det er et godt stykke igjen til 25 mill. kroner, som er grønt nivå. Dersom en skulle tatt høyde for å dekke inn det akkumulerte premieavviket måtte en hatt om lag 70 mill. kroner i tillegg.

Revisor om fondsmidler/egenkapital, jf. revisors kommentarer til årsregnskap 2023:

Fondsmidler/egenkapital

For å ivareta en viss økonomisk handlefrihet, bør kommunene ha frie driftsfond av en viss størrelse for å kunne møte endringer i rammebetingelser omkring driften. Egenkapitalen består av frie og bundne (øremerkede) drifts- og investeringsfond, hvor kommunestyret kun har kontroll over de frie fondene. Evt. regnskapsmessig merforbruk fra tidligere år bør også medtas ved vurderingen av frie fond pr 1.1.

Frie fondsmidler knyttet til drift pr 1. januar 2023 var positivt med kr 19,7 mill. (disposisjonsfond), mens tilsvarende saldo pr. 31. desember 2023 er positivt med kr 8,0 mill. (disposisjonsfond). Dette tilsvarer en reduksjon på kr 11,7 mill. gjennom året. Kommunen har dermed blitt kr 11,7mill. «fattigere» i løpet av 2023. Reduksjonen tilsvarer netto driftsresultat korrigert for netto bruk av bundne fond.

Kommuneloven § 14-1. Grunnleggende krav til økonomiforvaltningen

«Kommuner og fylkeskommuner skal forvalte økonomien slik at den økonomiske handleevnen blir ivaretatt over tid.

Kommuner og fylkeskommuner skal utarbeide samordnete og realistiske planer for egen virksomhet og økonomi og for lokalsamfunnets eller regionens utvikling.

Kommuner og fylkeskommuner skal forvalte finansielle midler og gjeld på en måte som ikke innebærer vesentlig finansiell risiko, blant annet slik at betalingsforpliktelser kan innfris ved forfall.»

Utfordring med akkumulert premieavvik:

Akkumulert premieavvik er pr 31.12.2023 på om lag 70 mill. kroner. Det utgjør fremtidige forpliktelser, som må betjenes over de neste 7 årene. Revisor sier følgende i sitt oppsummeringsbrev om årsregnskapet for 2023:

Premieavvik pensjonsordning

Grunnleggende kommunale regnskapsprinsipper tilsier at alle inntekter og innbetalinger, samt utgifter og utbetalinger, skal framgå av bevilgningsregnskapet (drifts- eller investeringsregnskapet). Dette betyr at kommunen skal utgiftsføre sine betalinger til pensjonspremie (ordinær premie og reguleringspremie) i sitt driftsregnskap som sin pensjonsutgift. Dvs. pensjonsutgift = betalt pensjonspremie! Regnskapsforskriftens § 3-5 sier derimot at kommunen skal utgiftsføre aktuarens beregnede netto pensjonskostnad, dvs. uavhengig av hva kommunen faktisk har betalt i total pensjonspremie, og bestemmelsen er derfor ikke i tråd med de grunnleggende kommunale regnskapsprinsippene.

Korrigeringen av premiebetalingene i driftsregnskapet for å oppnå «korrekt» utgiftsføring av pensjon iht. § 3-5, omtales som *premieavvik*.

Premieavviket innebærer i realiteten det samme som en periodisering av pensjonsutgiftene det aktuelle året. Dvs. kommunens pensjonsutgifter i driftsregnskapet skal tilsvare aktuarens beregnede netto pensjonskostnad i stedet for det som faktisk betales til pensjonsordningen. Differansen må derfor bokføres ut av driftsregnskapet med motpost i balansen. Premieavviket er derfor ingen inntekt (evt. utgift), men en korreksjonspostering for at kommunens driftsregnskap skal vise «korrekt» pensjonskostnad i forhold til aktuarens beregning. Dette tilsier at kommunens faktiske premiebetaling ikke påvirker kommunens utgift i driftsregnskapet.

