



Saksframlegg

Arkivsak-dok. 25/2488-2
Saksbehandler Beate Pettersson

Utvalg	Møtedato
Formannskapet 2023-2027	08.10.2025
Kommunestyret 2023-2027	15.10.2025

Eiendomsskatt på næringseiendom

Kommunedirektørens forslag til vedtak

1. Kommunestyret vedtar utvidelse av eiendomsskatt til også å gjelde næringseiendom og visse typer energianlegg, jf. Eignedomsskattelova §3a.

Vedlegg

24_2021-2 Eiendomsskatt på næringseiendom_saksframlegg
24_2021-6 Saksprotokoll KOM2, 19062024, Sak 24_58, Eiendomsskatt på næringseiendom
24_2021-20 Eiendomsskatt på næringseiendom, fra 2026_saksframlegg
24_2021-24 Saksprotokoll KOM2, 11122024, Sak 24_134, Eiendomsskatt på næringseiendom, fra 2026

Viktig informasjon til vedtaket

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 2027 i budsjett 2026 og økonomiplan 2026-2029.

Promillesats vedtas i forbindelse med budsjett for 2028 og økonomiplan 2028-2031.

Dersom det skal utføres allmenn taksering av fritidsboliger i 2027, kan en bruke verdier fra 2027 også for næringseiendommer. Ellers måtte en benyttet verdier fra 2017, med reduksjonsfaktor på 40 prosent.

Ved allmenn taksering med 2027-takster anbefales det å ikke innføre lokal reduksjonsfaktor, men bruke variasjoner av promillesatser eller bunnfradrag (sistnevnte gjelder kun bolig/fritidseiendommer).

Bakgrunn for saken

Det ble lagt fram sak til kommunestyret om eiendomsskatt på næringseiendommer både i juni- og desembermøtet 2024. Det vises til vedlegg. Det ble i begge sakene vedtatt å ikke innføre eiendomsskatt på næringseiendommer.

Bakgrunnen for at en legger fram saken på nytt er begrunnet i kommunens økonomiske situasjon og behov for å bygge opp disposisjonsfond.

Bærekraftig kommuneøkonomi/ bygge opp disposisjonsfond

På grunn av underskuddet på 23,3 mill. kroner i driftsregnskapet for 2024, ble det i kommunestyret 22. april vedtatt inndekning på 9,9 mill. kroner i 2025 og 13,4 mill. kroner i 2026. Sektorene fikk delt disse kuttene mellom seg.

Det vil si at en nå beveger seg lang bort fra en bærekraftig økonomisk situasjon. I en slik situasjon er det viktig også å utnytte inntekspotensialet i tillegg til nye strukturelle grep og ytterligere innsparinger. Økning av disposisjonsfondet er svært viktig i den situasjonen kommunen er i.

Det er flere grunner til å bygge opp disposisjonsfond, blant annet kommunens handlingsregler, grunnleggende krav til økonomiforvaltningen jf. kommunelovens § 14-1, kommunelovens balansekrav jf. kommunelovens §14.10, mer forutsigbar drift, økt likviditet, håndtering av premieavviket mv.

Handlingsregler

I utkast til handlingsplan for 2026-2029 er det foreslått å ha et mål (i grønn sone) på disposisjonsfondet på 50 mill. kroner. Det er en økning av tidligere ambisjon på 25 mill. kroner (jf. grønn sone). I tillegg er det foreslått en ny handlingsregel, disposisjonsfond for pensjon/premieavvik på 75 mill. kroner.

Alle handlingsreglene i handlingsplanen 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 (i forbindelse med nytaksering). Videre kan det også gjøres ved å foreta nytaksering av alle eiendommene i kommunen (både fritidsboliger og boliger), og/eller foreta kontorjustering av dagens eiendomsskatteinntekter fra 2027.

Ved 31.12.2024 var kommunens disposisjonsfond på null kroner. Disposisjonsfondet ble redusert med 8,052 mill. kroner fra 1.1.2024. I budsjett for 2025 ble det vedtatt med å avsette 1,838 mill. kroner til disposisjonsfondet.

