



equinor

Lindås kommune  
Eigedomsskattekontoret  
Kvernhusmyrane 20  
5914 Isdalstø

LINDÅS KOMMUNE	
Klassering:	
14 MAI 2019	
Ark. saknr. 18/1801	Lupnr.
Saksh.	Tilgangskode

Vår referanse: ITX201904  
Deres referanse: Eigedomsskattekontoret  
03. mai 2019

### Utskriving av eiendomsskatt for 2019 – særskilt skattegrunnlag og revidert takst som næringsseiendom – Mongstad kraftvarmeverk (MHPP) – klage

Vi viser skattelisten tilsendt møtebok for Sakkunnig nemnd for eigedomsskatt i Lindås kommune, samt vedlagte takstrapport. Equinor er uenig i deler av takstvedtaket. Begrunnelsen for klagen er at vi mener en del av vurderingene av hva som er produksjonsutstyr og -installasjoner og maskiner som tjener bygningen/den faste eiendommen er ikke i tråd med eiendomsskatteoven. Videre klager vi over verdsettelsen.

Vi gjør oppmerksom på at foretaket Mongstad Heat and Power AS ble fusjonert inn i Equinor Refining Norway AS i november 2017, og er således en del av raffineriet. Vi anmoder derfor om at anlegget implementeres i taksten for raffineriet med samme gnr og bnr som sistnevnte.

#### Generelt om status for kraftvarmeverket

Kraftvarmeverket har benyttet fyrgass levert via gassrør fra Kollsnes og gass fra raffineriet. Fyrgassen brennes i gassturbiner og genererer elektrisk kraft, og røykgassen blir benyttet til å varme opp råolje og lage damp. Det kan produseres elektrisk kraft i to gassturbiner og en dampturbin. Kraftvarmeverket har frem til 2018 produsert 90-100 MW elektrisk kraft, av totalt installert effekt på 250-280 MW. I 2019 har kraftvarmeverket normalt gått på "teknisk minimum", med produksjon av 70-80 MW elektrisk kraft.

Den langsiktige «tolling-avtalen» med partnerne i Troll lisensen ble terminert pr 31.12.2018. Det er inngått en midlertidig avtale med Equinor ASA om leveranse av gass for 2019-2020. Kraftverket er under ombygging, og en av de to gassturbinene er allerede fjernet. Når kraftverket er ferdig ombygget i løpet av 2020, vil kraftverket ikke lenger benytte gass fra Kollsnes og gjenstående gassturbin vil heller ikke benyttes. Det er søkt om tillatelse til å fjerne også denne gassturbinen. Det vil da kun bli produsert 10-25 MW elektrisk kraft i kraftverket fra dampturbinen. Vi viser til høring av søknaden hvor Lindås kommune er en av høringsinstansene.

### Diverse bygninger – takstplikt som næringseiendom

I takstrapporten er det fire bygninger som er ansett som takstpliktige. Etter vårt syn må tre av disse bygningene anses som «produksjonsutstyr og -installasjoner». Dette fordi veggene og taket kun kan anses som en beskyttelse for maskineriet som er inni, og kan ikke anses som en bygning i seg selv. Hvis man demonterer maskineriet, ville det dermed ikke stå igjen noen bygning. Dette gjelder følgende bygninger:

- 300 000 611
- 300 000 614
- 300 000 615

Verdien av disse bygningene skal derfor inngå i grunnlaget som avtrappes.

### Diverse bygninger - verdsetting

I takstrapporten heter det generelt om verdsettelse som næringseiendom:

*«Verdsetting av næringseiendom for øvrig fremgår av § 8A-2 (1) i de nye lovreglene. Her er det i utgangspunktet ingen endringer fra tidligere lovtekst, verdien av eiendommen skal settes til det beløp man kan gå ut fra at den kan avhendes for ved fritt salg. Som praktisk hovedregel vil man normalt ved takst av næringseiendom benytte leieverdimetoden (kapitalisert leieverdi) eller vedtatte sjablongverdier. I denne lovparagrafen er det imidlertid tatt inn et tillegg som henviser direkte til de problemstillingen man i mange sammenhenger får når ulike industrianlegg formelt skal betegnes som næringseiendom. Dette tillegget har ordlyden «Verdet av næringseigedom skal setjast til teknisk verde når det ikkje er mogleg å fastsetje verdet etter regelen i første punktum.»*

Vi oppfatter taksten slik at bygningene er ansett som næringseiendom, men at verdsettelsen fremdeles er basert på teknisk verdi (og ikke etter kapitalisert leieverdi). Kommunen/takstnemnda finner tydeligvis at «*det ikkje er mogleg å fastsetje verdet*» etter leieverdi/sjablongverdi.

