



Referansar:

Dykkar:

Vår: 19/131 - 21/1154

Sakshandsamar:

Bjarte Villanger

bjarte.villanger@fedje.kommune.no

Dato:

22.02.2021

Møtebok - Takstutvalet 17.02.21

Stad: Kommunehuset, 3. etasje

Tid: Torsdag 17.02.21, kl. 17:00

Til stades: Jan Erling Borge (Leiar), Marit Solbakk Øien og Paul Knapskog. Rådmann og underteikna stilte frå administrasjonen.

Sak 001/21 – Godkjenning av møteinnkalling og saksliste

Vedtak: Møteinnkalling og saksliste vert godkjent slik dei ligg føre. (Samrøystes)

Sak 002/21 – Taksering av næringseigedomar

Det kom fram i møtet at nøter på oppdrettsanlegga var summert feil. I staden for NOK 80 000 i kostpris for 8 nøter, skal det være NOK 80 000 i kostpris per nót.

Vedtak: Substansverdi på oppdrettslokasjonane Moldøyosen og Grisholmsundet vert juster grunna feil i sumering av grunnlaget. Ny samla substansverdi for dei to lokasjonane: NOK 15 116 247.

Takstnemnda sluttar seg til dei vurderingane som er gjort i vedlagte takstrapportar, og godkjenner framlagt forslag til skattegrunnlag for eigedomsskatt i Fedje kommune. Vedtaket vert kunngjort på heimesidene til kommunen og i lokalavisene.

Med helsing

Bjarte Villanger

Økonomisjef

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

TAKSTPROTOKOLL

AKK INVEST AS

Navn:	AKK INVEST AS		S 989 238 116	
	Kopper 13 og 22		5947 FEDJE	
Kontaktperson:	Arild Mjeldstad			
Besiktigelsesdato:	07.01.2021	Gnr.: 168	Bnr.: 231 og 325	
Byggeår:	Feste	Mod.år	Antall.etg.	Bygningsnr. Byggekost/kjøpesum
1971, 1981, 1985, 1990			1	
Bygningstype:	Tre	Mur	Betong	Stål
Industri	x		x	x
VURDERING		God	Middels	Dårlig
Beliggenhet	x			
Standard	x			
Vedlikehold	x			
Spesielle forhold:				
Tekst	Enhet	Mengde	Enh.pris	
I. GRUNN				
Areal bnr. 231	m ²	6 134	200	1 226 800
Areal bnr. 325	m ²	3 394	200	678 780
				0
			Sum	1 905 580
II. BYGNING - ANLEGG				
Bygg 1	m ²	503	4 400	2 213 200
Bygg 2	m ²	560	2 200	1 232 000
Bygg 3	m ²	1 030	2 100	2 163 000
Bygg 4	m ²	355	1 000	355 000
Bygg 5	m ²	600	2 100	1 260 000
Bygg 6	m ²	145	1 000	145 000
Kai / kaifront	RS	1	400000	400 000
III. ANNET			Sum	7 768 200
Traverskrane 10 tonn	stk	1	50000	50 000
Traverskrane 12,5 tonn	stk	2	80000	160 000
			Sum	210 000
				9 883 780
TILSTEDE	Eier: x	Andre:		
Merknader:				
Egnethet:	God			

Fedje,

TAKSTPROTOKOLL

Bukser og Berging AS

Navn:	Bukser og Berging AS		S 964 321 663	
	Kremmarholmen 39		5947 FEDJE	
Kontaktperson:	Hilde Koppen			
Besiktigelsesdato:	07.01.2021	Gnr.: 169	Bnr.: 187	
Byggeår:	Feste	Mod.år	Antall.etg.	Bygningsnr.
2009			2	Byggekost/kjøpesum
Bygningstype:	Tre	Mur	Betong	Stål
Kontorbygg	x			
VURDERING		God	Middels	Dårlig
Beliggenhet		x		
Standard		x		
Vedlikehold		x		
Spesielle forhold:				
Tekst	Enhet	Mengde	Enh.pris	
I. GRUNN				
Areal	m²	1 093	400	437 200
				0
				0
			Sum	437 200
II. BYGNING - ANLEGG				
Bygning	m²	247	12 800	3 161 600
Lager/badstue	m²	22	7 500	165 000
			Sum	3 326 600
III. ANNET				
			Sum	
SUBSTANSVERDI				
				3 763 800
TILSTEDE	Eier:	x	Andre:	
Merknader:				
Egnethet:	Meget god.			