Revisor om fondsmidler/egenkapital, jf. revisors kommentarer til årsregnskap 2024:

Fondsmidler/egenkapital

For å ivareta en viss økonomisk handlefrihet, bør kommunene ha frie driftsfond av en viss størrelse for å kunne møte endringer i rammebetingelsene omkring driften. Egenkapitalen består av frie og bundne (øremerkede) drifts- og investeringsfond, hvor kommunestyret kun har kontroll over de frie fondene. Eventuelt regnskapsmessig merforbruk fra tidligere år bør også medtas ved vurderingen av frie fond per 1. januar.

Frie fondsmidler knyttet til drift per 1. januar 2024 var positivt med kr 8,0 mill. (disposisjonsfond), mens tilsvarende saldo per 31. desember 2024 er null (disposisjonsfond). Dette tilsvarer en reduksjon på kr 8,0 mill. gjennom året. Kommunen har dermed blitt kr 8,0 mill. «fattigere» i løpet av 2024. 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 samordnede 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.»

Strengt krav til balanse i kommunenes årsbudsjetter og økonomiplaner (Kommuneloven §14-10)

All bruk av midler i årsbudsjettet skal ha dekning i årets tilgang på midler.

Balansekravet er begrunnet med generasjonsprinsippet:

«Et merforbruk av ressurser i dag innebærer at det på et senere tidspunkt må brukes mindre. Balansekravet er derfor også sentralt for å ivareta generasjonshensyn og en økonomi som gir grunnlag for et godt og stabilt tjenestetilbud.» (NOU Ny kommunelov 2016:4, kap. 19.6.3).

Statsforvalteren pekte på dette punktet i sin presentasjon på budsjettseminaret for utvidet formannskap den 17. september.

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 gjeldsreglement:

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 2024:

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 2024 utgjør forholdstallet 1,3 (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 1.0.

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.

Utfordring med akkumulert premieavvik:

Akkumulert premieavvik er pr 31.12.2024 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 2024:

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 aktuariens 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 aktuariens 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 aktuariens 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 2024 utgjør kr 73,7 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 regnskapsskikk. I den grad kommunen disponerer regnskapsførte inntekter som er uten kontantstrøm (eks. positivt premieavvik), kan dette medføre en forverring av likviditet og økonomisk stilling.

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 vedtas en utvidelse av eiendomsskatt til også å gjelde næringseiendom og visse typer energianlegg?

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

Videre ble det vedtatt at en i samsvar med 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, kraftnett og anlegg omfatta av særskattereglane for petroleum, eller
- d. berre på næringseiedom, kraftanlegg, vindkraftverk, kraftnett og anlegg omfatta av særskattereglane for petroleum, eller
- e. eiedom både under bokstav b og c, eller
- f. eiedom både under bokstav b og d, eller
- g. faste eiedomar i heile kommunen, unnateke næringseiedom, kraftanlegg, vindkraftverk, kraftnett og anlegg omfatta av særskattereglane for petroleum.**

Til kommunen vert rekna sjøområde ut til grunnlinjene.»

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

«§ 4.

Eiedomsskatt vert skriven ut på dei faste eiedomane 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 tilhøyrslø 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 datoen. 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 og energianlegg 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 § 3a.

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 2028, kan satsen økes med 1 promille hvert år til 7 promille i 2031.

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	4,70	4,00
4204 Kristiansand	2,01	..
4205 Lindesnes	5,50	3,00
4206 Farsund	5,50	3,00
4207 Flekkefjord	7,00	2,30
4211 Gjerstad	7,00	4,00
4212 Vegårshei	4,00	..
4213 Tvedestrand	4,00	..
4214 Froland	7,00	3,00
4215 Lillesand	3,00	2,00
4216 Birkenes	7,00	3,90
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	..
4228 Sirdal	7,00	..

«Generell skattesats» gjelder eiendomsskatt mv.

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 «skattelementene» og beløp. Tall er hentet fra KOSTRA, tall fra Agder, og viser det kommunene har rapportert for 2024.