«Umuligheten» synes begrunnet med at bygningene både har en spesiell funksjon i forhold til de tekniske anleggene og en spesiell beliggenhet inne industriområdet, og må anses lite egnet som generelle næringsbygg.

### Tre av byggene (ikke lagerhall)

Vi er enige i at tre av byggene er lite egnet til annet enn det de fungerer som; nemlig beskyttelse for maskineri og driftsutstyr. Samtidig fremgår det av taksten at disse bygningene opprinnelig ikke er taksert som konkrete bygningsobjekter. Det er altså ikke noen kjent byggekost. Det blir da for oss underlig at bygningene takseres etter substansverdi med hhv kr 16 000 og kr 15 000 per m<sup>2</sup>. Dette virker derimot som sjablongsatser.

Når det i realiteten er benyttet sjablongsatser, er det naturlig å se hen til sjablongsatsene i nabokommunen Austrheim. Der er sjablongsatsen kr 4 000 pr m<sup>2</sup> for «Industri, verkstad, isolert lager». Denne satsen gir etter vårt syn en mer realistisk verdi på disse tre byggene. De tre byggene bør derfor verdsettes til kr 4 000 pr m<sup>2</sup>.

## Lagerhallen

Eiendomsskatteloven ble endret med virkning fra 1. januar 2019, og endringene har betydning for 2019-utskrivningen.

Vi vil vise til Prop. 1 LS (2017-2018) der det under punkt 7.1.4 Vurderinger og forslag, Verdsettelse – er uttalt:

*Departementet viser videre til at bruken av substansverdi som hovedregel for verdsettelse av verk og bruk har vært gjenstand for en del kritikk. Det er særlig fremhevet at substansverdien i enkelte tilfeller virker svært høy sammenlignet med en omsetningsverdi beregnet i form av en estimert salgsverdi, jf. for eksempel Sydvaranger-dommen, omtalt i punkt 7.1.2, og at den medfører urimelige fastsettelse og forskjellsbehandling. Departementet foreslår at eiendom som etter gjeldende regler anses som verk og bruk skal verdsettes etter samme regler som i dag gjelder for annen næringsseiendom. Dette vil innebære at det blir en felles verdsettelsesregel for all næringsseiendom.*

*Felles verdsettelsesregler vil forenkle regelverket. Imidlertid vil det for noen verk og bruks vedkommende ikke være mulig å basere verdsettelsen på de metodene som brukes ved verdsettelse av annen næringsseiendom, jf. punkt 7.1.2. I slike tilfeller bør det etter departementets oppfatning være adgang til å fastsette omsetningsverdien til teknisk verdi. Det foreslås at dette presiseres i lovteksten.*

Forslaget resulterte bl.a. i nytt annet punktum i § 8 A-2 første ledd:

*Verdet av næringsseigedom skal setjast til teknisk verdi når det ikkje er mogleg å fastsetje verdet etter regelen i første punktum.*

Ny bestemmelse i kraft fra 1. januar 2019 lyder slik:

### § 8 A-2. Verdet

*(1) Verdet av eigedomen skal setjast til det beløp ein må gå ut frå at eigedomen etter si innretning, brukseigenskap og lokalisering kan bli avhenda for under vanlege salstilhøve ved fritt sal. 1 Verdet av næringsseigedom skal setjast til teknisk verdi når det ikkje er mogleg å fastsetje verdet etter regelen i første punktum*

Lovens hovedregel er således at næringsseiendom skal fastsettes etter leieverdi/sjablongverdi. Endringene i eiendomsskatteloven har ytterligere fremhevet prinsippet om verdsettelse basert på leieverdi, bl.a. begrunnet «... med et ønske om bedre mulighet for likebehandling av ulike typer næringsseiendom ...»

Dette gjelder spesielt kontorlokaler, parkeringshus, butikk, varelager, hotell og serveringssted, men i utgangspunktet også annen næringsseiendom. Kun i de tilfeller dette ikke er mulig, skal man benytte teknisk verdi.

