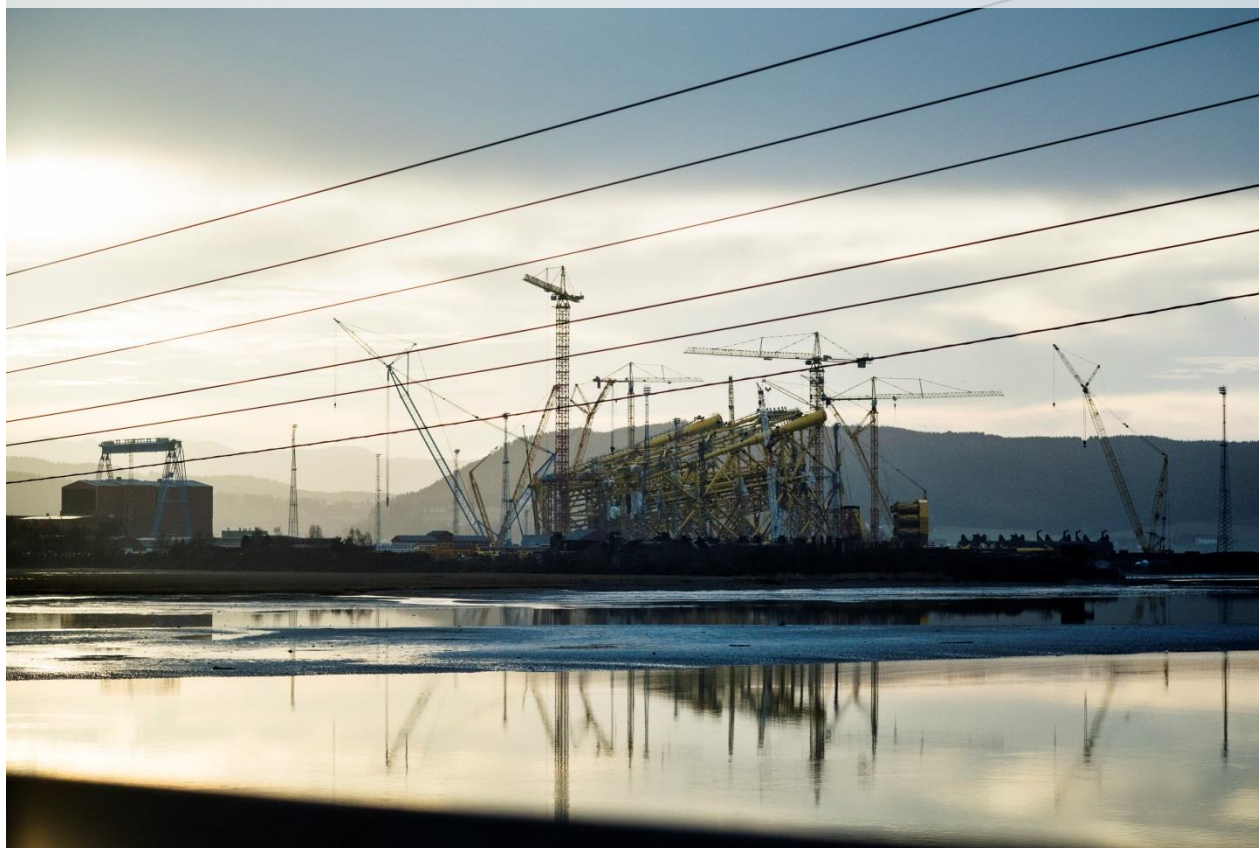




Nye regler i eiendomsskatteloven fra januar 2019



Utarbeidet av KS Eiendomsskatteforum

Juni 2018

Innholdsfortegnelse

1.	Innledning	3
2.	Verk og bruk som fra skatteåret 2019 skal regnes som næringseiendom.....	4
2.1.	Omtaksering til næringseiendom	4
2.1.1	Innledning	4
2.1.2	Omtakseringsfrist, verdimålingstidspunkt og verdsettelsesmetode	4
2.1.3	Produksjonsutstyr og produksjonsinstallasjoner	7
2.1.4	Omtaksering i praksis	10
2.2.	Overgangsregel for utfasing av skatteinntekter fra produksjonsutstyr og -installasjoner	14
2.2.1	Generelt om overgangsregelen	14
2.2.2	Nærmere om kommuner som i 2018 bare skriver ut eiendomsskatt på verk og bruk.....	16
2.2.3	Skattesatsen på det særskilte skattegrunnlaget	17
2.3.	De nye reglene gir adgang til å foreta ny alminnelig taksering med virkning fra 2019	17
2.4.	Kan de nye reglene begrunne senere utskrivning i 2019?.....	18
2.5.	Endring av takseringsretningslinjer.....	18
3.	Verk og bruk hvor gjeldende takseringsregler skal videreføres	18
3.1.	Innledning	18
3.2.	Gjennomgang av de enkelte typer energianlegg	19
3.3.	Kort om verdsettelsen av energianlegg	20
3.4.	Oppdrettsanlegg	21
4.	Endringer i lovens utskrivingsalternativer.....	22
5.	Endringer i reglene om eiendomsskatt på produksjonslinjer	23
6.	Endring av skattesatser – eiendomsskatteoven § 13.....	25
7.	Saksbehandling og klage	26
8.	Kommunesammenslåing	28
8.1.	Innledning	28
8.2.	Taksering.....	28
8.3.	Samordning av utskrivingsalternativer.....	28
8.4.	Harmonisering av skattesatsene ved kommunesammenslåing – unntak for de særskilte skattegrunnlagene	30