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 kraftnett og næringseiendom m.m. (1000 kr)
	2024	2024	2024	2024	2024	2024
4201 Risør	30 732	30 732	-	-	-	-
4202 Grimstad	76 318	65 474	10 844	-	-	10 844
4203 Arendal	151 288	124 158	27 130	-	-	27 130
4204 Kristiansand	342 435	265 596	76 839	-	-	76 839
4205 Lindesnes	108 848	77 526	31 322	5 321	349	25 652
4206 Farsund	30 320	14 106	16 214	-	4 175	12 039
4207 Flekkefjord	35 429	22 852	12 577	-	-	12 577
4211 Gjerstad	9 072	5 012	4 060	-	-	4 060

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 kraftnett og næringseiendom m.m. (1000 kr)
4212 Vegårshei	6 805	6 805	-	-	-	-
4213 Tvedestrand	27 423	27 246	177	-	-	177
4214 Froland	33 579	15 936	17 643	9 981	-	7 662
4215 Lillesand	30 966	24 098	6 868	-	-	6 868
4216 Birkenes	19 528	11 242	8 286	2 493	-	5 793
4217 Åmli	9 405	-	9 405	6 905	-	2 500
4218 Iveland	10 417	380	10 037	8 109	-	1 928
4219 Evje og Hornnes	6 825	-	6 825	4 642	-	2 183
4220 Bygland	10 589	-	10 589	7 290	-	3 299
4221 Valle	37 218	-	37 218	32 347	-	4 871
4222 Bykle	56 785	-	56 785	52 478	-	4 307
4223 Vennesla	68 745	25 750	42 995	14 654	-	28 341
4224 Åseral	29 259	-	29 259	25 082	-	4 177
4225 Lyngdal	3 912	-	3 912	3 912	-	-
4226 Hægebostad	-	-	-	-	-	-
4227 Kvinesdal	78 175	-	78 175	48 113	6 672	23 390
4228 Sirdal	121 908	-	121 908	69 749	12 840	39 319

Det framkommer av oversikten at det er inntekter på ca. 300 mill. kroner i eiendomsskatt på næringseiendom og kraftnett. Det er til sammen 20 av 25 kommuner som har innført eiendomsskatt på kraftnett og næringseiendommer i Agder.

I oversikten framkommer det 177.000 kroner på eiendomsskatt på kraftanlegg og næringseiendom. Beløpet gjelder ubebygde tomter, jf. bestemmelser for bruk av KOSTRA-arter.

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

Dersom takstgrunnlaget er 1 mrd. kroner, vil en tilsvarende få eiendomsskatteinntekter mellom 1 og 7 mill. kroner.

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 sørger for 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 1,5-2 mill. kroner, men anslaget er usikkert. En vil ikke vite eksakt beløp før anbudet er gjennomført.

Avklaringer som må gjøres

Det er en del avklaringer som må gjøres før en kan gå i gang med et takseringsarbeid.

- Sjekke ut når kommunens eiendomsskattesystem kan håndtere nytaksering.
- Skal det utføres nytaksering av fritidsboliger i 2027? Dersom ikke, må det brukes verdier fra 2017 også for næringseiendommer.
- Skal også boligeiendommer med formuesgrunnlag fra skatteetaten takseres?

En vil komme tilbake med mer informasjon om disse i budsjett for 2026 og økonomiplan 2026-2029.

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. Det er skattemyndighetene som fastsetter takstverdien for vannkraftanlegg jf. Esktl. §8B. Kommunen har ett slikt anlegg. Avhengig av

promillesatser kan estimert eiendomsskatt ligge mellom 20.000 og 200.000 kroner. Kraftlinjer må takseres.

Inntekter fra eiendomsskatt på næringseiendommer vil gi økte inntekter til kommunen. Det kan være med på å skape en bærekraftig økonomi. Når kommunen utnytter inntektpotensialet på denne måten, kan det bidra til å unngå ROBEK/komme raskere ut av 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).

Mulig tidslinje

Det vil kreve en del arbeid å innføre eiendomsskatt for hele kommunen, jf. esktl. §3A. KSE anbefaler å begynne 1,5 år frem i tid, for å ha tilstrekkelig tid til å takserer alle eiendommene. Det vil si at det mest sannsynlig vil kunne bli innført fra 2028.

Vedtak om innføring: høsten 2025

Vedtekter, rammer og retningslinjer: Vedtak 2026 (vår/sommer):

Anbud på taksering: 2026 (sommer/høst)

Takseringsgjennomføring: 2027 (vinter/vår)

Takster vedtas i sakkyndig nemnd: 2027 (vår/sommer)

Innføres fra 1.1.2028.

