

JEVNAKER KOMMUNE

SÆRUTSKRIFT

SAKSGANG:			
R.f.	Utvalg	Møtedato:	Utvalgsaksnr
	Formannskap	18.02.2014	4/14
	Kommunestyret	19.02.2014	8/14

Eiendomsskatt - Jevnaker kommune

Saksbehandler: Gry B. Munkerud

Arkiv: 232

Arkivsak: 13/1316

Dato:

Vedlegg:

KSE notat om fritak etter § 7.

Andre dokumenter:

Eiendomsskatteloven

Fakta/saksopplysninger:

I forbindelse med innføring av eiendomsskatt i Jevnaker kommune i 2014, legger rådmannen fram forslag til hvilke eiendommer som bør vurderes fritatt etter eiendomsskattelovens § 7.

Kommunestyret skal hvert år, i henhold til eiendomsskattelovens § 10, og i forbindelse med budsjettbehandlingen, ta stilling til etter hvilke satser og regler eiendomsskatt skal skrives ut, herunder hvilke eiendommer som helt eller delvis skal være fritatt for eiendomsskatt etter eiendomsskattelovens § 7. Kommunestyret fattet i sak 75/13 vedtak om at skatteetatens formuesgrunnlag, der dette foreligger skal benyttes.

Denne saken omfatter fritak for eiendomsskatt etter eiendomsskatteloven § 7. For utfyllende dokumentasjon vises til KS Eiendomsskatteforums "Kommunestyrets mulighet for å fritta eiendommer helt eller delvis for eiendomsskatt med hjemmel i eiendomsskatteloven § 7."

Vurdering:

Kommunestyret skal ta stilling til om og i så fall i hvilken grad det skal gis fritak fra eiendomsskatt etter eiendomsskattelovens § 7. Kommunestyret står fritt til å avgjøre om fritak etter § 7 skal innrømmes.

Eiendomsskatteloven har to fritaksbestemmelser, § 5 gjelder obligatoriske fritak og § 7 gjelder valgfrie fritak. I henhold til § 5 er enkelte eiendommer unntatt fra eiendomsskatt. Dette gjelder eiendom direkte i statens eie, kirker og eiendom tilhørende andre trossamfunn (som nyttes til gudstjeneste eller tilsvarende arrangementer) og kommunens egne eiendommer skal fritas for eiendomsskatt. Det samme gjelder for visse andre typer eiendommer, som ambassade- og konsulateiendommer og eiendommer som statens lufthavnsselskap og helseforetak eier i det omfang de tjener allmennyttige formål.

Etter § 5, bokstav h) skal eiendom som blir drevet som gårdsbruk eller skogbruk unntas, Herunder også gartneri og planteskole tilknyttet slik drift. Med eiendom som blir drevet som gårdsbruk eller skogbruk menes eiendom som blir holdt i hevd ved en driftsmåte som er i samsvar med det som er vanlig i jord- og skogbruksdrift i området. Bygninger ment for boligformål med passende tomt omfattes ikke av fritaksbestemmelsene, og skal takseres og beskattes. Gartnerier eller planteskoler må ha tilknytning til landbrukseiendom for å kunne fritas. Fritaket gjelder derfor ikke selvstendige gartnerier og planteskoler uten tilknytning til landbrukseiendom.

Etter eiendomsskattelovens § 7 kan kommunestyret helt eller delvis fritas visse eiendommer fra eiendomsskatten. Dette gjelder følgende typer eiendommer:

- a. Eiendom eid av stiftelser eller institusjoner hvis formål er av nytte for kommunen, fylkeskommunen eller staten
- b. Bygninger med historisk verdi
- c. Boliger kan fritas, men bare inntil de første 20 årene etter ferdigstillelsen.
- d. Kommunestyret kan bestemme at visse områder skal fritas helt eller delvis for eiendomsskatt.

Vurdering av fritaksmulighetene:

§ 7 - Generelt

Kommunestyret kan vedta generelle kriterier for bestemte typer eiendommer som det kan innvilges fritak fra eiendomsskatt. Slike kriterier kan inkluderes i kommunens eiendomsskattevedtekter.

