

Saksframlegg

Kongens gt. 106 - gnr 402 bnr 356

Søknad om fritak for eiendomsskatt

Arkivsaksnr.: 06/34988

Forslag til innstilling:

Bystyret avslår søknad om fritak for eiendomsskatt for eiendommen Kongens gate 106, gnr 402 bnr 356, jf lov om eiendomsskatt § 7.

Trondheim kommune

Saksutredning:

Bakgrunn

I forbindelse med gjennomgang av skattemålingene ble rådmannen oppmerksom på at det ikke var innkrevd eiendomsskatt for Kongens gate 106 for årene 2004 og 2005.

I henhold til eiendomsskatteloven § 16 kan kommunen, når det oppdages slike feil, foreta endring fra og med det skatteår feilen oppdages.

På denne bakgrunn ble hjemmelshaver Trondheim Hospital tilskrevet 09.02.2006, slik vedlagte brev viser (saksvedlegg 1).

Søknaden

Trondheim Hospital responderte i e-post av 20.09.2006, supplert med brev datert 10.10.2006. Nevnte dokumenter anses som en søknad om fritak for eiendomsskatt og vedlegges som saksvedlegg 2 og 3.

Lov om 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.”*

Skattyter har imidlertid 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.

Det er med andre ord opp til bystyrets frie skjønn hvorvidt fritak skal gis etter § 7, og om det skal gjelde helt eller delvis. Prinsippet om at like tilfeller må behandles likt, setter imidlertid en grense for kommunestyrets skjønn.

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:

Trondheim kommune

”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.

Vurdering

Trondheim Hospital hevder at boliger i ovennevnte eiendom bør fritas for eiendomsskatt ”på linje med kommunalt eide omsorgsboliger.”

Kommunens eiendommer er imidlertid *automatisk* fritatt for eiendomsskatt med hjemmel i eiendomsskatteloven § 5 litra d.

Ved praktiseringen av bystyrets retningslinjer er det lagt vekt på at støtte til grupper i befolkningen skal følge personen, ikke boligen. Omsorgsboliger er *boliger* hvor beboerne mottar omsorgstjenester og som hovedregel skal alle boliger betale eiendomsskatt.

Kommunen har fått henvendelser om fritak for eiendomsskatt fra eiere som leier ut boliger til ulike befolkningsgrupper som studenter, pensjonister, innvandrere, handikappede, etc. Det er imidlertid ikke gitt fritak til boliger med utgangspunkt i brukerne da kommunen vanskelig kan lage et system for den som til en hver tid bor på eiendommen.

Likevel kan en peke ut boligenheter som helt klart kun er tilbud til trengende og som gir tilbud som er beregnet på kommunens eller det offentlige tarv, og som dermed bør ha skattefritak. Disse institusjonene utfører en virksomhet som kommunen ellers måtte ha utført og får fritak ihht §7.

Hospitalløkken 35/Kongens gate 92 (Kong Carl Johans Arbeidsstiftelse) er eksempel på eiendom som har fått fritak med denne begrunnelse.

Ved vurderingen av Frelsesarmeens eiendommers bygning, Lade Alle 84, har man skilt mellom institusjonsdelen (bo- og behandlingssenteret), som har fått fritak, mens boligene på denne adressen betaler eiendomsskatt på vanlig måte.

Det vil derfor bryte med likebehandlingsprinsippet og fast praksis dersom omsorgsboligene i Kongens gate 106 får fritak for eiendomsskatt.

Trondheim kommune

Konklusjon

Rådmannen finner ikke at søknaden gir grunnlag for å gi eiendommen fritak ihht eiendomsskattelovens §7.

Rådmannen i Trondheim, 13. februar 2007

Håkon Grimstad
kommunaldirektør

Lasse Andreassen
kart- og oppmålingssjef

Vedlegg

- Saksvedlegg 1: Brev til Trondheim Hospital av 09.02.2006
- Saksvedlegg 2: Trondheim Hospitals e-post av 20.09.2006,
- Saksvedlegg 3: Trondheim Hospitals brev datert 10.10.2006