Fedje,

TAKSTPROTOKOLL

Casa Nimb AS

Navn:	Casa Nimb AS	S 998 611 113
	Kremmarholmen 49 - 53	5947 FEDJE
Kontaktperson:	Øyvind Ekeland	
Besiktigelsesdato:	07.01.2021	Gnr.: 169 Bnr.: 6 og 12
Byggeår: 1908	Feste	Mod.år
		Antall.etg. 3
Bygningstype:	Tre	Mur
Næring	x	x
	Betong	Stål
VURDERING	God	Middels
Beliggenhet	x	Dårlig
Standard		x
Vedlikehold		x
Spesielle forhold:		
Tekst	Enhet	Mengde
		Enh.pris
I. GRUNN		
Areal	m²	1 093
		200
		218 600
		0
		0
	Sum	218 600
II. BYGNING - ANLEGG		
Bygning	m²	1 165
		4 000
		4 660 000
Nøst / lager	m²	120
		600
		72 000
Kaianlegg /kaifront	m²	400
		600
		240 000
		0
	Sum	4 972 000
III. ANNET		
	Sum	
	SUBSTANSVERDI	5 190 600
TILSTEDE	Eier:	Andre: Sekretær for Takstnemnda
Merknader:	Bygningen var låst. Det ble ikke foretatt innvendig besiktigelse.	
Egnethet:	Eiendomen er egnet for renovering.	

Fedje,

TAKSTPROTOKOLL

Fedje Fryseri AS

Navn:	Fedje Fryseri AS	S 967 002 119
	Muren 1	5947 FEDJE

Kontaktperson:	Kjell Arve Samnøy, Terje Storemark
----------------	------------------------------------

Besiktigelsesdato:	07.01.2021	Gnr.: 168	Bnr.: 47
--------------------	------------	-----------	----------

Byggeår:	Feste	Mod.år	Antall.etg.	Bygningsnr.	Byggekost/kjøpesum
1935. 1995			2		

Bygningstype:	Tre	Mur	Betong	Stål
Fabrikkbygning		x	x	

VURDERING	God	Middels	Dårlig
------------------	-----	---------	--------

Beliggenhet	x
-------------	---

Standard	x
----------	---

Vedlikehold	x
-------------	---

Spesielle forhold:

Tekst	Enhet	Mengde	Enh.pris
-------	-------	--------	----------

I. GRUNN

Areal	m²	2 558,80	200	511 760
-------	----	----------	-----	---------

0

0

Sum	511 760
-----	---------

II. BYGNING - ANLEGG

Bygning	m²	497	4 000	1 988 000
---------	----	-----	-------	-----------

Kai / kaifront	m²	690	600	414 000
----------------	----	-----	-----	---------

0

0

Sum	1 988 029
-----	-----------

III. ANNET

Sum

SUBSTANSVERDI

2 499 789

TILSTEDE	Eier:	x	Andre:	Kjell Arve Samnøy, Terje Storemark
----------	-------	---	--------	------------------------------------

Merknader:

Egnethet:	God.
-----------	------

Fedje,

TAKSTPROTOKOLL

Feie Senior P/R. H. Horne. O. Husa. I. Nilsen.

Navn:	Feie Senior P/R. H. Horne.	O. Husa. I. Nilsen.
	Skotholmevegen 22	5947 FEDJE
Kontaktperson:	Elisabeth Wolff	

Besiktigelsesdato: 07.01.2021 Gnr.: 170 Bnr.: 30

Byggeår: Feste Mod.år Antall.etg. Bygningsnr. Byggekost/kjøpesum
Ca. 1976 2

Bygningstype: Tre Mur Betong Stål
Industri x

VURDERING God Middels Dårlig

Beliggenhet x

Standard x

Vedlikehold x

Spesielle forhold:

Tekst	Enhet	Mengde	Enh.pris	
I. GRUNN				
Areal	m ²	1 136	200	227 140
				0
				0
			Sum	227 140

II. BYGNING - ANLEGG

Servisbygg-undervisning	m ²	360	8 600	3 096 000
Lager / nøst	m ²	70	2 500	175 000
Kai/kaifront	RS	1	130 000	130 000
			Sum	3 401 000

III. ANNET

			Sum	
--	--	--	-----	--

SUBSTANSVERDI Sum 3 628 140

TILSTEDE Eier: Andre: Elisabeth Wolff
Merknader:
Egnethet:

Fedje,

TAKSTPROTOKOLL

Idar Tangen

Navn: Idar Tangen
Rognsvågen 18 5947 FEDJE
Kontaktperson: Idar Tangen

Besiktigelsesdato: 07.01.2021 Gnr.: 170 Bnr.: 11

Byggeår: Feste Mod.år Antall.etg. Bygningsnr. Byggekost/kjøpesum
1

Bygningstype: Tre Mur Betong Stål
Industri x

VURDERING God Middels Dårlig

Beliggenhet x

Standard x

Vedlikehold x

Spesielle forhold:

