



## *Saksframlegg*

### **Endring i eiendomsskatteloven med virkning fra 2019 for verk og bruk**

Utv.saksnr	Utvalg	Møtedato
21/18	Formannskapet	14.02.2018
18/18	Kommunestyret	15.02.2018

#### **Rådmannens forslag til vedtak:**

Formannskapet tar saken til orientering.

#### **Bakgrunn for saken:**

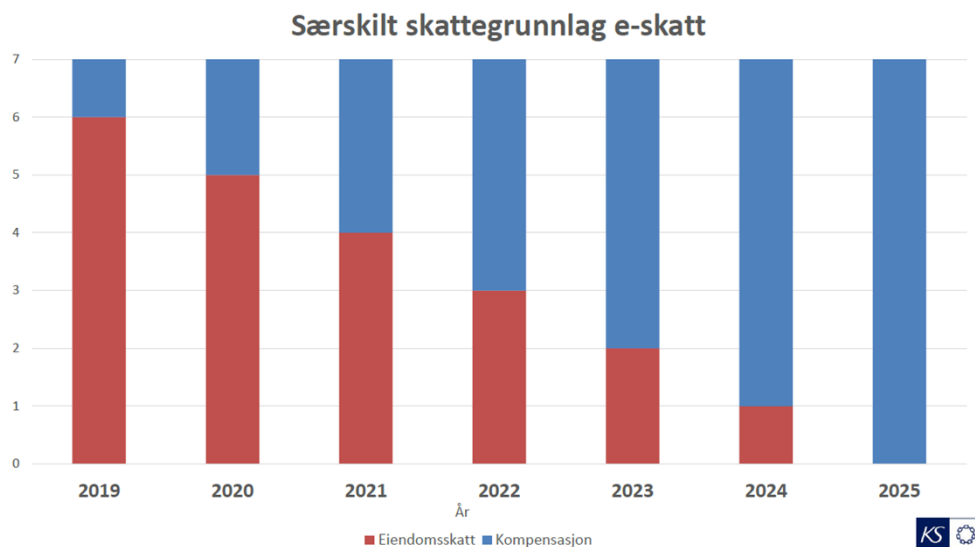
Endring i eiendomsskatteloven med virkning fra 2019 for verk og bruk. Begrepet verk og bruk utgår og omgjøres til næringsseiendom. Saken legges frem til orientering.

#### **Saksutredning:**

Det skrives totalt ut 2 180 000,- i eiendomsskatt for all næringsseiendom. Etter endringene i loven skal produksjonsutstyr og -installasjoner skilles ut, og det er kun bygg og tomt som skal inngå i taksten. I Søgne Kommune utgjør dette ca. 530 000,- (særskilt skattegrunnlag). Dette er en foreløpig beregning ved å trekke ut skattegrunnlag for driftsutstyr og skattegrunnlaget for telenett. Vi har i kommunen 30 eiendommer som er taksert med driftsutstyr og 10 avtaler hvor det blir fakturert eiendomsskatt på telenettet. Det vil bli holdt ny taksering av disse eiendommene høsten 2018.

#### Overgangsregel:

For å unngå en for brå reduksjon av kommunenes inntektstap som følge av omtakseringen, er det gitt en overgangsregel til eiendomsskatteloven §§ 3 og 4 som gir adgang til fortsatt å beskatte produksjonsutstyr og -installasjoner i de tidligere verk og bruk med en gradvis nedtrapping over sju år. Fra 2019 kan det skrives ut skatt på seks sjuendedel av det særskilte grunnlaget, og reduseres med en sjuendedel hvert påfølgende år. Det kan søkes kompensasjon fra staten for det resterende av det særskilte skattegrunnlaget.



Skattesatsen (promillen) som er satt for verk og bruk i 2018 skal gjelde for hele 7 års perioden ved beregningen av kompensasjonsordningen. Ved kommunesammenslåing videreføres hver kommunes skattesats i kompensasjonsberegningen i hele overgangsperioden, upåvirket av om det holdes ny næringstakst for eiendommen.

Det er ikke kommet ut informasjon om hvordan tildelingen av kompensasjon skal foregå, og det er også uklart om hvorvidt alle kommunene skal få dekket hele tapet. Tabellen under viser årlig fordeling dersom man får hele tapet kompensert.