9.	Kompensasjonsordning for inntektsbortfall og ordning for refusjon av takseringskostnader ...	30
9.1.	Kompensasjonsordningen	30
9.2.	Ordningen for refusjon av takseringskostnader.....	31

Spørsmål ifm. veilederen kan rettes til

Elisabeth Aasheim, elisabeth.aasheim@ks.no, tlf. 93 65 35 88

Anne-Lise Hellebostad, anne-lise.hellebostad@ks.no, tlf. 95 22 40 50

Hakon Huus-Hansen, hakon.huus-hansen@ks.no, tlf. 41 56 57 90

1. Innledning

I forbindelse med forslag til statsbudsjett for 2018¹ ble det fremlagt en rekke forslag til endringer i eiendomsskatteloven. I desember 2017 ble endringene vedtatt av Stortinget med virkning fra skatteåret 2019.

- Verk og bruk skal fra 2019 defineres og takseres som næringseiendommer, uten anledning til å ta med produksjonsutstyr i skattegrunnlaget. Skatteinntektene fra produksjonsutstyret trappes ned over en periode på syv år, med grunnlag i en overgangsregel.
- Det er gjort unntak for vannkraftverk, vindkraftverk, kraftnettet og petroleumsanlegg, som med et fellesbegrep kan kalles energianlegg. For disse anleggene skal reglene for taksering av verk og bruk videreføres.
- Såkalte produksjonslinjer, dvs. kraftlinjer som forbinder vannkraftverkene med det øvrige kraftnettet, skal som hovedregel inngå i skattegrunnlaget for kraftverket.
- Eiendomsskattesatsen skal være 1 promille det første året en kommune skriver ut eiendomsskatt, og satsen kan maksimalt økes med 1 promille fra ett år til det neste.

I denne veilederen skal vi gjennomgå de nye lovreglene. Hensikten er å orientere KSEs deltakerkommuner om det som er nytt, og gi praktisk veiledning om hva kommunene må gjøre før utskrivingsfristen for skatteåret 2019.