Tekst Enhet Mengde Enh.pris

I. GRUNN

Areal m² 3 965 200 793 000

0

0

Sum 793 000

II. BYGNING - ANLEGG

Lagerbygg m² 624 1 100 686 400

Kai / kaifront RS 1 250 000 250 000

Sum 686 400

III. ANNET

Sum

SUBSTANSVERDI 1 479 400

TILSTEDE Eier: x Andre:

Merknader: Bygningen var låst. Det ble ikke foretatt innvendig besiktigelse.

Egnethet: Eiendomen er egnet for renovering.

Fedje,

TAKSTPROTOKOLL

Land & Strand Eiendom AS

Navn:	Land & Strand Eiendom AS	S 912 298 973
	Kremmarholmen 43	5947 FEDJE
Kontaktperson:	Tore Frugård	
Besiktigelsesdato:	07.01.2021	Gnr.: 169 Bnr.: 47
Byggeår:	Feste	Mod.år
1953		2015
		Antall.etg.
		3
Bygningstype:	Tre	Mur
Næring		x
		Betong
		x
		Stål
VURDERING	God	Middels
Beliggenhet	x	Dårlig
Standard	x	
Vedlikehold	x	
Spesielle forhold:		
Tekst	Enhet	Mengde
		Enh.pris
I. GRUNN		
Areal	m²	3 432
		200
		686 400
		0
		0
		Sum
		686 400
II. BYGNING - ANLEGG		
Bygning	m²	1 787
Kaianlegg /kaifront	RS	1
		5 800
		450 000
		10 364 600
		450 000
		0
		0
		Sum
		10 364 600
III. ANNET		
		Sum
		SUBSTANSVERDI
		11 051 000
TILSTEDE	Eier: x Andre: Sektretær for Takstnemnda	
Merknader:	God kvaliteter etter oppussing.	
Egnethet:	Meget god.	

Fedje,

TAKSTPROTOKOLL

Kjell Arve Samnøy

Navn: Kjell Arve Samnøy
Kalvedalen 8 5947 FEDJE

Kontaktperson: Kjell Arve Samnøy

Besiktigelsesdato: 07.01.2021 Gnr.: 168 Bnr.: 430, 471

Byggeår: Feste Mod.år Antall.etg. Byggningsnr. Byggekost/kjøpesum
2017 2

Bygningstype: Tre Mur Betong Stål
Lager x

VURDERING God Middels Dårlig

Beliggenhet x

Standard x

Vedlikehold x

Spesielle forhold:

Tekst	Enhet	Mengde	Enh.pris
-------	-------	--------	----------

I. GRUNN

Areal	m²	1 195	450	537 750
-------	----	-------	-----	---------

0

0

Sum 537 750

II. BYGGING - ANLEGG

Bygning	m²	556	6 800	3 780 800
---------	----	-----	-------	-----------

Sum 3 780 800

III. ANNET

Sum

SUBSTANSVERDI

4 318 550

TILSTEDE Eier: x Andre:

Merknader:

Egnethet: Meget god.

Fedje,

Takstmann

Takstmann

Formann

Beregning av substansverdi oppdrettsanlegg

Firma: Tombre
Kontaktperson: Stig Tveit
Lokalitet: Grisholmsundet

[illegible]

Beregning av substansverdi oppdrettsanlegg

Firma: Tombre
Kontaktperson: Stig Tveit
Lokalitet: Moldøyosen

1. Komponenter	2. Produsent	3. Type	4. Mål /kapasitet	5. Antall	6. Anskaffelsesår	7. Kostpris	8. Prisutvikling %	9. Kostpris i dag	10. Avskrivning	11. Substansverdi
Forflåte										
Flytekrage inkl. fuglestativ	Nor-Mær	Stål	23x24m pr. merd	2x4	2007	860 000	32,3 %	1 137 780	65 %	398 223
Not/nøter	Egersund	Nylon	25x25m	8	2018	640 000	3,5 %	662 400	50 %	331 200
Fortøyning	Mørenot	Stål/tau		21	2011	500 000	20,3 %	601 500	50 %	300 750
<u>Andre komponenter:</u>										
Overvåkningssystem										
Luseskjørt										
Annet?						500 000		500 000	50 %	250 000
+ 3 % for anleggskostnader										38 405
Til sammen										1 318 578