År	Faktureres	Søke kompensasjon staten	Totalt
2019	454286	75714	530000
2020	378571	151429	530000
2021	302857	227143	530000
2022	227143	302857	530000
2023	151429	378571	530000
2024	75714	454286	530000
2025	0	530000	530000

### Rådmannens merknader:

Vedlegg

1 KSEposten Nr1/2018

## OVERSIKT OVER DE NYE REGLENE I EIENDOMSSKATTELOVEN

KSE har nå gjennomført tre kurs om de nye reglene i eiendomsskatteloven som trer i kraft fra skatteåret 2019. Kursene ble holdt på Gardermoen 8., 9. og 16. januar. Kursene var fulltøget. Det kom mange spørsmål underveis. Det bidro til nyttige avklaringer, og til å identifisere problemstillinger som kan oppstå i praksis og som ikke er omtalt i lovforarbeidene.

Like før kurset 16. januar fikk vi svar fra Finansdepartementet på en del spørsmål vi hadde stilt. Det førte til at vi på det siste kurset hadde fått en del avklaringer og kunne gi sikrere svar.

I denne *KSE-posten* presenterer vi for eiendomsskattekontorer og nemnder en kort oversikt over de nye reglene. Oversikten angir i kortform hva de nye reglene går ut på og etterfølges av en sjekklister for hva som må (og bør) gjøres i tiden frem til utskrivningen for 2019 for å bringe kommunens eiendomsskatte regime i samsvar med de nye reglene.

Vedlagt denne *KSE-posten* følger Finansdepartementets svarbrev til KS og en versjon av loven hvor vi har innarbeidet de nye reglene med rød skrift.

KSE vil snarlig utarbeide maler for:

- Kommunestyrets budsjettvedtak om eiendomsskatt for 2019
- Nemndsvedtak for eiendommer som endrer status fra verk og bruk til næringseiendom fra 2019:
  - Vedtak næringstakst; takst på bygning og grunn
  - Vedtak særskilt skattegrunnlag; produksjonsutstyr og –installasjoner

### 1. Omtaksering av verk og bruk

Dagens verk og bruk blir å anse som næringseiendom fra 2019 og må således omtakseres etter reglene for næringseiendom innen utskrivingsfristen for 2019. Se (vedlagt) ny lovtekst i esktl. § 4 andre ledd andre og tredje punktum.

**Unntak:** Vannkraftverk, vindkraftverk, kraftnettet og petroleumsanlegg så langt de er omfattet av petroleumsskatteloven blir ikke å anse som næringseiendom fra 2019. For slike anlegg videreføres gjeldende verdsettelsesregler for verk og bruk. Se ny lovtekst i esktl. § 4 andre ledd fjerde og femte punktum. Nærmere om disse anleggene i pkt 5 nedenfor.

### Eiendommens skattegrunnlag som næringseiendom

Kun bygninger og grunn inngår i skattegrunnlaget for næringseiendommer. Ved verdsettelsen skal *produksjonsutstyr og produksjonsinstallasjoner* holdes utenfor. Produksjonsinstallasjoner er et nytt begrep. Det omfatter bygningsmessige anlegg som er utformet og dimensjonert ut fra hensynet til den produksjonen som drives i anlegget. Eksempler er tanker, røropplegg, kabelgater, kulverter, renseanlegg oa. Anlegg som ikke omfatter bygninger vil i sin helhet falle utenfor skattegrunnlaget. Eksempler på dette er signalnettene (telenett, bredbåndsnett, kabel TV-nett o a) og fjernvarmenett.

### Verdsettelsesmetoden for næringseiendommer

Næringseiendommer skal verdsettes etter sin omsetningsverdi der det er mulig. Som hovedregel benyttes leieverdimetoden, hvor bygninger med tilhørende tomt verdsettes under ett. Overskytende grunnarealer verdsettes for seg.

Hvis det ikke er mulig å fastsette en omsetningsverdi, skal bygninger og opparbeidet grunn verdsettes etter teknisk verdi. Øvrige grunnarealer verdsettes etter omsetningsverdi.

### Verdinivået ved omtaksering

Takst på bygning og grunn skal skje ut fra verdinivået ved siste alminnelige taksering i kommunen. Hvis det f eks var i 2012, skal næringseiendommen verdsettes etter sin omsetningsverdi, eventuelt den tekniske verdien, i 2012.