Utgiftsføring av et positivt premieavvik (eller inntektsføringen av et negativt premieavvik) gjøres i utgangspunktet med 1/10 av akkumulert premieavvik pr år i driftsregnskapet (amortisering). Dette er i tråd med Forskrift om økonomiplan, årsbudsjett, årsregnskap og årsberetning for kommuner og fylkeskommuner § 3-5. For premieavvik oppstått i 2014 og senere, er amortiseringsperioden 7 år. Det er også anledning til ettårig amortisering, dvs. at premieavviket tilbakeføres det påfølgende regnskapsåret.

Akkumulert positivt netto premieavvik i kommunens balanse pr. 31. desember 2023 utgjør kr 79,6 mill. inkludert arbeidsgiveravgift. Dette betyr at tilsvarende beløp er gjenstand for utgiftsføring i kommunens driftsregnskap over de kommende 7 år, uten tilhørende finansiering.

Positivt premieavvik utgjør en inntektsføring uten tilhørende kontantstrøm og er et unntak fra hovedregelen om regnskapsføring av inntekter iht. god kommunal regnskapspraksis. I den grad kommunen disponerer regnskapsførte inntekter som er uten kontantstrøm (eks. positivt premieavvik), kan dette medføre en forverring av likviditet og økonomisk stilling.

God likviditet:

God likviditet er viktig for at kommunen skal kunne betjene sine økonomiske forpliktelser gjennom året.

Kommuneloven § 14-13, om finans- og gjeldsforvaltning, sier blant annet: «Finansreglementet skal inneholde bestemmelser som hindrer kommunen eller fylkeskommunen i å ta en vesentlig finansiell risiko i finans- og gjeldsforvaltningen, og som sikrer at løpende betalingsforpliktelser kan innfris ved forfall.»

Fra kommunens finans- og gjeldsreglementet:

Kommunen skal til enhver tid ha likviditet (inkludert trekkrettigheter) til å dekke løpende forpliktelser.

På grunn av lav likviditet har en vært nødt til å øke kassakredittgrensen til 50 mill. kroner. Det er dyrt å bruke kassakreditt på grunn av økte renteutgifter.

Revisor sier om likviditet, jf. Revisors kommentarer (oppsummeringsbrevet) til årsregnskap 2023:

Likviditet

Kommunelovens § 14-13 krever at kommunene skal ha midler nok til å dekke sine betalingsforpliktelser ved forfall. Likviditet måles ved å se på forholdet mellom balanseførte verdier for *omløpsmidler* og *kortsiktig gjeld*, justert for midler og gjeld uten kontantstrøm (eksempelvis premieavvik). Omløpsmidler består av kortsiktige fordringer, kasse og bankkonti. Basert på kommunens balanseførte verdier pr. 31. desember 2023 utgjør forholdstallet 0,84 (det anbefales et forholdstall på minst 1).

I kommunens bankbeholdning finnes det midler som er tilført gjennom låneopptak til investeringsformål. Slike ubrukte lånemidler bør ikke bidra til driftslikviditeten. For å få et mer riktig bilde, kan det være fornuftig å justere kontantbeholdningen for de ubrukte lånemidlene. Basert på justerte verdier endres forholdstallet til 0,63

Andel av førstkomende års avdrag og tilhørende renter på langsiktig gjeld er ikke tatt hensyn til i beregningen over. Det er fornuftig å inkludere denne forpliktelsen som kortsiktig gjeld. Forholdstallet vil svekkes.

Kort oppsummert er det mange viktige argumenter for å bygge opp reserver i form av disposisjonsfond etc. Det vil gjøre kommuneøkonomien mer robust og forutsigbar.

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 eiedomsskattelova § 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 eiedomsskattelova § 8 C-1 skulle benytte skatteetatens formuesgrunnlag som utgangspunkt for eiendomsskatt på boliger.

Videre ble det vedtatt at en i medhold av eiedomsskattelova § 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 eiedomsskattelova:

«§ 3.