Gnr/bnr	Heimelshavar	kontaktperson	telefon	e-post
169/47 seksjon 1,2,3 og 5	Land og strand eiendom AS	Tore frugård	992 41 000	tore@frugard.no
168/47	Fedje Fryseri AS	Kjell Samnøy	918 17 266	kiell@samnoymaskin.no
169/187	BUKSER OG BERGING AS	Hilde Koppen	997 35 630	hilde.koppen@bube.no
170/30	FEIE SENIOR P/R v/Oddvar Nilsen Husa IDEELL: 2/4 HORNE HARALD JONVALD IDEELL: ¼ Kontaktperson Tore Horne. NILSEN INGRID IDEELL: 1/4 Leigetakar : UNIKO	Oddvar Nilsen Husa Tore Horne Ingrid Nilsen Elisabeth Wolff	900 92 595 959 42 888 472 96 800 906 51 884	vilgerd@online.no tore.horne@iktnh.no ingr-nil@online.no elisabeth.wolff@uniko.no
170/11,25,43, 49,50,51, 168/211,237,358,378,379,381	Idar Tangen	Idar Tangen	916 18 077	idarta@online.no
169/6,11,12,157,166,167	Casa Nimb AS	Øivind Ekeland	905 53 308	ekeland@hesbynett.no
168/430,472	Kjell Samnøy	Kjell Samnøy	918 17 266	kiell@samnoymaskin.no
168/231 og 168/325	AKK INVEST AS	Arild Mjelstad	415 11 779	arild@feddiedistillery.no

Takseringsmal for oppdrettsanlegg

Innhold

1.	Innledning.....	1
2.	Egenskaper ved oppdrettsanlegg som må hensyntas ved taksering	2
3.	Hovedkomponenter i oppdrettsanlegg.....	2
4.	Lovgrunnlaget.....	3
5.	Verdifastsetting	4
6.	Takseringsmetode	5
6.1	Fastsettelse av nyverdi på takseringstidspunktet	5
6.2	Fastsettelse av fradrag for slit, elde og utidsmessighet	6
7.	Debitor for eiendomsskatt ved leasingforhold	7
8.	Befaring	7
9.	Saksframlegg/vedtak	8
10.	Flytting av anlegg/endring av anlegg	8

1. Innledning

KS Eiendomsskatteforum har utarbeidet en mal som kommunene kan bruke som grunnlag for taksering av oppdrettsanlegg. Malen er basert på gjeldende tolkning og praksis for taksering av oppdrettsanlegg. Dersom lovbestemmelser endres eller tolkes på annen måte enn fram til 2016, vil ikke denne takseringsmal lenger gjelde. Det samme vil gjelde dersom takseringspraksis eller metoder endres. KSE har hatt følgende mål med å utarbeide malen:

- Like anlegg takseres likt
- Enkel takseringsmetode
- Mindre arbeid for både kommuner og oppdrettsbedrifter
- Forutsigbare takster
- Unngå konflikter
- Kommunene sparer utgifter til taksering

KSE vil understreke at takseringsmalen kun er et *hjelpemiddel* for å takserer oppdrettsanlegg. Kommunen må selv innhente data om anleggene. Kommunen må videre vurdere om de data som innhentes gir et realistisk grunnlag for verdifastsettelse. KSE kan ikke vurdere de data som framkommer. KSE kan heller ikke inntå for de takster som fastsettes - dette vil fullt ut være kommunens ansvar.

2. Egenskaper ved oppdrettsanlegg som må hensyntas ved taksering

Oppdrettsanlegg for laks og ørret er i stor grad standardiserte anlegg. Det er dette som gjør det mulig å lage en mal for taksering av slike anlegg.

3. Hovedkomponenter i oppdrettsanlegg

a) Fôringsanlegg

Det finns to typer fôringsanlegg for oppdrettsanlegg. De aller fleste anlegg har en fôrflåte med et stort fôrlager om bord. Lagret kan være på flere hundre tonn som fylles regelmessig fra fôrprodusentens forsyningsbåt.

Fôrflåten kan ha lang levetid – over 10 år, men ofte må fôrflåten skiftes ut på grunn av at anlegget er utvidet og krever større kapasitet. Det er hovedsakelig fôrlager som er kapasitetsbegrensningen.

Noen anlegg har foring fra land, men disse er mer sjeldne da de ikke gir samme fleksibilitet med hensyn til flytting som et anlegg med fôrflåte.

b) Flytekrage

Ramme i metall eller plast som gir oppdrift og feste for én eller flere notposer.

c) Not

Tett notpose som er festet til flytekragen.

d) Fortøyning

Komplett system av liner og bunnfester for å holde flytekrage og flåte i ønsket posisjon.