## **2. Det særskilte skattegrunnlaget for produksjonsutstyr og -installasjoner**

For å unngå en for brå reduksjon av kommunenes inntektstap som følge av omtakseringen, er det gitt en overgangsregel til eiendomsskatteloven §§ 3 og 4 som gir adgang til fortsatt å beskatte produksjonsutstyr og -installasjoner i de tidligere verk og bruk med en gradvis nedtrapping over sju år.

Skattegrunnlaget i overgangsregelen skal alltid settes lik differansen mellom skattegrunnlaget ved utskrivningen i 2018 (verk og bruk-taksten) og skattegrunnlaget ved utskrivningen i 2019 (nærings-taksten).

Vedlagt KSE-posten følger to illustrasjoner som viser

- hvordan man kommer frem til det særskilte skattegrunnlaget
- hvordan skatt på det særskilte skattegrunnlaget skal nedtrappes over 7 år - skattegrunnlaget reduseres med 1/7 hvert år fra og med 2019 til og med 2025

Hvis eiendommens skattegrunnlag i 2019 skulle være likt med eller høyere enn skattegrunnlaget som ble benyttet i 2018, oppstår det ikke noe særskilt skattegrunnlag for eiendommen.

Skattesatsen i det særskilte skattegrunnlaget som nedtrappes kan ikke settes høyere enn den satsen som ble benyttet ved utskriving på verk og bruk i 2018. Satsen kan fritt settes ned i overgangsperioden, og trappes opp igjen etter lovens regler, men ikke høyere enn til satsen som ble brukt i 2018.

Hvis kommunen et år lar være å skrive ut skatt på det særskilte grunnlaget, bortfaller retten til videre utskriving.

### 3. Særskilte problemstillinger ved omtaksering

#### Kommuner som bare skriver ut eiendomsskatt på verk og bruk

Kommuner som i 2018 bare skriver ut eiendomsskatt på verk og bruk eller på verk og bruk og i byvise områder, behøver ikke å utvide skatteplikten til all næringseiendom for å benytte overgangsregelen.

For disse kommunene vil overgangsregelen fungere som utskrivingsalternativ for skatt på bygninger og grunn (næringseiendommen) i de tidligere verk og bruk. Kommunestyret kan ikke velge å skrive ut skatt bare på eiendommenes produksjonsutstyr og –installasjoner (det særskilte skattegrunnlaget som nedtrappes og gir rett til kompensasjon). For å kunne benytte overgangsregelen må det også skrives ut skatt på eiendommene som næringseiendom.

Bestemmelsene i overgangsregelen om maksimal skattesats og nedtrapping av skattegrunnlaget gjelder kun det særskilte skattegrunnlaget. For utskriving på eiendommenes næringstakster (takstene på bygning og grunn) kommer lovens alminnelige regler om skattesatser, omtaksering osv til anvendelse fullt ut.

Når overgangsperioden er omme, dvs fra 2025, må kommunene vedta å enten skrive ut eiendomsskatt på all næringseiendom i kommunen eller ingen næringseiendom – eller mer presist; fra 2025 må kommunene holde seg til utskrivingsalternativene i eiendomsskatteloven § 3.

#### Kommuner som gjennomfører ny alminnelig taksering med virkning fra 2018

Kommuner som gjennomfører ny alminnelig taksering med virkning fra 2018 vil kunne takserer bygninger og grunn i verk og bruk etter de nye reglene, dvs ved å benytte omsetningsverdi der det er mulig. Produksjonsutstyr og produksjonsinstallasjoner må verdsettes etter sin tekniske verdi.

Hvis verk og bruk takseres etter dagens regler ved den alminnelige takseringen fra 2018, må det gjennomføres en særskilt omtakseringsprosess senere, for å fastsette eiendommenes næringstakst per 1. januar 2019.

### Kommuner som gjennomfører ny alminnelig taksering med virkning fra 2019

Ny alminnelig taksering fra 2019 reiser ingen særskilte spørsmål. De nye reglene har da trådt i kraft, og omtakseringen av dagens verk og bruk til næringseiendom vil inngå som en del av den alminnelige takseringen.

