

Klæbu 13.10.2014

Til: Styret i Midt-Norsk Travforbund

Fra: Klæbu kommune

Cc: Optiman AS

VEDR: EIENDOMSSKATT VED MULIG ETABLERING AV HESTESPORTSENTER I KLÆBU

Det vises til henvendelse fra Optiman AS, som i mail av 8 oktober etterspør hvordan eiendomsskatten vil bli på et nærmere angitt anlegg i Klæbu kommune. Klæbu kommunes utgangspunkt er at et transportanlegg er en så vidt spesiell eiendom, drevet i en kombinasjon av idealisme og forretningsfokus, og at eiendomsskattegrunnlaget må hensynta dette. Samtidig er det slik at eiendomsskatteoven er styrende for alle kommuner, og gir visse begrensninger mht lokal tilpassing.

Juridisk fundament:

Eiendomsskatten er pr dato en frivillig kommunal skatteordning, hjemlet i Eiendomsskatteoven (Lov om eiendomsskatt til kommunane av 6 juni 1975). Det er kommunestyret som beslutter om kommunen skal ha eiendomsskatt. Kommunen kan vedta eiendomsskatt på ulike typer eiendommer, idet loven lister opp følgende alternativer:

§ 3. Kommunestyret kan skrive ut eiendomsskatt på anten

a) faste eiendomar i heile kommunen, eller

b) faste eiendomar i klårt avgrensa område som heilt eller delvis er utbygde på byvis eller der slik utbygging er i gang, eller

c) berre på verk og bruk i heile kommunen, eller

d) berre verk og bruk og annan næringseiendom i heile kommunen, eller

e) eiendom både under bokstav b og c, eller

f) eiendom både under bokstav b og d.

g) faste eiendomar i heile kommunen, unnateke verk og bruk og annan næringseiendom

Noen eiendommer har kommunen ikke anledning til å skrive ut skatt på. Det gjelder for eksempel eiendommer som er «nytta til jordbruk og skogbruk». I tillegg er eiendommer som kommunen selv eier og en rekke statlig eide eiendommer unntatt fra beskatning. Dette følger av lovens § 5.

Andre eiendommer KAN kommunen vedta å frita fra eiendomsskatt. Disse følger av §7. Vi kommer tilbake til hvordan et hestesportsenter vil kunne vurderes i forhold til disse bestemmelsene.

Eiendomsskatten er en objektskatt. Det vil si at det er den fysiske eiendommen som skal takseres, og ikke avkastningsverdien. Dette følger av § 8-A2, der det heter at:

(1) Verdet av eiegenomen skal setjast til det beløp ein må gå ut frå at eiegenomen etter si innretning, brukseigenenskap og lokalisering kan bli avhenda for under vanlege salstilhøve ved fritt sal.

Endelig er det kommunestyret som fastsetter skatteprosenten, gitt i promille. Høyeste tillatte promillesats er 7 promille, laveste er 2 promille (jfr § 11). *Boliger/fritidshus* kan ha en annen promille-sats enn *verker og bruk/øvrig næringsliv*.

Eiendomsskattens utbredelse

Pr dato er det 341 av 428 kommuner eiendomsskatt. Av disse har 199 skatt på alle eiendommer, mens de øvrige kun beskattet verker/bruk eventuelt også øvrig næringsliv. Antall kommuner med vedtak om eiendomsskatt har økt kraftig de senere år. Denne skatten er den eneste inntektskilden av betydning kommunestyret selv kan skaffe kommunen ved vedtak.

I Trondheimsområdet har nå følgende kommuner eiendomsskatt: Trondheim, Melhus, Skaun, Klæbu, Malvik (innført 2014). Stjørdal utreder eiendomsskatt. Orkdal har pt ikke eiendomsskatt, da det ikke er flertall for det i kommunestyret pt. Nåværende kommunestyre har dog ikke anledning til å fatte vedtak som binder det kommunestyret som velges høsten 2015. Mao; Et kommunestyres vedtak om innføring eller ikke innføring av eiendomsskatt gjelder til samme eller senere valgt kommunestyre vedtar noe annet.

Scheel-utvalget – Statlig og lik eiendomsskatt i alle kommuner ?