Forskrift om krav til teknisk standard for flytende akvakulturanlegg (NYTEK-forskriften) FOR 2011-08-16-849 stiller strenge krav til teknisk standard og sertifisering av oppdrettsanlegg. Som følge av de offentlige krav til teknisk standard og sertifisering (sikkerhet mot rømming) og kapasitetshensyn, vil not, flytekrage og fortøyning ha kortere levetid enn 10 år. Det kan også bli foretatt delvis utskifting i en 10-årsperiode. Av de her nevnte komponentene har notposer kortest levetid. De må blant annet strekktestes hvert år,

og holder de ikke testen må de skiftes ut. De skiftes også ut etter størrelse på fisken. Flytekragene har noe lenger levetid, men de skiftes ofte ut på grunn av at utviklingen går mot stadig større flytekrager for å romme mer fisk, og på grunn av strengere offentlige krav til fisketetthet og for bekjempelse av lakselus. Offentlige krav til fortøyninger medfører både strenge krav til styrke på tau og størrelse på anker og lodd. Fortøyninger skiftes regelmessig helt eller delvis.

Det er av disse grunner ikke mulig å angi eksakt levetid for de enkelte komponenter i et oppdrettsanlegg. Det må derfor brukes gjennomsnittverdier for taksering av flytekrager, not og fortøyning. Dette er en viktig forutsetning for takseringsmalen.

Taksering av kaianlegg, administrasjonsbygg og lagerbygg tilhørende oppdrettsselskapet må takseres etter kommunens takseringsretningslinjer for slike bygg, og omhandles ikke i denne veileder.

4. Lovgrunnlaget

Eiendomsskatteloven har følgende bestemmelse om eiendomsskatt på oppdrettsanlegg i § 4, 3. ledd:

Flytande anlegg i sjø for oppdrett av fisk, skjell, skalldyr og andre marine artar vert jamnstelt med verk og bruk i andre leden, når anlegget har vore stasjonert i kommunen i over 6 månader i året før skatteåret. Eigedomsskatt vert då skriven ut sjølv om anlegget ikkje var stasjonert i kommunen 1. januar i skatteåret. Verdsetjinga av anlegget skjer jamvel etter tilhøva denne datoen. Til slikt anlegg vert rekna dei fysiske installasjonane som merder, flytemodul, fôringsmaskin, fôringslager, opphaldsrom og sanitæranlegg og liknande, samt anker, lodd og liknande til forankring.

Det framgår av loven at oppdrettsanlegg blir skattepliktig på samme måte som verk og bruk, jfr. § 4 tredje ledd første punktum. Hovedregelen for taksering av verk og bruk er å bruke substansverdien (også betegnet som objektets gjenanskaffelsesverdi eller tekniske verdi som nytt med fradrag for slit, elde og utidsmessighet) som grunnlag for eiendomsskattetaksering. Dette prinsipp er bekreftet i flere høyesterettsdommer. I denne takseringsmal har KSE forutsatt at oppdrettsanlegg takseres etter substansverdimetoden. Det er den metode som også er blitt benyttet i praksis siden bestemmelsen om oppdrettsanlegg kom inn i loven i 2009.

For å komme fram til substansverdien skal man først finne eiendelenes anskaffelseskostnad som ny på takseringstidspunktet. Fra denne verdien gjøres et fradrag for slit, elde og mulig utidsmessighet.

5. Verdifastsetting

Det kan være en utfordring å finne komponentenes anskaffelseskostnad som ny på takseringstidspunktet dersom komponenten ikke leveres i dag. For enkelte komponenter kan det være mulig å finne teknisk verdi ved å ta kontakt med en leverandør og muligens få opplyst hva dagens pris er. Men det kan være feilkilder her, da det gis til dels store rabatter. Leverandøren vil kunne oppgi bruttopris ut fra et konkurransemessig hensyn, men det vil ikke nødvendigvis være den pris oppdrettsselskapene må betale. En metode for å komme fram til teknisk verdi kan derfor være å få oppgitt faktisk kostpris og spesifikasjoner fra oppdrettsselskapet¹ (pris vil være eks. mva og egne kostnader til installasjon, dvs. «anleggskostnader»).

For å kunne beregne teknisk verdi, må kommunen innhente følgende opplysninger om anlegget:

- a) Fôrflåte: Anskaffelsesår – størrelse/type - kostpris
- b) Flytekrager: Anskaffelsesår – størrelse (meter omkrets) – kostpris
- c) Not inkl. nettfloter: Anskaffelsesår – størrelse (meter omkrets) – kostpris
- d) Fortøyning: Anskaffelsesår – kostpris

Dersom komponenten delvis er skiftet eller forskjellig anskaffelsesår, innhentes pris for eksisterende anlegg og anskaffelsesår for størstedelen av komponenten.