### Kommuner som gjennomfører kontortaksering i 2018 eller 2019

Kontortaksering i 2018 eller 2019 reiser ingen særskilte spørsmål. Det er i alle tilfeller de oppjusterte skattegrunnlagene som skal benyttes.

Kontorjustering i 2020 eller senere i overgangsperioden vil ikke omfatte det særskilte skattegrunnlaget etter overgangsregelen, det står «frosset» gjennom hele overgangsperioden. Eiendommenes næringstakst vil derimot være omfattet av en kontortaksering, også i kommuner som bare skriver ut eiendomsskatt på verk og bruk.

### De nye reglene gir adgang til omtaksering før 10 år

Den omtakseringen som må gjøres som følge av de nye reglene, er et slikt «særskilt tilhøve» som gir adgang til å foreta ny alminnelig omtaksering før 10 år, jf § 8 A-3 andre ledd. Kommuner som ønsker det, kan således gjennomføre ny alminnelig taksering med virkning fra 2019. Kommunen kan finne det hensiktsmessig å gjennomføre en ny taksering av alle skattepliktige eiendommer samtidig med at takstene for de eiendommer som blir berørt av lovendringene skal omgjøres.

### Anvendelse av de nye reglene på eiendommer som etter dagens regler er nærings-eiendommer

De nye reglene i § 4 kommer til anvendelse på alle næringseiendommer – også eiendommer som etter dagens regler er næringseiendom. Også disse eiendommene kan ha produktionsinstallasjoner som er tatt med i skattegrunnlaget. Eksempler som har vært nevnt er landbaserte oppdrettsanlegg og skianlegg.

De nye reglene legger ikke opp til at dagens næringseiendommer systematisk skal gjennomgå med sikte på omtaksering med virkning fra 2019. Eiendomsskattekontorene bør imidlertid gjennomgå sine næringseiendommer med sikte på å identifisere eiendommer hvor det synes åpenbart at omtaksering er nødvendig. For slike eiendommer bør kommunen av eget tiltak ta opp sak om omtaksering. For øvrig må det bli opp til eierne av nærings-eiendommene å ta saken opp hvis de mener taksten omfatter produktionsinstallasjoner som etter de nye reglene ikke lenger skal inngå i skattegrunnlaget.

## **4. Særlig om kommunesammenslåing**

Kommuner som skal gjennom en kommunesammenslåing med virkning fra 2020 kan få en ekstra utfordring med takseringsjobben hva gjelder de eiendommer som i dag er verk og bruk:

1. For utskrivningen i 2019 skal bygning/tomt i dagens verk og bruk være taksert som næringseiendom, og produksjonsutstyr og –installasjoner må være skilt ut til et særskilt skattegrunnlag som skal nedtrappes over 7 år, jf. foran. Gjelder alle kommuner som skriver ut skatt på dette.
2. I forbindelse med kommunesammenslåinger må noen av eiendommene i de nye kommunene bli taksert - enten med virkning allerede fra sammenslåingsåret 2020 eller senest fra 2022 (etter utløp av overgangsperioden etter inndelingslova).

I vedlegg til denne KSE-posten kan man se et eksempel hvor ovenstående to punkter er illustrert.

Kommuner som skal gjennom en kommunesammenslåing bør allerede ved takseringen i forbindelse med lovendringene for 2019 legge grunnlaget for de takster som skal fastsettes også som en følge av kommunesammenslåingen. Til tross for at det skal fastsettes flere takster, bør grunnlaget for fastsettelsen kunne gjøres allerede i forbindelse med 2019-takseringen. Det er viktig at eventuell takstfaglig sakkyndige gjøres oppmerksom på at eiendommene skal takseres på nytt i løpet av kort tid i forbindelse med en kommunesammenslåing.

Etter utløpet av en overgangsperiode etter inndelingslova, eller fra år 2020 dersom kommunene ikke har søkt om en overgangsperiode, skal eiendomsskatten være harmonisert i den nye kommunen. Dette innebærer at lik skattesats må gjelde innenfor hele den nye kommunen, og at samtlige eiendommer skal være taksert etter de samme prinsipper og med samme verdimålingstidspunkt. (Ved eventuell differensiering av skattesatsene i medhold av reglene i esktl. § 12 må de forskjellige satsene være like innenfor de nye kommunegrensene.)