Regjeringen Solberg har nedsatt et skatteutvalg som skal se på selskapsskatten. Utvalget ledes av SSB-sjef Hans Henrik Scheel, og skal primært se på reduksjon av selskapsskatten, men har også fått beskjed om å vurdere eiendomsskatten. Resultatet kan bli en reduksjon i selskapsskatten, finansiert med en statlig eiendomsskatt i alle kommuner. Innstillingen til Scheel-utvalget kommer i desember.

Viktige prinsipper for fastsettelse av eiendomsskatt:

Legalitetsprinsippet: En kommune må ha hjemmel i eiendomsskatteloven for å kunne utskrive eiendomsskatt, og valg av utskrivningsalternativ. Likeså må en ha hjemmel for å kunne unnta visse eiendommer fra eiendomsskatten.

Likhetsprinsippet: Like tilfeller må behandles likt, med mindre eiendomsskatteloven gir rom for å gjøre forskjell.

Travbaner – kan de unntas fra eiendomsskatt ?:

Her må vi først gjennomgå eiendomsskattelovens § 5, dvs opplistingen av eiendommer der det ikke er lovlig å utskrive eiendomsskatt. Her kan det være en mulighet for reduksjon i skattegrunnlaget i punkt H) *Eiegenomen som vert driven som jordbruk eller skogbruk*, forutsatt at noe areal benyttes til fordyrking/korndyrking mv. Ellers vil et slikt anlegg ikke komme innenfor dette unntaket. Det er

sikker rett at det ikke kan gis unntak for LNF-områder, med mindre de faktisk drives som jordbruk eller skogbruk.

Neste mulighet er § 7 – eiendommer der kommunestyret kan fatte vedtak om at de skal unntas fra eiendomsskatt. Leangtravets eiendom søkte i 2004 Trondheim kommune om fritak fra eiendomsskatt med følgende argumentasjon;

Selskapet ønsker å fremme norsk travsport og hestesport

· Travsportens viktigste oppgave i dag er å bevare hesten i vårt land gjennom spilleomsetning i travløp.

· Eiendommen som eies av et AS kan sammenlignes med en stiftelse

· Leangentravets Eiendom AS leier kun ut til en leietaker, Leangen Travbane AS

· Driftsselskapet Leangen Travbane AS fremleier en midtre del av lokalene til Haralds Selskapsmat AS. Areal lokaler for produksjon og serveringsvirksomhet.

· Videre leies ut areal betegnet som "Vekta", tribuneanlegg med kafeteria i spillehall, kurs og møtelokaler samt tribuneanlegg med restaurant på løpsdager.

Trondheim kommune innhentet en juridisk betenkning i sakens anledning, og konkluderte med at det ikke var hjemmel i loven for å unnta Leangtravets eiendom fra utskriving av eiendomsskatten:

I forannevnte vedtak har bystyret krevd som et generelt vilkår for å få innvilget fritak for eiendomsskatt etter § 7a) at det på eiendommen ikke drives kommersiell virksomhet og at virksomheten ligger innenfor området livssyn, helse, idrett og kultur.

Dertil forutsetter i tillegg selve lovbestemmelsen at denne ikke-kommersielle virksomheten må ta sikte på å gagne kommunen, fylket eller staten. Sistnevnte forutsetning er ikke spesifikt nevnt i bystyresaken men må anses å ligge som et lovbestemt vilkår for at kommunen i det hele tatt kan innvilge skattefritak.

Rådmannen har bedt advokat Harald G. Nyhus, Oslo om å utrede hva som ligger i begrepet "gagne" en kommune. Utredningen som vedlegges som uttrykt dokument. Utredningens konklusjon, som rådmannen slutter seg til, er at det ikke er tilstrekkelig for å innvilges fritak at det offentlige har en indirekte interesse i den virksomheten som institusjonen utøver. Det må kreves at institusjonen ivaretar et behov som staten, kommunen eller fylkeskommunen i egenskap av å være offentlige instanser ellers plikter å dekke eller har en særskilt interesse av blir dekket. Mao. vil det være et vilkår at institusjonen utfører funksjoner som det naturlig tilligger staten, fylkeskommunen eller kommunen å utøve. Som eksempler her kan nevnes drift av alders- og sykehjem, hjelpetiltak for rusmisbrukere, og skolevirksomhet. " I bystyrets vedtak av 12.12.02 nevnes dessuten virksomheter innenfor områdene livssyn, idrett og kultur.