Etter vårt syn er ikke lagerhallen så spesiell at verdien ikke kan fastsettes etter leieverdi/sjablongverdi. Loven legger opp til en objektivisering av verdsettelsen, og dette må gjelde også for dette bygget. Det har i denne sammenheng ingen relevans om bygningene ble satt opp for å dekke et gitt behov eller brukes til et spesielt formål i dag. Eiers subjektive bruk i dag må det ses bort fra. Dette er uansett ikke en relevant begrunnelse for å verdsette bygningen etter teknisk verdi.

Lagerhallen må derfor verdsettes etter kapitalisert leieverdi for slike bygg. Alternativt kan sjablongsatsene i nabokommunen Austrheim benyttes.

## Elektroanlegg – takstplikt som «kraftnett»

### Lovendring

Eiendomsskatteloven (esktl.) ble endret 10. desember 2017 med virkning fra skatteåret 2019. Ved denne endringen ble kategorien «verk og bruk» opphevet, og eiendommer som tidligere ble beskattet som dette skal nå som hovedregel beskattes etter reglene for næringsseiendom. Produksjonsutstyr og -installasjoner skal ikke medtas i eiendomsskattegrunlaget for næringsseiendom.

Ved lovendringen ble det imidlertid gjort unntak for kraftverk, vindkraftverk, kraftnett og anlegg som omfattes av særskattereglene for petroleum. Disse anleggene skal etter lovendringen fortsatt eiendomsbeskattes etter samme prinsipper som før lovendringen. Den relevante lovbestemmelsen er esktl. § 3 (1) c som lyder som følger:

*Kommunestyret kan skrive ut eieendomsskatt på anten*

...

*c) berre på kraftverk, vindkraftverk, kraftnett og anlegg omfatta av særskattereglane for petroleum*

Problemstillingen videre er om elektroanleggene i takstrapporten omfattes av «kraftnett» i esktl. § 3 (1) c.

Hva som utgjør «kraftnett» i esktl. § 3 (1) c

Hva som nærmere bestemt omfattes av «kraftnett» i esktl. § 3 (1) c er ikke nærmere definert i loven, men forarbeidene gir noe mer informasjon om hva lovgiver har tenkt.

Da kategorien «verk og bruk» ble fjernet, ble også produksjonsutstyr og produksjonsinstallasjoner fritatt for eiendomsskatt. Imidlertid var ikke «[v]annkraftverk, anlegg omfattet av særskattereglene for petroleum og vindkraftanlegg» omfattet av Regjeringens forslag, jf. Prop. 1 LS (2017-2018) punkt 7.1.1 tredje avsnitt. Videre i samme avsnitt fremgår det at «nettanlegg (overføringsanlegg) som en følge av forslaget i all hovedsak bli fritatt for eiendomsskatt», med unntak av «produksjonslinjer som er en del av kraftanlegg».

Forskjellen på kraftanlegg og overføringsnett omtales i Prop. 1 LS (2017-2018) 7.2.2:

*Mens kraftanlegget produserer kraften, sørger overføringsnett for å bringe kraften ut til strømbrukerne. ... For å overføre kraften fra kraftstasjonen og til innmatingspunktet i overføringsnett gjøres det bruk av såkalte produksjonslinjer. Disse går fra kraftstasjonens vegg til innmatingspunktet.*

Etter vårt syn kan det utledes av det siterte at det er overføringsnett *frem til* strømbrukerne som utgjør strømmettet. Strømlinjer *hos* strømbrukeren er altså ikke omfattet. Departementet er videre bevisst at det også brukes produksjonslinjer for å overføre kraften fra kraftstasjonen og til innmatingspunktet i overføringsnett, men at heller ikke disse type linjene etter departementet syn er en del av overføringsnett.

Departementets forslag var at overføringsnett ikke lenger skulle være gjenstand for eiendomsbeskatning, men at produksjonslinjene etter omstendighetene skulle kunne eiendomsbeskattes som en del av kraftverket.