Tidligere vedtak

Innføring av eiendomsskatt på næringseiendom, fra 2026 – k-sak 24/134, 11.12.2024

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

Eiendomsskattelova

Dokumentnr.: 25/2488-2

side 10 av 12

Økonomi/gjeldende budsjettforutsetninger

Som nevnt innledningsvis er det behov for å tilpasse driften til en bærekraftig økonomi. Budsjettkontroll 2. tertial varsler et merforbruk på om lag 15-16 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.

«Sammenheng» mellom eiendomsskatt på næringseiendommer og reduksjonsfaktorer

En har to varianter ved e-skatt på næring og reduksjonsfaktor:

Den ene er å takserer næringseiendommene samtidig med nytaksering av fritidsboligene etc. Da kan 2027-takster benyttes.

- a. **Lokal reduksjonsfaktor:** Det *kan* vedtas at det skal gis fradrag i takstene for en lokal reduksjonsfaktor, jf. 4.ledd. § (A-2). Det må ikke vedtas slikt fradrag.
- b. Dersom det vedtas lokal reduksjonsfaktor på boliger og fritidsboliger, gjelder dette også for næringseiendom, jf. 4. ledd, 1. komma: «....., med likt prosentvis fradrag for **alle typer eiendom**.»....

Den andre er å *ikke* takserer fritidsboligene på nytt. Da må kommunen bruke takster med 2017-verdi, siden vi er i «opprinnelig» takstperiode fra 2017-20xx.

- a. **Lokal reduksjonsfaktor:** Da må kommunen bruke den lokale reduksjonsfaktoren som en har i inneværende takstperiode, på 40 prosent.

Kontorjustering

Kontorjustering vil ikke gi ny takstperiode. Første gang en kontorjustering kan skje, vil være i år 2027. Takstens ellevte år regnes ikke som en ny takstperiode, dette er sjekket ut med KS-Eiendomsskatteforum. Kommunen kan gå helt bort fra (eller endre) lokal reduksjonsfaktor for alle skattepliktige eiendommer først ifm. neste alminnelige taksering. Hvis lokal reduksjonsfaktor fjernes helt da, vil lovpålagt 30 prosent reduksjon kun gjelde for kategorien bebygde boligeiendommer og fritidseiendommer.

Det anbefales å foreta ny alminnelig taksering – ved utvidelse av eiendomsskatt til også å gjelde næringseiendom og visse typer energianlegg

Det vil innebære ny taksering av fritidsboliger mv. og taksering av næringseiendommer. Lokal reduksjonsfaktor anbefales ikke. I stedet kan en ha varianter av promillesatser. Bunnfradrag kan evt. brukes på boliger/ fritidseiendommer.

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. Dette kan bare gjøres i forbindelse med retaksering av eiendommene. Det kan tidligst skje i 2027. Jf. Lov om endringer i eiedomsskattelova, punkt 4:

Kommunestyret kan vedta at det skal gjerast frådrag i takstane for ein lokal reduksjonsfaktor, med likt prosentvis frådrag for alle typar eiedom. **Frådraget vert vedtatt i samband med allmenn taksering og ligg fast i heile takstperioden.** For bustader og fritidsbustader skal ein berre nytte lokal reduksjonsfaktor når denne er høgare enn frådraget i første ledd, og ikkje i tillegg til dette.

Et annet alternativ kan være å takserer alle boligeiendommene, dvs. ikke bruke skatteetatens boligverdier. Da er det forutsatt at en får høyere verdier og dermed høyere eiendomsskatteinntekter. Det må i så fall gjøres i forbindelse med en retaksering av alle eiendommene.

Ett tredje alternativ er kontorjusteringer. Dersom en ikke foretar ny allmenn taksering av de takserte eiendommene, kan en foreta såkalte kontorjusteringer, jf. Esktl. § 8 A-4. Det vil si at en gjør vedtak om økning av det verdet (taksten) som eiendommen ble satt til ved den siste allmenne takseringen. Økningen kan gjøres over flere år, men må ikke overstige 10 prosent av det opprinnelige skattegrunnlaget for hvert år. Kontorjusteringen gjelder kun eiendommer som er taksert. Eiendommer med boligverdi endres fra år til år av skatteetaten.

Konklusjon

Kommunedirektøren anbefaler at det innføres eiendomsskatt på næringseiendommer og energianlegg fra 2028. 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, 01.10.2025

Kommunedirektøren