Kostpris skal oppgis eks. anleggskostnader.

Vedlagt finnes mal for oversendelsesbrev (vedlegg 1) og skjema (vedlegg 2) som oppdrettsselskapet skal fylle ut. Det fylles ut ett skjema pr. anlegg. Her er det viktig å ta hensyn til lovens bestemmelse om at skatteplikten kun omfatter anlegg som har vært stasjonert i kommunen minst 6 måneder i året før skatteåret.

Eiendomsskattekontoret kan kvalitetssjekke kostnaden som oppdrettsselskapet oppgir ved å innhente priser fra leverandør. Mailadresse til aktuelle leverandører (2016):

- a) Fôrflåte:
Steinsvik - mail post@steinsvik.no
Aqualine totalleverandør - mail aqualine@aqualine.no
Marine Construction AS - mail office@marineconstruction.com
- b) Flytekrage:
Aqualine mail - aqualine@aqualine.no

¹ Kommunen kan pålegge eier opplysningsplikt, jf. eiendomsskatteloven § 31.

- c) Not:
Egersund Net - mail - post@egersund-net.no
Mørenot - mail aquaculture@morenot.no
- d) Fortøyning:
Nofi - mail post@nofi.no
Eiva Safex - mail bergen@eiva-safex.no
Aqualine - mail aqualine@aqualine.no

6. Takseringsmetode

Som nevnt foran består substansverdimetoden av to trinn:

- 1: Finne eiendelenes anskaffelseskostnad som nye på takseringstidspunktet
- 2: Fastsette fradrag i nyverdien for slit, elde og mulig utidsmessighet på eiendelenes

6.1 Fastsettelse av nyverdi på takseringstidspunktet

Dersom utgangspunktet tas i faktisk kostpris (bedriftens historiske anskaffelseskostnad), vil neste trinn være å oppregulere kostprisen for prisstigning frem til takseringsåret. Dette skjer ved å bruke en indeks for å beregne prisstigning fra anskaffelsesår til takseringsår. Det finnes ingen egen indeks for komponenter til oppdrettsanlegg, slik at vi må bruke en annen indeks. KSE vil anbefale at kommunene bruker Konsumprisindeksen (KPI) som indeks for å beregne teknisk verdi. Dette er en forutsigbar indeks som brukes for mange forskjellige behov der en allmenn indeks kan brukes. SSB har en beregningsmodell der det er enkelt å finne prisøkningen: <http://ssb.no/priser-og-prisindekser/statistikker/kpi>

Hvis bedriften ikke oppgir utstyrets faktiske anskaffelseskostnad (historisk anskaffelseskostnad), eller de opplysningene som gis vurderes som usikre, kan man i stedet fastsette nypris på takseringstidspunktet ved å undersøke hva tilsvarende utstyr koster som nytt på takseringstidspunktet. Dette kan gjøres ved å innhente pris fra aktuelle leverandører, jf. pkt. 5.

Sistnevnte metode kan også brukes til kvalitetskontroll av de anskaffelseskostnadene som oppdrettsselskapet oppgir. Siktemålet er å komme frem til en riktig normalpris på utstyret som nytt på takseringstidspunktet.

6.2 Fastsettelse av fradrag for slit, elde og utidsmessighet

Som redegjort for, vil levetidene på et oppdrettsanleggs forskjellige komponenter variere. I denne malen tilrås det ved takseringen å benytte de levetider, restverdier og faste fradrag for slit, elde og mulig utidsmessighet som er angitt nedenfor. Disse verdiene, eller sjablongene, er skjønnsmessig fastsatt på grunnlag av undersøkelser og innhenting av opplysninger fra leverandører, fagtaksatorer og fra næringen.

a) Fôrflåte

Antatt levetid: 20 år.

Fradrag for slit, elde og mulig utidsmessighet: 5 % for hvert år i 15 år.

Etter 15 år: Restverdi på 25 %.

(Sannsynligvis vil vi finne få fôrflåter som er eldre enn 15 år.)

b) Flytekrager

Varierende levetid, men vanligvis kortere enn 10 år.

Fast fradrag for slit, elde og mulig utidsmessighet: 30 %.

Dette gjelder flytekrager av plast. For flytekrager av stål er levetida mye lenger og de kan takseres på samme måte som en fôrflåte.

c) Not

Varierende, men kort levetid.

Fast fradrag for slit, elde og mulig utidsmessighet: 50 %.

d) Fortøyning

Varierende levetid.