Vurdering av søknaden i forhold til den generelle vilkårene

Etter rådmannens vurdering av oppfyller ikke Leangentravet Eiendom AS verken bystyrets alminnelig forutsetning om ikke-kommersiell virksomhet eller lovens krav om at virksomheten skal være til gagn for kommunen. Rådmannen mener at den virksomhet som utøves på eiendommene tilhørende selskapet utvilsomt er av kommersiell karakter og faller derfor utenfor bystyrets alminnelige fritaksvedtak. Dertil kommer at virksomheten heller ikke oppfyller lovens krav om å være til gagn for kommunen, slik rådmannen foran har fortolket dette kravet.

Klæbu kommunes utskriving av eiendomsskatt for annet næringsliv enn verker og bruk.

Klæbu kommune har hatt eiendomsskatt på verker og bruk utskrevet med 7 promille i flere 10-år (kraftverk mv). Fra og med 2011 ble det vedtatt å utskrive eiendomsskatt på øvrig nærings-eiendommer. Skattesatsen for annen næring har ikke lov til å avvike fra satsen på verker og bruk, og er derfor også 7 promille.

En viktig forutsetning for innføring av denne eiendomsskatten var imidlertid at pengene skulle gå til næringsutvikling, og betales tilbake til næringslivet. Dette har vært praksis siden; Dels ved at skatten har finansiert bedriftsrådgivning fra Klæbu Næringsforum, dels ved at pengene er gitt i tilskudd til innovasjons- og utviklingsprosjekter etter søknader fra bedrifter i Klæbu.

Vi har sett at det generelle utgangspunkt for alle kommuner er bestemmelsene i eiendomsskatteloven. Alle vedtak må være forankret i loven (Legalitetsprinsippet). Likeså må like tilfeller behandles likt, med mindre loven tillater forskjellsbehandling (Likhetsprinsippet).

Etter å ha gått grundig gjennom loven, behandlingen av søknaden fra Leangen til Trondheim kommune, samt fått opplysninger om praksis fra andre kommuner som har totalisatorbaner innenfor kommunegrensen, er vår konklusjon at det neppe er lovlig å unnta en travbane fra eiendomsskatt.

Vårt utgangspunkt er derfor at et hestesportsenter/travbane er å betrakte som næringsvirksomhet og ikke landbruk (Forbehold; de deler av eiendommen som drives som jordbruk.)

Et hestesportsenter/travbane er dog en meget spesiell eiendom, med en meget spesiell virksomhet. Det betyr at skattegrunnlaget, verdien, vil måtte gjøres til gjenstand for grundige vurderinger og rimelighetsbetraktninger. Likhetsprinsippet blir her avgjørende – like anlegg må verdsettes etter de samme prinsipper over hele landet.

Klæbu kommune har derfor kontaktet flere av kommunene der det finnes totalisatorbaner, og som ligger i kommuner med eiendomsskatt på næring. Vi opplever at skattenivåene er ganske like, noe som også vil være bestemmende for skattenivået om anlegget legges til Klæbu.

Eksempelvis betalte Leangen 163.000 i eiendomsskatt i 2013, Bergen Travpark 230.000 i 2012.

Konklusjon:

Klæbu kommune må konkludere med at et hestesportsenter dessverre ikke lovlig kan unntas for eiendomsskatt under henvisning til eiendomsskattelovens §7.

Å fastslå eksakt skattegrunnlag med basis i oppgitte 350.000 m2 tomt og 15.000 m2 bygningsmasse er det ihht lovens § 8-A3 kun kommunens oppnevnte takstnemnd som har myndighet til. Men takstnemnda må også forholde seg til likhetsprinsippet. Takstnemndas konklusjon kan påklages av formannskapet i Klæbu.

Under henvisning til likhetsprinsippet, samt de av kommunen innhentede beløp på årlig eiendomsskatt for hestesport/travbaner fra andre kommuner vil Klæbu kommune anslå at et korrekt nivå på eiendomsskatten for hestesportsenteret vil ligge i størrelsesorden +- 200.000, og med høy grad av sikkerhet i intervallet

Kr 150.000 – 300.000

Midt-Norsk Travforbund og øvrige bedrifter lokalisert på hestesportanlegget vil være velkomne til å søke om utviklingsmidler generert fra eiendomsskatten gjennom søknad til kommunens næringsfond, som hvert år deler ut ca 350.000 til slike formål.

Klæbu 13.10.2014

Jarle Martin Gundersen
Ordfører

Olaf Løberg
Rådmann