

Saksframlegg

HAVNEGATA 12, GNR 439 BNR 168

SØKNAD OM FRITAK FOR EIENDOMSSKATT

ARKIVSAKSNR.: 07/40732

Forslag til innstilling:

Bystyret avslår søknad om 100% fritak for eiendomsskatt for eiendommen gnr 439 bnr 168, Havnegata 12 (Pirbadet), jf lov om eiendomsskatt §7. Det skal fortsatt betales eiendomsskatt for de deler av bygningsmassen som leies ut til kommersiell virksomhet.

Trondheim kommune

Saksutredning:

Bakgrunn

Stiftelsen Trondheim Pirbad eier og driver Pirbadet i Havnegt. 12, gnr 439, bnr 168. Trondheimsfjorden interkommunale havn er hjemmelshaver til grunnen, men stiftelsen har inngått en langvarig festeavtale for grunnen.

Fra 2002 og fram til og med 2007 har Pirbadet hatt delvis fritak (75%) for eiendomsskatt. Fritaket er knyttet til de deler av eiendommen som til enhver tid brukes til ikke-kommersiell virksomhet.

Denne saken inneholder vanskelige juridiske avveininger og vi har derfor valgt å få saken - sammen med en annen og liknende sak hvor det dreier seg om blandet bruk - utredet av Kommunenes Sentralforbund sitt eiendomsskattekontor (KSE) ved advokat Tove Lene Mannes.

Utredningen følger saken i sin helhet som saksvedlegg 3.

Søknaden

Stiftelsen Trondheim Pirbad har i brev av 15.11.07 søkt kommunen om 100% fritak for eiendomsskatt.

Det er blant annet vist til at stiftelsen etter sine vedtekter har som formål å eie og drive Pirbadet på Brattøra i Trondheim. Det anføres at stiftelsen ikke har erverv som formål, men skal drive badeanlegget og idrettsarena for allmennhetens behov. Videre er det vist til at ligningskontoret har fritatt Stiftelsen Trondheim Pirbad fra inntektsskatt, og at stiftelsen er godkjent som en alminnelig stiftelse etter stiftelsesloven. Endelig er det vist til at ingen andre badeanlegg organisert under paraplyorganisasjonen for de store badeanleggene ilegges eiendomsskatt.

Det vises for øvrig til søknaden som vedlegges i sin helhet, saksvedlegg 1.

Faktiske forhold

I henhold til vedtektene § 1 har stiftelsen som formål å eie og drive Pirbadet på Brattøra i Trondheim. Stiftelsen har ikke erverv som formål, men skal drive badeanlegg og idrettsarena for allmennhetens behov. Stiftelsens egenkapital er dannet ved innskudd fra kommunen, næringslivsaktører og ideelle organisasjoner.

Styret består av fem representanter oppnevnt av Trondheim kommune. Stifterne kan etter vedtektene § 9 ikke motta noen form for utbytte fra stiftelsens aktiviteter. Overskudd fra driften av stiftelsen/badeanlegget skal tilbakeføres til driften av badeanlegget, og skal benyttes til dekning av driftsutgifter eller investeringer i anlegget. Stiftelsen kan, dersom økonomien gir rom for det yte tilskudd til idrett- og kulturaktivitet i Trondheim. Ved oppløsning av stiftelsen tilfaller stiftelsens eiendeler i sin helhet Trondheim kommune.

Pirbadet består av svømmehallbygg, parkeringshus og tomt. Kaféen i badeanlegget eies og drives av Stiftelsen. Deler av svømmehallbygget er utleid. Et areal på 2496 kvadratmeter er utleid til treningssenteret 3T fram til 2012. Dette er en kommersiell treningssenterkjede tilsvarende SATS og lignende.

I tillegg leier Pirbadet Fysioterapi lokaler på 290 kvadratmeter. Det er opplyst at Pirbadet Fysioterapi er et ansvarlig selskap med delt ansvar.

Revisjonsberetningen for 2006 viser et underskudd for Pirbadet på kr 238.689,-.

Trondheim kommune

Politiske vedtak

Bystyret i Trondheim kommune innvilget 20.06.2002 fritak for eiendomsskatt for Pirbadet for så vidt angår 75 % av utskrevet skatt. Fritaket er knyttet til de deler av eiendommen som til enhver tid brukes til ikke-kommersielle formål. Skattefritaket gjelder inntil bystyret vedtar noe annet.

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.

Vurdering

Pirbadet er en stiftelse og vil kunne fritas etter eiendomsskatteloven § 7 bokstav a dersom den ”tek sikte på å gagna ein kommune, eit fylke eller staten”.

Stiftelsens formål er å drive badeanlegg og idrettsarena for allmennhetens behov. Drift av idrettsanlegg er ingen lovpålagt oppgave for det offentlige. Det offentlige har imidlertid en interesse i at idrettsanlegg stilles til disposisjon for allmennheten, og mange kommuner velger derfor også å engasjere seg i tiltak som gir befolkningen et godt fritidstilbud. Med det offentliges engasjement i fritidssektoren kan det ikke være tvilsomt at også mer utpregede fritidsorganisasjoner kan bidra til å gavne kommunen. I forhold til Pirbadet fremkommer dette også av at kommunen bidro med et betydelig beløp til stiftelsen av Pirbadet og at samtlige styremedlemmer er oppnevnt av kommunen.