I slike tilfeller kan administrasjonen avslå søknader som faller utenfor, mens søknader som kan godkjennes, legges fram for kommunestyret. Dersom kommunestyret finner å innvilge fritak for visse eiendommer etter § 7, innarbeides dette i eiendomsskatte-vedtektene for kommunen.

§ 7 a) – Samfunnsnyttig virksomhet uten forretningsmessig drift.

Rådmannen anser at det vil være urimelig å skattlegge eiendommer til stiftelser og institusjoner som er basert på frivillighet og uten kommersielt preg. Finansdepartementet har ellers uttalt at kommunen må gjøre en helhetsvurdering, hvor man vurderer ut fra bestemte kriterier. Fritak bør kunne gis innenfor rammen av nedenstående kriterier:

1. Stiftelsen/institusjonen er et idrettslag eller en religiøs, humanitær eller lignende organisasjon, og de aktuelle eiendommene brukes til organisasjonens primærformål
2. Det er ikke et hovedformål å gi forretningsmessig overskudd
3. Organisasjonen deler ikke ut utbytte til sine medlemmer
4. Virksomheten er basert på frivillig innsats
5. Det er åpent for alle å bli medlem
6. Kommunen har nytte av virksomheten, som kommer i tillegg til eller erstatter oppgaver som kommunen ellers kunne eller burde ha utført
7. Organisasjonens virksomhet kan dekke behov hos kommunens innbyggere gjennom alminnelig formål

I henhold til loven og uttalelser til denne, framgår det at også foreninger og aksjeselskap inngår i begrepet ”institusjon”. Bidrar fritaket til en konkurransevridning i forhold til private foretak, bør det ikke gis fritak. Fylkeskommunale skoler er eiendommer som naturlig kan

fritas for eiendomsskatt.

§ 7 b) – Bygninger med historisk verdi

Begrunnelsen for å fritta bygninger som har historisk verdi, vil være at eiendommen har verdi for allmennheten, og at det gjerne påløper en del kostnader til vedlikehold av historiske bygninger, slik at det kan oppfattes som urimelig om eiendomsskatt skal betales i tillegg.

§ 7 c) – Nybygde boliger

Eiendomsskattelovens § 7 bokstav c) vil omfatte nybygde boligeiendommer (ikke fritidseiendommer) som kommer til etter at kommunestyret har fattet vedtak om at nye boliger skal gis fritak i et antall år. Fritaket kan gjelde i opptil 20 år fra den tid bygningen sto ferdig. Finansdepartementet har i august 2007 uttalt at det er boliger som "blir startet bygd" etter kommunestyrets vedtak om fritak som skal omfattes av ordningen, fordi hensikten med denne muligheten er å stimulere til nybygging. Tidligere krevde Husbanken at kommunen måtte gi fritak for nye husbankfinansierte boliger. Stortinget har i 2009 frafalt dette kravet. Rådmannen vil ikke anbefale at det gis fritak etter § 7 c). En slik ordning vil medføre at det blant annet gis fritak for nye boenheter i leilighetsbygg hvor hoveddelen av de nye eierne ikke er unge førstegangsetablerere. Disse velger like gjerne i dag å kjøpe brukte boliger hvor man ikke får et slikt fritak. Flere kommuner har derfor på denne bakgrunn avviklet en slik fritaksordning.

Rådmannen vil bemerke at dersom det skulle oppstå noen spesielle saker om enkelteieendommer, kan formannskapet eller det utvalget som er nevnt i kommuneloven § 10, fatte en avgjørelse. Merk at kommunestyrets mulighet til delegering gjelder kun fritak etter § 7 bokstav c).

