

Saksframlegg

JONSVANNSVEIEN 45 – GNR 59 BNR 1 FNR 180

SØKNAD OM FRITAK FOR EIENDOMSSKATT

Arkivsaksnr.: 09/39719

::: Sett inn innstillingen under denne linja

Forslag til innstilling:

Bystyret innvilger søknad om fritak for eiendomsskatt for de deler av eiendommen Jonsvannsveien 45, gnr 59 bnr 1 fnr 180, som benyttes til kristen foreningsvirksomhet, jf eiendomsskatteloven § 7a. Det skal svares eiendomsskatt for den del av eiendommen som benyttes til boligformål.

::: Sett inn innstillingen over denne linja

Trondheim kommune

[... Sett inn saksutredningen under denne linja](#)

Saksutredning:

Bakgrunn

Eiendommen eies av Opplysningsvesenets fond og er bortfestet til Trondheim kristelige studentlag (TKS). Eiendommen (festenummer 180) er taksert til kr 4 016 000. Det er gitt to bunnfradrag, til sammen kr 1 000 000. Eiendomsskatt for 2010 vil utgjøre kr 15 683 (5,2 promille).

Søknaden

TKS har i brev av 22.09.2009 og 30.03.2010 søkt om fritak for eiendomsskatt for eiendommen gnr 59 bnr 1. Eiendommen gnr 59 bnr 1 er imidlertid offentlig friområde og taksert til kr 0.

Vi anser derfor at søknaden gjelder festenummer 180, som omfatter bygningene og hvor studentlaget står som fester.

Søknaden, supplert med utfyllende opplysninger, følger som saksvedlegg 1 og 2.

Lov om eiendomsskatt

Det vises til saksfremlegg i sak 10/39329 (fritak for eiendomsskatt 2010) 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.

Vurdering

Eiendomsskatteloven § 7a

Bestemmelsen tillater fritak av ”eigedom åt stiftingar eller institusjonar som tek sikte på å gagna ein kommune, eit fylke eller staten”.

Som nevnt i sak 10/39329 omfatter begrepet ”stiftingar eller institusjonar” som hovedregel juridiske

Trondheim kommune

personer hvor ingen har direkte eierinteresser.

Eiendommen eies av Opplysningsvesenets fond og er bortfestet til TKS. Både hjemmelshaver og fester omfattes av "stiftingar eller institusjonar" i § 7 bokstav a.

Det vil dermed kunne gis fritak etter eiendomsskatteloven § 7 bokstav a dersom foreningen "tek sikte på å gagna ein kommune, eit fylke eller staten".

Søker opplyser at "TKS er et selvstendig lokallag av Norges kristelige student- og skoleungdomslag (NKSS), en landsomfattende organisasjon som driver kristent arbeid blant ungdom og studenter. TKS er en studentorganisasjon som er åpen for alle studenter i Trondheim. Vi driver ikke-kommersiell virksomhet og benytter eiendommen til kristne møter og foreningsvirksomhet."

I følge bystyrets retningslinjer kan "eiendommer eller deler av eiendommer der det drives ikke-kommersiell virksomhet som arbeider innenfor livssyn, helse, idrett og kultur" innvilges fritak.

Det er opplyst at eiendommen benyttes til kristne møter og foreningsvirksomhet. En mindre del av bygget er innredet til studenthybler og vaktmesterleilighet. Deler av eiendommen tilfredsstiller dermed bystyrets krav til ikke-kommersiell virksomhet innenfor livssynsarbeid.

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 bør tillegges vekt.

Vi legger Byantikvarens klassifisering av bygningen med "høy antikvarisk verdi" til grunn, og antar at eiendommen tilfredsstiller lovens krav om "historisk verdi".

Som nevnt har imidlertid ikke skattyter krav på fritak 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.

Konklusjon

Rådmannen finner at de deler av eiendommen Jonsvannsveien 45, gnr 59 bnr 1 fnr 180, som benyttes til kristen foreningsvirksomhet, bør gis fritak for eiendomsskatt i henhold til eiendomsskatteloven § 7a.

Det bør svares eiendomsskatt for den del av eiendommen som benyttes til boligformål.

Rådmannen i Trondheim, 21.10.2010

Einar Aassved Hansen
kommunaldirektør

Lasse Andreassen
kart- og oppmålingssjef

Trondheim kommune

Vedlegg

Saksvedlegg 1: Søknad fra Trondheim kristelige studentlag av 22.09.2009

Saksvedlegg 2: Brev fra Trondheim kristelige studentlag av 30.03.2010

... [Sett inn saksutredningen over denne linja](#)