Sentralt i vurderingen av om Pirbadet kan fritas fra eiendomsskatt, er om stiftelsen er etablert med formål å gi økonomiske fordeler. Det forhold at driften finansieres med betaling for tilgang til anlegget trekker isolert sett i retning av at stiftelsen har et ervervsmessig formål. Det foreligger imidlertid en rekke momenter som trekker i motsatt retning:

Som nevnt følger det av vedtektene at Pirbadet ikke har et ervervsmessig formål men driver badeanlegg for allmennhetens behov. Stiftelsen ble etablert etter økonomiske bidrag fra kommunen og andre aktører. Det skal ikke deles ut utbytte, og eventuelt overskudd skal benyttes til driften av anlegget. Ved oppløsning av stiftelsen tilfaller alle midler kommunen.

Etter en samlet vurdering av Pirbadets ideelle formål, sammenholdt med at ingen har økonomiske fordeler av virksomheten ved Pirbadet, vil bystyret etter vårt syn ha en rett men ingen plikt, til å innvilge fritak etter eiendomsskatteloven § 7 bokstav a. Ved sin vurdering er imidlertid bystyret bundet av likebehandlingshensyn.

Bystyret har vedtatt retningslinjer som anvendes ved vurderingen av søknader om fritak fra eiendomsskatt etter eiendomsskatteloven § 7 bokstav a. For å sikre likebehandlingen bør bystyret forholde seg til disse retningslinjene.

Kommunens retningslinjer fastslår at ”eiendommer eller deler av eiendommer der det drives ikke-kommersiell virksomhet som arbeider innenfor livssyn, helse, idrett og kultur” innvilges fritak. Videre er det fastsatt at ”All kommersiell virksomhet skal betale skatt på vanlig måte.”

De faktiske forhold kan vanskelig forstås annerledes enn at 3T og fysioterapisenteret driver kommersiell virksomhet. Det dreier seg om kommersielle virksomheter som har et ervervsmessig formål. Fritak av arealer som brukes av disse virksomhetene kan føre til en konkurransevridning i forhold til andre kommersielle treningssentre og fysioterapivirksomheter. Slike aktører vil måtte betale eiendomsskatt direkte dersom de eier

Trondheim kommune

eiendom, og får trolig eiendomsskatten innbakt i husleien dersom de er leietakere.

Søker har pekt på at Pirbadet har fått innvilget skattefritak for utleievirksomheten etter skatteloven § 2-32. Trondheim ligningskontor har i uttalelse av 31.05.2007 vurdert spørsmålet om skatteplikt for stiftelsens utleievirksomhet. Uttalelsen konkluderer med at stiftelsen ikke er skattepliktig etter skatteloven § 2-32 andre ledd fordi utleievirksomheten bidrar til å realisere stiftelsens ideelle formål.

Uttalelsen følger vedlagt som saksvedlegg 2.

Etter vårt syn kan dette ikke være avgjørende i relasjon til reglene om fritak fra eiendomsskatt. Det vises til at det i forhold til eiendomsskattelovens regler er bystyret som avgjør hvorvidt fritak skal innvilges, mens dette etter skatteloven beror på en tolkning av om lovens vilkår er oppfylt. For det andre er bystyret ved vurderingen bundet av likebehandlingshensyn, og står derfor ikke fritt til å gi Pirbadet en gunstigere skattemessig behandling enn andre ideelle organisasjoner som også driver med utleie. For det tredje gjør konkurransevridningshensyn at det kan være uheldig å frita eiendom som benyttes av aktører som er i en konkurransesituasjon.

Endelig har skattyter vist til at ingen andre store badeanlegg i Norge betaler eiendomsskatt.

I forhold til denne anførselen er det tilstrekkelig å peke på at eiendomsskatten er en kommunal skatt som håndheves av den enkelte kommune. Det forhold at andre kommuner innvilger fritak for badeanlegg vil følgelig ikke være avgjørende for Trondheim kommune. Bystyret må forholde seg til praksis i Trondheim kommune.

Til sammenligning er eiendommen tilhørende Lerkendal Stadion AS ikke fritatt fra eiendomsskatt. Det er imidlertid slike forskjeller mellom Lerkendal Stadion AS og Pirbadet, at et delvis fritak for sistnevnte ikke vil være en usaklig forskjellsbehandling. Det vises i denne forbindelse til at Pirbadet er beregnet på bruk av allmennheten mens Lerkendal Stadion AS primært benyttes av fotballag i tippeligaen. Mens det gjerne blir sett som et offentlig ansvar å sørge for fritidstilbud for barn og unge, vil det neppe være en offentlig oppgave å sørge for driften av et stadionanlegg for tippeligaen. Det er videre en relevant forskjell at Lerkendal stadion er organisert som et aksjeselskap, og ikke en stiftelse som Pirbadet. Dette forsterkes ytterligere av at Lerkendal Stadion har et vedtektsfestet formål som i det vesentligste tilsvarer det formål man finner i tradisjonelle næringsdrivende selskaper.

På denne bakgrunn er vi av den oppfatning at bystyret bare bør innvilge delvis fritak for Pirbadet. De deler av Pirbadet der det drives kommersiell virksomhet bør ikke omfattes av fritaket.

Trondheim kommune

Konklusjon

Ordføreren finner ikke at søknaden gir grunnlag for å gi eiendommen Havnegt. 12, gnr 439, bnr 168 100% fritak i henhold til eiendomsskatteloven §7. Det må fortsatt betales eiendomsskatt for de deler av bygningsmassen som leies ut til kommersiell virksomhet.

Ordføreren i Trondheim, 14.05.2008

Rita Ottervik
ordfører

Lasse Andreassen
kart- og oppmålingsjef

Vedlegg

- Saksvedlegg 1: Søknad fra Pirbadet av 15.11.2007
- Saksvedlegg 2: Trondheim ligningskontors uttalelse av 31.05.2007
- Saksvedlegg 3: Notat fra advokat Tove Lene Mannes av 17.02.2008