Kommunestyret kan skrive ut eiedomsskatt på anten

- a. faste eiedomar i heile kommunen, eller
- b. faste eiedomar 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 eiendomsskattelova.

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
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 utlyses et nytt anbud når næringseiendommer skal besiktiges og takseres.

Et grovt anslag på slike takseringskostnader er i størrelsesorden 2-2,5 mill. kroner, men anslaget er usikkert. Det er i budsjettforslaget budsjettert med ca. 1,8 mill. kroner. Beløpet er usikkert. En vil ikke vite eksakt beløp før anbudet er gjennomført.

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

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)
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
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 i Agder.

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 omkringingliggende 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:



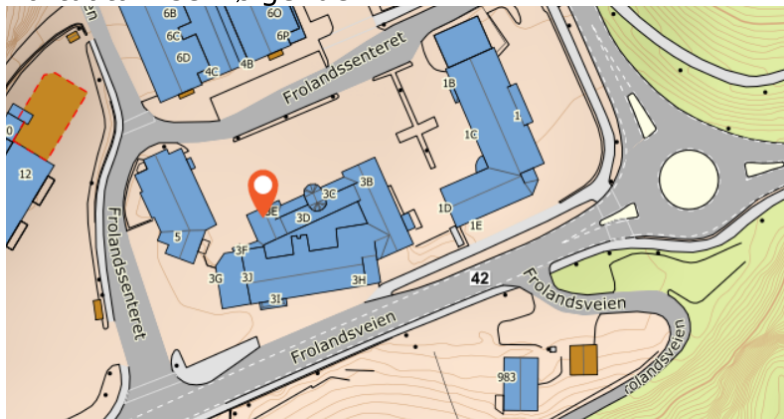
Utklipp av eiendomsskattelite fra Froland:

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

Nærmere om gnr/bnr: 13/32/0/5

Frolandssenteret 3,

Kartdata viser følgende:



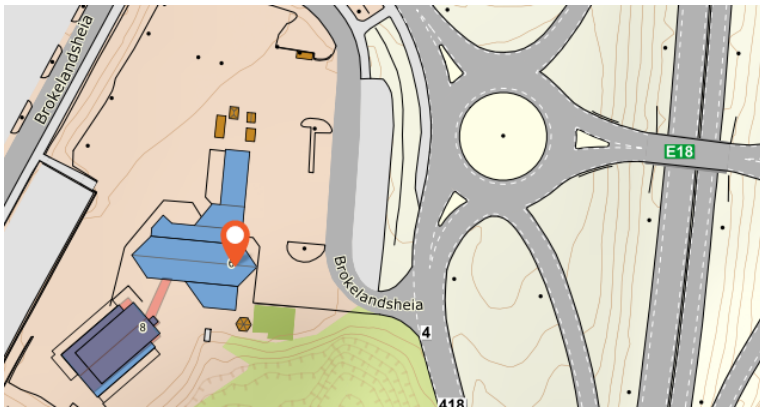
Utklipp av eiendomsskattelite fra Gjerstad:

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
Eikelandsveien 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:



Kommuner med eiendomsskatt

Totalt er det 323 kommuner av 357 kommuner som har eiendomsskatt. Av disse er det 250 som har eiendomsskatt på bolig og fritidsbolig, og 307 som har eiendomsskatt på næringseiendommer. Det er 34 kommuner som ikke har eiendomsskatt i 2024. Her er lenke til KOSTRA om kommuner med eiendomsskatt: <https://www.ssb.no/offentlig-sektor/kommunale-finanser/artikler/kommuner-med-eiendomsskatt>

Mulig tidslinje

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 1.1.2026.

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 også inkludere inntekter fra kraftverk og kraftlinjer.

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 dette 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 på næringseiendom – k-sak 24/58, 19.6.2024

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

Eigedomsskattelova

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, dvs. ikke bruke skatteetatens boligverdier. 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.

Konklusjon

Tvedestrand, 27.11.2024

Kommunedirektøren