Det faktum at Departementet anser produksjonslinjer *frem til* overføringsnett for å utgjøre en integrert del av kraftverket kan etter vårt syn tas til inntekt for at det samme må gjelde for kraftlinjer *etter overføringnett*, nemlig at kraftlinjer som eies av strømbruker må anses som en integrert del av strømbrukers anlegg og dermed beskattes på samme måte som dette. I vårt tilfelle betyr dette at nettstasjonene skal beskattes som alminnelig næringseiendom.

Selv om Departementet foreslo å fjerne «kraftnett» fra eiendomsskattegrunnlaget, ønsker flertallet i Finanskomiteen å fortsette beskatningen av «kraftnett». I Finanskomiteens innstilling 4 L (2017-2018) av 7. desember 2017 heter det under punkt 7.1 (komiteens merknader):

*Flertallet er enige om å fjerne adgangen til å ilegge eiendomsskatt på produksjonsutstyr og installasjoner slik regjeringen har foreslått, men med følgende endringer:*

- *Utfasing av skatten forlenges fra fem til syv år, og overgangsordningen fases inn over syv år.*
- *Master og linjer i transmisjonsnett («monstermaster») og nettanlegg ilegges fortsatt eiendomsskatt*

...

*Flertallet viser til at avtalen innebærer at «[m]aster og linjer i transmisjonsnett («monstermaster») og nettanlegg ilegges fortsatt eiendomsskatt». Intensjonen er at alle anlegg i kraftnett skal eiendomsbeskattes etter de reglene som gjelder for slik eiendom i dag. Det vil si at master, linjer, jord- og sjøkabler samt transformatorer mv. i kraftnett skal reguleres av gjeldende regler for verdsettelse og avgrensning av eiendomsskattegrunnlaget.*

Av det siterte fremgår det at flertallet i Finanskomiteen ønsket å videreføre eiendomsskatt på «linjer i transmisjonsnett ... og nettanlegg».

I følge Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) transporterer kraftnett strømmen fra produsent til forbruker.<sup>1</sup> På hjemmesiden deres fremgår det at kraftnett i Norge består av transmisjonsnett, regionalnett og distribusjonsnett.

*Transmisjonsnett* er hovedveiene i kraftsystemet og forbinder produsenter og forbrukere i ulike deler av landet med hverandre. Transmisjonsnett omfatter også overføringsledninger til utlandet. *Regionalnett* er bindeleddet mellom transmisjonsnett og distribusjonsnett, mens *distribusjonsnett* forsyner sluttbrukerne (husholdninger, tjenesteyting og industri).<sup>2</sup> Ikke noe sted nevnes det at kraftnett også omfatter strømnnett internt hos sluttbrukerne.

Kraftnett er underlagt et naturlig monopol. Kraftselskaperens og netteierens virksomhet tilknyttet nettet er videre underlagt diverse plikter, ansvar og reguleringer som fremgår av energilovgivningen – det være seg vedrørende administreringen av nettet, tariffer mv. Verken Equinor ASA eller andre sluttbrukere for øvrig har eierskap i selve kraftnett /overføringsnett, og strømkundenes private anlegg kan etter dette ikke anses omfattet av henvisningen til «kraftnett» i esktl. § 3 (1) bokstav d. At anleggene kanne vært eid og driftet av BKK understreker dette. Anleggene er nettopp ikke en del av kraftnett.

<sup>1</sup> <https://www.nve.no/energiforsyning-og-konsesjon/nett/?ref=mainmenu>

<sup>2</sup> <https://www.nve.no/energiforsyning-og-konsesjon/nett/?ref=mainmenu>

Beskrivelsen i forarbeidene gir sett i sammenheng med NVEs egne beskrivelser av kraftnett tydelig inntrykk av at det er det nettet som transporterer strømmen fra produsent til forbruker som menes med «kraftnettet» i esktl. § 3.

Kraftnettet starter ved innmatingspunktet til kraftprodusentene og slutter ved tilknytningspunktet for kundene. Elektroanlegget må derfor anses som produksjonsutstyr og -installasjoner og inngå i det særskilte skattegrunnlaget som avtrappes.

### Oppsummering

Vi anmoder om at følgende anlegg anses som produksjonsutstyr og -installasjoner og avtrappes:

- tre bygg
- elektroanlegg

Videre anfører vi at alle fire bygningene nevnt i taksten må verdsettes etter lovens hovedregel.

Vennlig hilsen,

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Eskil Johan Nymark".

Eskil Johan Nymark

Equinor ASA