De nye reglene reiser en rekke fortolkningsspørsmål, som verken lovteksten eller lovforarbeidene gir entydige svar på. Vi har fått avklart flere spørsmål, blant annet ved å innhente en fortolkningsuttalelse fra Finansdepartementet. Vi kan likevel ikke utelukke at det vil oppstå nye problemstillinger som vi i dag ikke kan forutse. Vi vil imidlertid oppdatere dette dokumentet løpende ved eventuelle nye avklaringer.

I forbindelse med lovendringene har Stortinget truffet et prinsippvedtak om at kommunene gjennom særbevilgninger i fremtidige statsbudsjetter skal sikres tilnærmet full økonomisk kompensasjon for inntektstapet ved at produksjonsutstyr og -installasjoner ikke lenger kan skattlegges. Videre har Stortinget i statsbudsjettet for 2018 bevilget midler til å dekke kommunenes kostnader til de omtakseringsarbeidene som må gjøres som følge av lovendringene. Også disse to ordningene omtales i denne veilederen.

¹ Prop. 1 LS (2017-2018) kapittel 7

Vi vil svært gjerne ha tilbakemeldinger fra kommunene hvis det i praksis viser seg å være uklarheter eller mangler ved veilederen. Det vil bidra til forbedringer som kan komme alle kommunene til gode.

2. Verk og bruk som fra skatteåret 2019 skal regnes som næringsseiendom

2.1. Omtaksering til næringsseiendom

2.1.1 Innledning

Verk og bruk (unntatt energianlegg, se kapittel 3 nedenfor) skal fra 2019 defineres og takseres som næringsseiendommer, uten anledning til å ta med produksjonsutstyr og produksjonsinstallasjoner i skattegrunnlaget. Denne endringen er gjennomført ved at «verk og bruk» er byttet ut med «næringseiendom» i eiendomsskatteloven § 4 andre ledd, første og andre setning, og ved at det i tredje setning er tatt inn et forbud mot å ta med produksjonsutstyr og produksjonsinstallasjoner i skattegrunnlaget for næringsseiendommer. Denne delen av bestemmelsen har følgende ordlyd fra 2019 (endringene er markert med rød skrift):

*«Til faste eiendomar vert rekna bygningar og tomt som høyrer til, huslause grunnstykke som hagar, lykkjer, vassfall, laste-, opplags- eller arbeidstomter, bryggjer og liknande og likeeins næringseiendom. Til næringseiendom vert m.a. rekna fabrikkar, sagbruk, industrielle verk, steinbrot, losse- og lasteplassar og liknande arbeids- og driftstader samt kontorlokale, butikk, hotell og serveringsstad mv. **Produksjonsutstyr og –installasjonar skal ikkje reknast med i eiendomsskattegrunnlaget for næringseiendom.**»*

Med disse endringene er verk og bruk fjernet som egen eiendomskategori, og det er gjort ettertrykkelig klart at produksjonsutstyr ikke lenger skal regnes med i skattegrunnlaget. Begrepet «produksjonsinstallasjonar» er nytt. Vi kommer nærmere tilbake til betydningen av begrepet under kapittel 2.1.3 nedenfor.

2.1.2 Omtakseringsfrist, verdimålingstidspunkt og verdsettelsesmetode

Frist for omtaksering

Alle verk og bruk som ikke er energianlegg (jf kapittel 3), skal takseres som næringsseiendommer med virkning for eiendomsskatteutskrivningen fra og med skatteåret 2019. Nye takster må derfor være ferdigstilte i tide til å kunne brukes som grunnlag for utskrivningen for 2019.

Verdinivået (verdimålingstidspunktet) ved omtaksering

Ved omtakseringen skal man benytte det samme verdinivået som da eiendommen sist ble taksert som verk og bruk. Det vil alltid være verdinivået ved siste alminnelige taksering i kommunen, ettersom dette verdinivået også skal legges til grunn ved taksering av enkelteiendommer gjennom takstperioden. Hvis siste alminnelige taksering for eksempel var i 2011, skal næringstaksten altså fastsettes ut fra verdinivået i 2011.