Fast fradrag for slit, elde og mulig utidsmessighet: 50 %.

Begrunnelsen for å bruke et fast fradrag for fortøyning, notposer og flytekrager er at dette er komponenter som utskiftes ofte – opptil flere ganger i en takseringsperiode (10-årsperiode). Ved å takserer uten å bruke gjennomsnittsverdier, vil takstene kunne bli noe tilfeldige alt etter hvilket tidspunkt i livssyklusen takseringen blir foretatt. Med et fast fradrag vil vi få en eiendomsskattetakst som ikke varierer mye i 10-årsperioden.

Ved verdifastsettelse legges det til en fast sats på 5 % for interne kostnader. Dette begrunnes med at bedriftens egne ansatte deltar i arbeid med etablering av et anlegg og ved utskiftinger av komponenter. Det er anlegget i driftsklar stand som skal takseres, dvs. at anleggs- eller monteringskostnader inngår i substansverdien. Da bedriftene regnskapsfører interne kostnader ulikt, vil KSE anbefale en fast sats slik at det blir ensartede takseringsprinsipp. Satsen på 5 % er nøktern.

Vedlegg 3 er et regneark som kan brukes til å beregne substansverdien ut fra de opplysninger oppdrettsselskapet har oppgitt og de data kommunen legger inn. Det brukes ett regneark pr. anlegg. Kommunen bør fylle ut hvem som har gitt de forskjellige opplysninger i skjemaet.

7. Debitor for eiendomsskatt ved leasingforhold

Det er ganske vanlig at oppdrettsselskap leaser fôrflåter. Ved operasjonell leasing blir utleier debitor for eiendomsskatten, men ved finansiell leasing blir leier debitor for eiendomsskatten.

Kommunen må derfor avklare med bedriftene hva slags leasingavtale som er benyttet. Som utgangspunkt må kommunen kunne legge til grunn at oppdrettsselskapet er eier av alle komponentene i anlegget. Hvis oppdrettsselskapet vil gjøre gjeldende at leasingselskapet er eier og rett debitor, må selskapet kunne dokumentere dette for kommunen.

- Operasjonell leasing - utleier har eiendomsretten og den finansielle risikoen, mens leietaker disponerer objektet i kontraktens løpetid. Leasingleien føres som en kostnad, og objektet balanseføres ikke hos leietaker.
- Finansiell leasing - utleier har eiendomsretten, mens leietaker tar den finansielle risikoen og har kontroll over eiendelen. Leasingobjektet balanseføres og behandles som en avskrivbar eiendel hos leietaker, og oppnår i praksis samme fordeler/ulempesom en eier.

8. Befaring

Selv om veilederen legger opp til at eier skal oppgi hvilke komponenter selskapet hadde i kommunen i minst 6 måneder i året før skatteåret, vil det være nødvendig med befaring². Befaring kan likevel unnlates dersom kommunene har tilstrekkelig kjennskap til anlegget/anleggene og dersom eier samtykker skriftlig.

På grunn av lovbestemmelsen om at anlegget skal ha vært stasjonert i minst 6 måneder i året før skatteåret i kommunen, og at verdsettinga skal skje etter forholdene pr. 1. januar i skatteåret, kan det oppstå den litt merkelige situasjon at et anlegg som er eiendomsskattpliktig ikke eksisterer i kommunen pr. 1. januar i skatteåret. Anlegget kan ha blitt flyttet i 2. halvår året før skatteåret til en annen kommune eller kan være brakklagt på grunn av skifte av lokalitet eller på grunn av sykdom i anlegget.

² Jf. KSEs veileder om befaring ifm. fastsettelse av eiendomsskattetakster.

9. Saksframlegg/vedtak

De prinsipper som ligger til grunn for takseringen og beregningsmåte for takst skal framgå av saksframlegg som nemnda behandler. I vedlegg 4 er det forslag til saksframlegg.

10. Flytting av anlegg/endring av anlegg

Som følge av brakklegging før ny fisk settes ut, på grunn av sykdom i anleggene og på grunn av at lokasjoner skal «hvile» før utsetting av ny årsklasse fisk, flyttes oppdrettsanlegg både internt i kommunen og mellom kommuner.

Flytting og brakklegging er en naturlig del av oppdrettsdriften. Etter akvakulturdriftsforskriften § 40 skal lokaliteter brakklegges etter hver produksjonssyklus.

