

Saksframlegg

Fritak for eiendomsskatt 2008

Arkivsaksnr.: 08/7280

Forslag til innstilling:

Bystyret innvilger fritak for eiendomsskatt i henhold til § 7 i eiendomsskatteloven for eiendommene som er vist på vedlegg ”*Fritak § 7 2008*”.

For eiendommene vist på vedlegg ”*Fritak utgår 2008*” fjernes fritak for eiendomsskatt fra og med 2008.

Trondheim kommune

Saksutredning:

Bakgrunn

Med hjemmel i eiendomsskatteloven (esktl) § 7 fastsatte bystyret 12.12.2002 (sak 0210/02) følgende retningslinjer for behandling 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. Forslag til innstilling om eiendommer som gis fritak for eiendomsskatt legges derfor frem for bystyret.

I vedlegg ”*Fritak § 7 2008*” fremgår hvilke eiendommer rådmannen mener bør ha fritak i henhold til bystyrets retningslinjer.

Forslag til *nye* fritak (i forhold til 2007) er *markert* i merknadsfeltet med ”Fritak fom 2008”.

I vedlegg ”*Fritak utgår 2008*” er det vist eiendommer hvor fritak foreslås fjernet. Det gjelder eiendommer eiet av Boligstiftelsen for trygdeboliger. Disse eiendommene har feilaktig blitt ansett som kommunale og har derfor fått automatisk fritak iht esktl § 5.

For følgende eiendommer fremmes det egne saker for bystyret om fritak iht §7:

Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
23	720	0	0	Ranheimsvegen 185, 187, 189
51	271	0	0	Ole Hogstadsveg 16B
400	83	0	0	Bispegata 4
407	273	0	19	Teglbrennerveien 7
416	25	0	11 og 12	Mellomila 19
439	168	0	0	Havnegata 12

Trondheim kommune

Generelt om eiendomsskatt:

Eiendomsskatteloven

I henhold til esktl § 3 kan bystyret skrive ut eiendomsskatt på faste eiendommer i hele kommunen, eller i klart avgrensede områder som helt eller delvis er utbygd på byvis eller der slik utbygging er i gang.

Som utgangspunkt er *all fast eiendom* innenfor eiendomsskatteområdet skattepliktig. I norsk skatterett står likhetsprinsippet sentralt. Likhetsprinsippet innebærer at alle skattesubjekter skal behandles likt. Eiendomsskatteloven har imidlertid unntaksbestemmelser som åpner for at enkelte eiendommer fritas for slik skatt. I § 5 er det listet opp obligatoriske unntak. I tillegg har kommunene i § 7 en fakultativ fritakshjemmel som åpner for at enkelte eiendommer kan fritas helt eller delvis for eiendomsskatt.

§ 7 i lov om eiendomsskatt lyder:

”Kommunestyret kan fritaka desse eigedomane heilt eller delvis for eigedomsskatt:

- a) Eigedom åt stiftingar eller institusjonar som tek sikte på å gagna ein kommune, eit fylke eller staten.*
- b) Bygning som har historisk verdi.*
- c) Bygning som heilt eller i nokon mon vert nytta til husvære. Fritaket kan gjelda i opptil 20 år frå den tida bygningen vart ferdig. Formannskapet eller det utvalet som er nemnt i kommuneloven § 10, kan få fullmakt til å avgjera einskildsaker om skattefritak.*
- d) Bygning og grunn i visse luter av kommunen.”*

Bystyret har bare anledning til å fritta eiendommer fra eiendomsskatt når lovens vilkår er oppfylt. Det må derfor først vurderes om lovens vilkår for fritak er tilstede. Hvis dette er tilfellet, vil bystyrets vedtak være retningsgivende for om fritaksadgangen skal benyttes.

Skattyter har ikke *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 kan for eksempel beslutte at det bare innvilges fritak etter enkelte av lovens alternativer, eller bare for visse grupper innen de enkelte alternativer. Bystyret kan også innvilge delvis skattefritak iht § 7.

Nærmere om vilkårene i § 7a

Det er to vilkår som må være oppfylt for at det skal være grunnlag for å innvilge fritak etter denne bestemmelsen. Det første vilkåret er at eieren av eiendommen kvalifiserer som *”stiftingar og institusjonar”*. Det andre vilkåret er at eieren må ta *”sikte på å gagna ein kommune, eit fylke eller staten.”*

Av bestemmelsen 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.

Det andre vilkåret som må være oppfylt er som nevnt at selskapet, stiftelsen mv *” tek sikte på å gagna ein kommune, eit fylke eller staten”*.

