

Saksframlegg

TEGLBRENNERVEIEN 7 - GNR 407 BNR 273

SØKNAD OM FRITAK FOR EIENDOMSSKATT

Arkivsaksnr.: 07/22019

Forslag til innstilling:

Bystyret avslår søknad om fritak for eiendomsskatt for eiendommen Teglbrennerveien 7, gnr 407, bnr 273, jf lov om eiendomsskatt § 7.

Trondheim kommune

Saksutredning:

Bakgrunn

På vegne av Sameiet Trondhjæms Aktieteglverk søkte advokat Paul Høgseth om fritak for eiendomsskatt i brev av 21.05.2007.

Eiendommen er taksert til kr 31 270 000,- og har et skattegrunnlag på kr 22 270 000,- etter at det er gitt kr 9 000 000,- i bunnfradrag for 18 boenheter. Eiendomsskatt for 2008 vil utgjøre kr 93 534,-.

For seksjon 19 (museumsdelen) er taksten kr 6 458 000,-. Eiendomsskatt for 2008 vil utgjøre kr 27 124,-.

Søknaden

Det søkes om fritak med hjemmel i eiendomsskatteloven § 7 a) og b).

Det vises blant annet til at bygningen er fredet i medhold av kulturminneloven og til de begrensninger dette medfører i utnyttelsen av eiendommen.

Sameiet viser også til at det ivaretar en viktig kulturarv og at museet er åpent tilgjengelig for publikum.

Det vises for øvrig til søknaden som er vedlagt i sin helhet (saksvedlegg 1).

Lov om eiendomsskatt

Det vises til saksfremlegg i sak 08/7280 (fritak for eiendomsskatt 2008) hvor det er gitt en generell fremstilling av relevante bestemmelser i loven.

Politiske vedtak

Hvilke eiendommer som skal fritas for eiendomsskatt med hjemmel i § 7 har vært til politisk behandling flere ganger.

I møte 12.12.2002 (sak 0210/02) fastsatte bystyret følgende retningslinjer for behandlingen av fritakssaker:

”Bystyret innvilger følgende eiendommer fritak for eiendomsskatt:

- *eiendommer eller deler av eiendommer der det drives ikke-kommersiell virksomhet som arbeider innenfor livssyn, helse, idrett og kultur. All kommersiell virksomhet skal betale skatt på vanlig måte.*
- *eiendommer i skattesonen som drives som gardsbruk eller skogbruk, med unntak av våningshus på slike eiendommer som betaler eiendomsskatt på vanlig måte.*
- *husbankhus i tre år regnet fra ferdigstillelsesdato, såfremt staten gjennom husbanken stiller vilkår om dette.”*

Bystyret delegerte 11.12.2003 til formannskapet å vedta hvilke konkrete eiendommer som skulle fritas for eiendomsskatt (sak 0174/03). Behandlingen skulle følge ”retningslinjer vedtatt av bystyret i møte 12.12.2002”. Senere er man blitt klar over at det ikke er adgang til slik delegering. Søknaden om fritak for eiendomsskatt legges derfor frem for bystyret.

Trondheim kommune

Eiendomsskatteloven § 7 b

Av bestemmelsen fremgår at bygning som har "historisk verdi" kan fritas for eiendomsskatt. Hvilke eiendommer som har historisk verdi, må avgjøres etter en skjønnsmessig vurdering hvor uttalelser fra faginstanser som Miljøverndepartementet og Riksantikvaren bør tillegges vekt.

Vi legger Miljøverndepartementets fredningsvedtak til grunn og antar at eiendommen tilfredsstiller lovens krav om "historisk verdi".

Som nevnt har imidlertid ikke skattyter krav på fritak fra eiendomsskatt selv om vilkårene i § 7 er oppfylt. Bystyret står fritt i spørsmålet om det vil bruke sin myndighet etter eiendomsskatteloven § 7, og eventuelt hvilke av lovens alternativer det vil innvilge fritak.