Merk allikevel at etter overgangsregelen i eiendomsskatteloven (omtalt foran) skal satsen ikke kunne være høyere på skattegrunnlaget for produksjonsutstyr/-installasjoner - dvs. det som skal utfases frem til år 2025 – enn den satsen som ble benyttet på verk og bruk i 2018. Dette betyr at det vil forbli ulike skattesatser på de særskilte skattegrunnlagene i ny kommune dersom skattesatsen var ulik i de tidligere kommunene før sammenslåingen. Videre er det ikke anledning til å endre takstene på de særskilte skattegrunnlagene i overgangsperioden, slik at takstene på disse objektene vil være fastsatt etter ulike prinsipper i hele overgangsperioden.

Om taksering, skattesatser, utskrivningsalternativer og annet vedr. eiendomsskatt i tilknytning til kommunesammenslåing viser vi til generell veiledning om temaet i egen KSE-veileder.

## 5. Verk og bruk hvor dagens regler videreføres

Eiendomsskatteloven § 4 endres, og det fremgår av den endrede bestemmelsen at kraftverk, vindkraftverk, kraftnettet og anlegg omfattet av særskattereglene for petroleum ikke skal anses som næringsseiendom. Det fremgår videre av bestemmelsen at for disse eiendoms-typene skal produksjonsutstyr og –installasjoner som er en del av foretaket, anses som en del av eiendommen.

De nevnte anlegg skal eiendomsbeskattes på samme måte som de eiendomsbeskattes i dag.

Med kraftverk menes vannkraftverk som verdsettes etter bestemmelsene i esktl. § 8 B-1 flg, og det er altså ingen endring i hvordan disse kraftverkene skal beskattes.

Det er likevel grunn til å bemerke at det er foretatt endringer i ekstl. § 8B-1 og sktl. §§ 18-1 og 18-5, fjerde punktum. Produksjonslinjer skal som utgangspunkt anses som en del av kraftverket, og inngår følgelig som hovedregel i formuesverdien som mottas fra Skatteetaten. Kun dersom eier av kraftverket ikke også eier produksjonslinjene, eller dersom linjene ikke (utelukkende) brukes til innmating, skal produksjonslinjene takseres og beskattes særskilt.

Gasskraftverk og kraftverk for f.eks. bølgekraft blir berørt av lovendringene, og for disse eiendomsgruppene vil det følgelig ikke være anledning til å beskatte produksjonsutstyr og –installasjoner.

Med kraftnettet menes transmisjonsnettet, regionalnettet og distribusjonsnettet. Alle anlegg i kraftnettet skal eiendomsbeskattes på samme måte som etter dagens regler, dvs. at master, linjer, jord- og sjøkabler samt transformatorer mv. i kraftnettet skal reguleres av gjeldende regler for verdsettelse og avgrensning av eiendomsskattegrunnlaget.

Andre infrastrukturanlegg som telenettet, bredbånd, fjernvarmenett osv. faller ikke inn under bestemmelsen, og skal fra 2019 beskattes som næringsseiendom (skatteplikt for bygning/grunn), jf pkt 1 om skattegrunnlaget.

Anlegg som omfattes av petroleumsløven omfatter anlegg for leting, utvinning og rørledningstransport av petroleum. Kommunene kan kontakte bedriftene eller skattemyndighetene for spørsmål om hvilke anlegg som omfattes av særskattereglene. Finansdepartementet har i sitt brev av 11. januar 2018 minnet om at kommunene kan kreve opplysninger fra skattyterne etter esktl. § 31 første ledd.

Oppdrettsanlegg er omtalt i esktl. § 4 tredje ledd. Oppdrettsanlegg likestilles med næringsseiendom og med kraftverk, vindkraftverk, kraftnettet og anlegg omfattet av særskattereglene for petroleum. Dette innebærer at oppdrettsanlegg skal beskattes enten kommunen velger et utskrivningsalternativ som omfatter næringsseiendom, eller om den velger å beskatte kun ovennevnte anlegg. Verdsettelse av oppdrettsanlegg skal skje på samme måte som tidligere.



## 6. Endringer i regler om skattesatser

Eiendomsskatteloven § 13 endres slik at maksimal skattesats ved første gangs utskrivning av eiendomsskatt skal være 1 ‰, og skattesatsen kan maksimalt økes med 1 ‰ pr år inntil maksimal skattesats (pr d.d 7 ‰) nås.