Verdsettelsesmetoden ved omtaksering

De to hovedmetodene for verdsettelse kan kort fremstilles slik:

- **Omsetningsverdi:**

- **Objektets verdi ved fritt salg i markedet – markedets verdsetting**

Metoder: Leieverdimetoden – finne nåverdien av fremtidige leieinntekter
Sjablongmetoden – finne snitt kvm-pris for omsatte eiendommer

- **Teknisk verdi / substansverdi**

- **Objektets byggekostnad med fradrag for slit, elde og eventuell utidsmessighet – verdsettelsesmåte der markedet ikke gir svar**

Metode: 1) Finne byggekostnad / anskaffelseskostnad som nytt
 2) Fastsette fradrag for slit, elde og eventuell utidsmessighet
 3) 1 minus 2 gir objektets tekniske verdi / substansverdi

Takstverdien av en eiendom skal som utgangspunkt fastsettes til det beløpet man må gå ut fra at eiendommen kan selges for i det åpne marked – den objektiviserte omsetningsverdien. Dette er fastsatt i eiendomsskatteloven § 8 A-2 første ledd.

Bygningsmessige anlegg i verk og bruk er imidlertid i de fleste tilfeller taksert etter teknisk verdi. Den metoden går ut på å beregne antatt byggekostnad for anlegget som nytt på takseringstidspunktet og så gjøre et skjønnsmessig fradrag for slit og elde. Teknisk verdi (også kalt substansverdi) er noe annet enn en omsetningsverdi i tradisjonell forstand, hvor man fastsetter verdien ut fra en sammenligning med hva andre eiendommer av samme eller lignende type omsettes for. Grunnen til at teknisk verdi normalt benyttes ved taksering av verk og bruk, er at slike anlegg ofte er spesialbygde. Man finner derfor ikke sammenlignbare anlegg som er omsatt i markedet, og da er det svært vanskelig å fastsette en antatt omsetningsverdi på tradisjonell måte. Teknisk verdi er i slike tilfeller ansett som den beste – eller minst usikre – metoden for å finne et riktig uttrykk for anleggets objektiviserte omsetningsverdi. Det skal tilføyes at enkelte kommuner benytter sjablongtakst eller leieverdimetoden på bygninger også i verk og bruk.

Bygningsmassen på alminnelige næringseiendommer (forretningsbygg, hoteller, kontorbygg, standard næringsbygg og lignende), takseres i dag normalt til antatt omsetningsverdi på tradisjonell måte, fordi man her har markedsreferanser som gjør det mulig. Vanligvis brukes

enten leieverdimetoden, som går ut på å beregne nåverdien av fremtidige netto leieinntekter, eller en mer rendyrket sjablongmodell som kan være basert på data fra tidligere salg av næringseiendommer eller opplysninger om gjengs leiepriser.

Når verk og bruk nå skal omtakseres til næringseiendom, oppstår det spørsmål om man må endre verdsettelsesmetode – fra teknisk verdi til omsetningsverdi.

Stortinget har forutsett dette spørsmålet. I eiendomsskatteloven § 8 A-2 første ledd er det derfor lagt til en setning hvor det presiseres at næringseiendom skal takseres etter teknisk verdi hvis det ikke er mulig å fastsette en omsetningsverdi på tradisjonell måte.

Bestemmelsen i § 8 A-2 første ledd har følgende ordlyd fra 2019 (endringen er markert med rød skrift):

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

Den nye setningen som er lagt til, gjør det klart at teknisk verdi fortsatt kan benyttes på bygningsmessige anlegg, selv om eiendommen omdefineres fra verk og bruk til næringseiendom. Retningslinjen bør være at teknisk verdi videreføres for bygninger og anlegg som ikke er standardiserte næringsbygg, men spesielt tilpasset den produksjonen som pågår i anlegget. For slike bygninger vil det ofte være svært vanskelig å finne et noenlunde sikkert uttrykk for bygningenes omsetningsverdi – man vil ikke finne sammenlignbare bygg som er omsatt i markedet. Anleggets beliggenhet i forhold til tettsted / sentra kan også ha betydning ved vurderingen.