Vi viser til ovennevnte bystyresak (0210/02) hvor fritak for eiendommer av historisk verdi ikke er nevnt blant de eiendommer som innvilges fritak.

Vi har oppfattet bystyrets oppregning som uttømmende og det er ikke gitt fritak med hjemmel i § 7b i Trondheim kommune.

Vurdering

Dersom man fritar eiendommer som Teglbrennerveien 7 for skatt med hjemmel i eiendomsskatteloven § 7b, innebærer dette et brudd med kommunens tidligere praksis og forskjellsbehandling i forhold til andre tilsvarende eiendommer.

Eiendomsskatteloven § 7 a

Museumsarealet inngår i seksjon 19 og seksjonen ble 07.01.2008 overdratt fra Teglbrennerveien 7 AS til Ivar Johannes Koteng, saksvedlegg 2.

I henhold til esktl § 4 skal eierforholdene pr 1. januar i skatteåret legges til grunn ved vurderingen.

Av ordlyden i § 7 a fremgår at det er eiendommer "åt", det vil si eiet av "stiftingar og institusjonar" – som kan fritas for eiendomsskatt. Privatpersoners eiendom kan ikke fritas på dette grunnlag. Begrepet "stiftingar og institusjonar" omfatter alle juridiske personer hvor ingen har direkte eierinteresser, for eksempel stiftelser, lag og foreninger.

Hvorvidt aksjeselskaper omfattes har vært diskutert i juridisk teori. I kommentarutgaven til Einar Harboe sies det:

"Eiendom tilhørende en bedrift for yrkesvalghemmede (organisert som aksjeselskap) kunne fritas. Det ble bl a lagt vekt på at virksomheten ikke hadde erverv til formål og siktepunktet om aktivisering av ansatte. Bedriften gikk inn under forskjellige støtteordninger.

Et aksjeselskap, der bl a et fylke og kommuner i fylket eide aksjer, hadde til formål å føre opp industribygg og deretter leie ut byggene til selvkost. Hensikten var å legge forholdene til rette for en styrkning av næringsgrunnlaget. Finansdepartementet antok at selskapets eiendommer ikke kunne fritas etter § 7 a.

Trondheim kommune

De to sistnevnte sakene skulle være egnet som illustrasjon av vanskelighetene ved grensedragningen etter § 7 a (...) Men med vilkåret om at vedkommende eiendom skal eies av en stiftelse eller institusjon, kan eiendommer som eies av et aksjeselskap vanskelig fritas for eiendomsskatt. Det må være tilfellet selv om en almenntilgitt stiftelse for eksempel eier samtlige aksjer i et aksjeselskap som igjen eier fast eiendom.”

Vurdering

Museumsarealet (seksjon 19) var pr 1. januar 2008 eiet av et aksjeselskap; Teglbrennerv 7 AS. Av Foretaksregisteret fremgår selskapets formål slik:

”Selskapets virksomhet er drift og utleie av fast eiendom, eiendomsutvikling, salg av fast eiendom og investering i andre selskaper, konsulentvirksomhet, samt virksomhet som hører naturlig inn under ovennevnte.”

Det foreligger etter vår mening ingen slike særlige forhold som tilsier at aksjeselskapet tilfredsstiller kravet om å være en ”stiftelse eller institusjon” i § esktl 7.

Konklusjon

Ordføreren finner ikke at søknaden gir grunnlag for å gi eiendommen Teglbrennerveien 7, gnr 407, bnr 273 fritak for eiendomsskatt i henhold til eiendomsskatteloven § 7.

Ordføreren i Trondheim, 14.05.2008

Rita Ottervik
ordfører

Lasse Andreassen
kart- og oppmålingssjef

Vedlegg

Saksvedlegg 1: Brev fra adv Paul Høgseth av 21.05.2007 med vedlegg
Saksvedlegg 2: Seksjon 19 – plantegning

Orienteringsvedlegg 1: Seksjon 19 – plantegning