En rent språklig fortolkning av ordlyden tilsier at det avgjørende vilkåret vil være om institusjonen har til *formål* å opptre til *fordel for* det offentlige. Det er mange former for virksomhet som kan sies å være til

Trondheim kommune

fordel for det offentlige, ikke minst dersom man også ser hen til de indirekte virkningene.

Finansdepartementet har i brev av 12.6.2003 uttalt følgende om hvordan kriteriet ”*tek sikte på å gagna ein kommune, eit fylke eller staten*” skal forstås:

”Eigedomsskattelova § 7 bokstav a oppstiller krav om at stiftelsen eller institusjonen må drive en virksomhet som er til fordel for en kommune, et fylke eller staten. Etter departementets oppfatning må spørsmålet om hva som skal anses som slik virksomhet baseres på en konkret helhetsvurdering. Ved denne vurderingen må en blant annet se hen til om stiftelsen/institusjonen utfører oppgaver som ellers måtte ivaretas av det offentlige, om stiftelsen/institusjonen har til formål å gå med overskudd, om stiftelsen/ institusjonen deler ut utbytte til sine medlemmer og finansieringen av stiftelsen/institusjonen.”

Finansdepartementet stiller altså opp spørsmålet om institusjonen ivaretar oppgaver som ellers måtte håndteres av det offentlige som et av flere momenter som må tillegges betydning ved vurderingen av om stiftelsen mv ”*tek sikte på å gagna ein kommune, eit fylke eller staten*”.

Som eksempler på slike oppgaver kan nevnes drift av sykehjem, hjelpetiltak for rusmisbrukere, og skolevirksomhet.

Forholdet til skatteloven

Eiendomsskatteloven § 7 bokstav a er tilsynelatende snevrere enn skattelovens fritak for ideelle institusjoner som omfatter selskaper og innretninger ”*som ikke har erverv til formål*”, jf skatteloven § 2-32.

Selv om skatteloven § 2-32 og eiendomsskatteloven § 7 bokstav a ikke er enslydende, er det slike paralleller mellom de to bestemmelsen at skattelovens regel kan gi en viss veiledning også med hensyn til hvilke institusjoner som kan fritas fra eiendomsskatt.

Sentralt i vurderingen etter *skatteloven* er om organisasjonen er opprettet med formål å oppnå økonomiske fordeler for seg selv eller medlemmene i motsetning til allmenntilgode formål. Formål som tilgodeses etter skatteloven er for eksempel allmenntilgode interesser som forskning, fritidsinteresser (sport, idrett og friluftsliv), kulturelle, politiske og religiøse interesser.

I juridisk teori om eiendomsskatteloven § 7 a uttales det av Einar Harboe (Eiendomsskatt kommentarutgave s. 73) følgende:

”De aktuelle institusjoner vil ofte kunne karakteriseres som allmenntilgode, men dette er ikke et vilkår for adgang til å fritas for eiendomsskatt..”

Det foreligger ingen samlet undersøkelse av kommunenes praksis i forhold til eiendomsskatteloven § 7 bokstav a. Inntrykket er imidlertid at mange kommuner i praksis har lagt til grunn et allmenntilgode-synspunkt og at mange kommuner velger å fritas ideelle organisasjoner selv om det ikke er naturlig å si at de ivaretar oppgaver som naturlig ligger til det offentlige, slik som religiøse, kulturelle og fritidsinteresser.

Fritak i medhold av eiendomsskatteloven § 7b

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 Byantikvaren og Miljøverndepartementet bør tillegges vekt.

Trondheim kommune

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.

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

Fritak i medhold av eiendomsskatteloven § 7C:

Av bestemmelsen fremgår at eiendommer som for noen del benyttes som bolig kan fritas for skatt i de 20 første årene etter at bygningen var ferdig.

Fritak i medhold av eiendomsskatteloven § 5a:

Av bestemmelsen fremgår blant annet at eiendom *som staten eier* er fritatt for eiendomsskatt dersom eiendommen har historisk bygg eller anlegg.

Trondheim kommunes retningslinjer og praksis

Ovennevnte tolkning av eiendomsskatteloven må imidlertid suppleres med retningslinjer, vedtatt av bystyret 12.12.2002, samt med Trondheim kommunes praksis med hensyn til behandling av fritakssaker. Det vises til en nærmere vurdering av disse forholdene i saksfremlegg for de enkelte fritakssakene.

Ordføreren i Trondheim, 14.05.2008

Rita Ottervik
ordfører

Lasse Andreassen
kart- og oppmålingssjef

Vedlegg

Saksvedlegg 1: Fritak §7 2008

Saksvedlegg 2: Fritak utgår 2008