Første gang en kommune skriver ut eiendomsskatt på bolig- og fritidseiendom skal skattesatsen være 1 ‰, uavhengig av hvilken skattesats kommunen benytter på øvrig eiendom. Skattesatsen på bolig- og fritidseiendom kan maksimalt økes med 2 ‰ det året kommunen innfører bunnfradrag. Vi vil presisere at det første året en kommune skriver ut eiendomsskatt på bolig- og fritidseiendom skal skattesatsen være 1 ‰ selv om man samtidig innfører bunnfradrag.

Vi minner om at KSE har en utførlig veileder om bruk av skattesatser. Denne vil bli oppdatert med de nye lovendringene i løpet av våren 2018.

## 7. Sjekkliste for gjøremål frem til skatteutskrivningen for 2019

- Kontrollere NÅ alle spørsmål vedrørende skattesatser for 2018. Beslutningstakerne i kommunen bør være kjent med at
  - for skatteåret 2018 er det siste gang den generelle satsen kan økes med maks 2 promille fra foregående år. Generell økning av satsen fra år 2018 til 2019 (og senere år) vil være maks 1 promille.
  - skattesatsen som benyttes (bl.a.) for verk og bruk i 2018 er avgjørende for maks skattesats som kan benyttes på det særskilte skattegrunnlaget i nedtrappingsårene

Merk at kommunestyret har anledning til å gjøre *justeringer* i budsjettvedtaket inne i selve skatteåret før utskrivningsfristen.

- Utarbeide oversikt over antall verk og bruk som må omtakseres til næringseiendom.
- Vurdere om behov for egen sak til rådmann og kommunestyre for avklaringer vedrørende eiendomsskatteutskrivningen for 2019. Skal det legges til grunn at kommunen vil videreføre beskatning av verk og bruk eller av all næringseiendom i 2019, eller er det aktuelt å utvide skatteplikten fra verk og bruk til all næringseiendom?
- Utarbeide anbudsgrunnlag og innhente tilbud på takseringstjenester.
- Foreta nødvendige endringer i kommunens takseringsretningslinjer.

Disse grepene bør være tatt i første halvår 2018.

## 8. Kort om kompensasjonsordningen og ordningen med refusjon for kostnader til omtaksering

I budsjettforliket i november ble det bestemt at kommuner som benytter overgangsregelen for verk og bruk, vil bli omfattet av en kompensasjonsordning som «*tilnærmet*» skal dekke differansen mellom inntektene fra overgangsregelen og den inntekten kommunene ville ha fått dersom skatteplikten på produksjonsutstyr og produksjonsinstallasjoner hadde blitt videreført. Forlikspartiene har forpliktet seg til å bevilge inntil kr 500 millioner kroner årlig fra 2019 til dette formålet.

På bakgrunn av en avtale i budsjettforliket er det i statsbudsjettet for 2018 avsatt 72,5 millioner kroner til dekning av kostnader til omtaksering av eiendommer som blir berørt av de nye reglene.

Ingen av disse ordningene er nærmere utredet. KS tar initiativ overfor FIN og KMD for å bli involvert i arbeidet med ordningene. Vi vil komme tilbake med nærmere informasjon så snart noe foreligger.

-000-



Kontaktinformasjon KSEs sekretariat/KS Advokatene

- Advokat **Hakon Huus-Hansen**, 41 56 57 90, e-post [hakon.huus-hansen@ks.no](mailto:hakon.huus-hansen@ks.no)
- Advokat **Anne-Lise Hellebostad**, 95 22 40 50, e-post [anne-lise.hellebostad@ks.no](mailto:anne-lise.hellebostad@ks.no)
- Advokat **Elisabeth M. Aasheim**, 93 65 35 88, e-post [elisabeth.aasheim@ks.no](mailto:elisabeth.aasheim@ks.no)
- Sekretariatsleder **Liv Elin Vermundsberget**, 95 75 87 03, e-post [liv-elin.vermundsberget@ks.no](mailto:liv-elin.vermundsberget@ks.no)
- Vedr. e-skattekurs: Konsulent **Stig Dahlsveen**, 94 19 01 00, e-post [stig.dahlsveen@ks.no](mailto:stig.dahlsveen@ks.no)