Det må understrekes at det ikke gir grunnlag for å bruke omsetningsverdi at eiendommen kan omsettes for en eller annen pris. Alle eiendommer er omsettelige, og går man langt nok ned i pris finnes det alltid kjøpere. For å anvende omsetningsverdi må det være et vilkår at det faktisk finnes et marked for eiendommen som næringseiendom, og at det kan vises til et prisleie. Er de vilkårene ikke oppfylt, vil en verdsettelse basert på omsetningsverdi bli svært usikker. Da skal teknisk verdi benyttes.

Merk at ved en leieverdivurdering vurderes leieverdien ikke bare av bygget, men også av grunnen bygget står på, og den omkringliggende tomta. I leieverdien på bygningene inngår gjerne det man kan kalle en naturlig arrondert tomt. Overskuddsarealer i anlegget (dvs. arealer ut over det som naturlig hører til det enkelte bygg) skal verdsettes særskilt, etter sjablong for næringstomter hvis kommunen har det, eventuelt etter teknisk verdi dersom det er gjort betydelige grunnarbeider (for eksempel fundamentering, masseutskifting eller toppdekke).

Overskuddsarealer kan for eksempel gjelde laste- og losseplasser, lagerområder og lignende, eventuelt også større parkeringsarealer.

Ved vurderingen av om benyttet verdsettelsesmetode skal videreføres, må det i tvilstilfeller være berettiget å ta et visst hensyn til at kommunene skal gjennomføre et betydelig antall omtakseringer innen en kort tidsfrist. Det vil forenkle omtakseringen dersom verdsettelsesmetoden i gjeldende takst kan videreføres. Skattytere som mener gjeldende metode (normalt vil det være teknisk verdi) ikke lenger kan benyttes, vil ha full anledning til å klage.

2.1.3 *Produksjonsutstyr og produksjonsinstallasjoner*

Produksjonsutstyr og -installasjoner skal altså ikke tas med i eiendomsskattegrunnlaget for eiendommen som næringseiendom.

Produksjonsutstyr

Produksjonsutstyr er et innarbeidet begrep. Det skattepliktige produksjonsutstyret omfatter de maskinene og det utstyret som etter gjeldende regler er integrert i anlegget, for eksempel større maskiner som inngår i en produksjonslinje.

Man må være oppmerksom på at det som loven fra 2019 definerer som produksjonsinstallasjoner, kan være vurdert som en del av produksjonsutstyret i gjeldende takster. Det er ingen skarp grense mellom begrepene.

Produksjonsinstallasjoner

Produksjonsinstallasjoner er et nytt begrep i eiendomsskatteloven, som favner videre enn produksjonsutstyr. Det tar i følge lovforarbeidene² sikte på «*faste innretninger med varig forankring som har en funksjon i produksjonsprosessen*». Departementet nevner som eksempler på produksjonsinstallasjoner «*særskilte anlegg for rensing, brannsikkerhet og avfallsbehandling som er nødvendige av hensyn til den produksjonen som foregår på anlegget*».

Produksjonsinstallasjoner avgrenses i følge proposisjonen mot installasjoner «*som er nødvendige for at bygningene skal fungere som sådan, det vil si uten hensyn til produksjonen og omfatter blant annet belysning, ventilasjon, sanitæranlegg og heiser*». Dette må forstås med den presisering at installasjoner som er nødvendig for at bygningene skal fungere som næringsbygg, ikke er produksjonsinstallasjoner.