§ 7 d) – Eiendommer innenfor klart avgrensede deler av kommunen

Fritaksadgangen etter eiendomsskatteloven § 7 bokstav d) er ment å gjelde all skattepliktig eiendom innenfor en eller flere klart avgrensede «luter» (områder) i kommunen. Fritaket vil eksempelvis også måtte gjelde overføringslinjer for strøm som går gjennom (områdene) luten(e). Selv om det i loven ikke er angitt anvisning på noen særskilt begrensning av kommunestyrets kompetanse, må forutsetningen for fritak etter denne bestemmelsen være at det foreligger saklige grunner for et fritak.

Det er ikke kjent om det i det hele tatt er kommuner som har gitt fritak etter denne bestemmelsen. Rådmannen finner på denne bakgrunn ikke noen god begrunnelse for å ta bestemmelsen i bruk.

Det er alminnelig antatt at fritak etter eiendomsskatteloven § 7 skal skje etter søknad for den enkelte eiendom. Eventuelt fritak vil etter loven gjelde for ett år av gangen. Hvilke eiendommer som er fritatt av kommunestyret og etter § 7 i eiendomsskatteloven, vil framgå av egen skatteliste for fritak. Også eiendommer som kan fritas for eiendomsskatt etter § 7, kommer til å bli taksert. Dette er hensiktsmessig da fritakene gjelder for en begrenset periode (ett år ad gangen).

Rådmannens forslag til vedtak:

For skatteåret 2014 skal kommunestyret i henhold til eiendomsskattelovens § 7 bokstav a) vurdere fritak på grunnlag av søknad for eiendom tilhørende stiftelser, organisasjoner eller institusjoner etter følgende kriterier:

1. Stiftelsen/institusjonen er et idrettslag eller en religiøs, humanitær eller lignende organisasjon, og de aktuelle eiendommene brukes til organisasjonens primærformål.

2. Eierne ikke har et hovedformål å gi forretningsmessig overskudd
3. Organisasjonen deler ikke ut utbytte til sine medlemmer
4. Virksomheten er basert på frivillig innsats
5. Det er åpent for alle å bli medlem
6. Kommunen har nytte av virksomheten, som kommer i tillegg til eller erstatter oppgaver som kommunen ellers kunne eller burde ha utført
7. Organisasjonens virksomhet kan dekke behov hos kommunens innbyggere gjennom alminnelig formål.

For skatteåret 2014 skal det videre gis fritak for eiendommer i henhold til eiendoms-skatteloven § 7 bokstav b) for bygninger som er fredet etter kulturminneloven.

Det innvilges ikke fritak etter eiendomsskattelovens §§ 7 c) og d).

Behandling i Formannskap - 18.02.2014:

Vedtak i Formannskap - 18.02.2014:

Formannskapet anbefaler kommunestyret å slutte seg til rådmannens forslag til vedtak.

Behandling i Kommunestyret - 19.02.2014:

Vedtak i Kommunestyret - 19.02.2014:

For skatteåret 2014 skal kommunestyret i henhold til eiendomsskattelovens § 7 bokstav a) vurdere fritak på grunnlag av søknad for eiendom tilhørende stiftelser, organisasjoner eller institusjoner etter følgende kriterier:

1. Stiftelsen/institusjonen er et idrettslag eller en religiøs, humanitær eller lignende organisasjon, og de aktuelle eiendommene brukes til organisasjonens primærformål.
2. Eierne ikke har et hovedformål å gi forretningsmessig overskudd
3. Organisasjonen deler ikke ut utbytte til sine medlemmer
4. Virksomheten er basert på frivillig innsats
5. Det er åpent for alle å bli medlem
6. Kommunen har nytte av virksomheten, som kommer i tillegg til eller erstatter oppgaver som kommunen ellers kunne eller burde ha utført
7. Organisasjonens virksomhet kan dekke behov hos kommunens innbyggere gjennom alminnelig formål.

For skatteåret 2015 skal det videre gis fritak for eiendommer i henhold til eiendoms-skatteloven § 7 bokstav b) for bygninger som er fredet etter kulturminneloven.

Det innvilges ikke fritak etter eiendomsskattelovens §§ 7 c) og d).

Utskriften er rett.

Politisk sekretariat, den 5. mars 2014

May-Britt Mayer Johnsen
Formannskapssekretær