Det er denne driftsform som er bakgrunn for lovens bestemmelse om at skatteplikt utløses dersom anlegget har vært stasjonert i kommunen i minst 6 måneder året før skatteåret. Bestemmelsen skal sikre at det blir betalt eiendomsskatt også i år hvor anlegget flyttes, og lovens ordning er at skatteinntekten for hele «flytteåret» tilkommer den kommunen hvor anlegget har vært stasjonert i minst 6 måneder. Ordningen innebærer at eiendomsskatt på oppdrettsanlegg betales ett år på etterskudd. Dersom et anlegg flyttes til en ny lokasjon i samme kommune og det ikke skjer endringer i anlegget, vil dette ikke få noen betydning for eiendomsskatten. Dersom anlegget flyttes til en annen kommune, kommer bestemmelsen om oppholdstid året før skatteåret inn. Den gir grunnlag for å bestemme hvilken kommune som skal ha eiendomsskatten. Det antas at dette ikke følges godt nok opp av kommunene. Dersom et anlegg flyttes til en annen eiendomsskattkommune, vil KSE tilrå at denne kommune blir kontaktet, slik at takseringen blir mest mulig lik og rasjonell.

Brakklegging av anlegg er ofte av kortere varighet enn 6 måneder. Dersom så er tilfelle, og anlegget fylles med fisk etter brakklegging i mindre enn 6 måneder, får det ingen betydning for plikten til å betale eiendomsskatt. Anleggets komponenter kan i perioder flyttes til andre lokasjoner i kommunen, og det får heller ingen samlet effekt på eiendomsskattetaksten. Dersom lokaliteten brakklegges og hele anlegget med unntak av not står igjen på lokaliteten (dvs. forflåte, flytekrage og fortøyning), vil det fortsatt være et oppdrettsanlegg som skal skattlegges. Dersom bare fortøyning og flytekrager står igjen, er det mer tvilsomt om restanlegget kan betraktes som et skattepliktig oppdrettsanlegg etter eiendomsskatteloven § 4 tredje ledd.

Vilkåret etter eiendomsskatteloven i § 4 tredje ledd om at anlegget skal være lokalisert i kommunen i over seks måneder i året før skatteåret, knytter seg til hvert enkelt separate flytende oppdrettsanlegg. For en oppdretter som for eksempel har fire lokaliteter i kommunen med hvert sitt anlegg, må altså seksmånederskravet vurderes separat for hvert

enkelt av de fire anleggene. Skulle ett eller flere av anleggene ikke oppfylle seks måneders kravet, for eksempel fordi anlegget blir fjernet eller flyttet ut av kommunen som følge av brakklegging, har angjeldende kommune det året ikke krav på eiendomsskatt fra disse anleggene.

Et annet forhold er at det skjer endringer på anleggene for eksempel ved at konsesjonen utvides og det kommer nye tekniske krav fra offentlig myndighet, som medfører krav om utskifting til større og flere flytekrager, kraftigere fortøyningskomponenter osv. Dette kan medføre vesentlig verdiøkning på anleggene som i tilfelle bør føre til at anlegget omtakseres, jf. eiendomsskatteloven § 8 A-3 femte ledd.

For å følge både flytting og endring av anleggene bør kommunene hvert år innhente opplysninger om anleggene ved å sende ut et skjema som oppdrettsselskapene skal fylle ut. På bakgrunn av opplysninger som innkommer, må kommunen vurdere om det er grunnlag for å endre eiendomsskattetaksten. Anlegg bør takseres på samme måte innenfor «tiårsperioden» (dvs. perioden mellom to alminnelige takseringer av all skattepliktig eiendom) som ved siste alminnelige taksering. Dette kan bety at denne veilederen ikke vil være egnet ved endringer i takstperioden, dersom oppdrettsanleggene i kommunen tidligere er taksert etter andre retningslinjer. Kommunen må gjøre en selvstendig vurdering av hvordan takseringen skal gjennomføres.

I vedlegg 5 er forslag til oversendelsesbrev med et skjema (vedlegg 6) som kommunen kan bruke for å innhente opplysninger om endringer som kan få betydning for eiendomsskatt på oppdrettsanlegg i kommunen.

I kommuner med få og oversiktlige anlegg der kommunen har god kunnskap om både fysiske endringer (volum) og endring av lokalisering, vil det være mindre behov for å innhente opplysninger om endringer.

Vedlegg til denne malen:

1. Forslag til brev for å innhente informasjon om anlegget/anleggene
2. Skjema som oppdrettsselskapet skal fylle ut om anlegget/anleggene
3. Regneark for å beregne substansverdi
4. Forslag til protokoll/vedtak for taksering av oppdrettsanlegg
5. Forslag til brev for å innhente opplysninger om eventuelle endringer av anlegg i kommunen
6. Skjema som oppdrettsselskapene skal fylle ut om eventuelle endringer i anleggene