I proposisjonen har departementet nevnt følgende eksempler på hva som skal anses som produksjonsutstyr og –installasjoner (når departementet ikke skiller mellom utstyr og installasjoner skyldes det at det som nevnt ikke er noen skarp grense mellom begrepene):

² Prop. 1 LS (2017-2018) side 114 flg.

-Teleanlegg og lignende. Her vil i følge proposisjonen «*aksessnett, sentraler, radiolinjestasjoner, multiplexer og master osv være å anse som produksjonsutstyr og –installasjoner.*».

Uttalelsen innebærer at alle deler av de såkalte signalnettene (tele, data, kabel-tv oa) som ikke kan defineres som bygninger eller bygningsmessige skall vil være fritatt for eiendomsskatt. Tomtegrunn er naturligvis fortsatt skattepliktig også i slike anlegg.

-Datamaskiner og servere. Slike vil i følge proposisjonen regnes som produksjonsutstyr og -installasjoner «*når de inngår i produksjonsprosessen. Det samme vil gjelde kabler, hyller og søyler for oppbevaring av datautstyr, anlegg for nødstrøm, kjøling og stabil luftfuktighet, samt brannslukkingsutstyr når slikt utstyr er installert direkte av hensyn til produksjonen.*».

I følge denne detaljerte uttalelsen er alt annet enn tomtegrunn og bygningsmessige skall i datasentre fritatt for eiendomsskatt.

-Verk og bruk med «høy integrasjonsgrad». Det heter i proposisjonen at i en del anlegg «*vil maskiner, pumper, rør, tanker, ledninger, generatorer og annet produksjonsutstyr være så integrert i hverandre og produksjonsprosessen*» at det etter gjeldende regler kan være vanskelig å fastslå hva som er det faste anlegget og hva som er produksjonsutstyr. Departementet skriver at etter de nye reglene vil alle slike installasjoner være fritatt for eiendomsskatt.

Denne uttalelsen tar særlig sikte på ulike typer prosessanlegg – for eksempel petrokjemiske anlegg, treforedlingsbedrifter og smelteverk.

Som nevnt er produksjonsinstallasjoner et nytt begrep. Vi har kun lovens ordlyd og uttalelsene i lovproposisjonen som er gjengitt her å forholde oss til. Det vil oppstå mange avgrensningsspørsmål når reglene skal anvendes i praksis.

I det følgende gjennomgår vi en del eiendomstyper hvor løsningen helt eller delvis kan være usikker:

-Kornsiloeer. Dette er store bygningsmessige anlegg, som dels brukes til å lagre kornet, men som også foredler det ved at kornet tørkes. Utstyr og installasjoner i siloene for tørking, varme, fylling og tømning vil normalt antas å være fritatt som produksjonsutstyr eller -installasjoner. De delene av bygningsmassen som brukes til kontor, verksted ol vil fortsatt være gjenstand for eiendomsskatt. Men hva med selve siloene? De kan sies å ha en delt funksjon. Dels er de bygningsmessige skall til beskyttelse mot vind og vær, men de har også en funksjon direkte i produksjonen. Det er usikkert hva domstolene vil komme til, men ut fra siloenes delte funksjon kan det reises spørsmål om de bygningsmessige skallene siloene utgjør, fortsatt vil være

gjenstand for eiendomsskatt. Utviklingen i de større byene viser at siloanlegg også kan brukes som boliger – de ombygges til studenthybler og leiligheter.

-Tankanlegg. Tanker og tankanlegg som ikke inngår i en produksjonsprosess, faller utenfor begrepet produksjonsinstallasjoner slik det er definert i lovforarbeidene. Slike tankanlegg fungerer på samme måte som andre varelagre - der varer lagres inntil de selges og tas ut. Vi antar ut fra dette at f eks tankanlegg for petroleumsprodukter fortsatt skal inngå i skattegrunnlaget for næringseiendommer. Det understrekes at svaret ikke er opplagt. Det avhenger av hvor vidt man skal forstå produksjonsbegrepet.

-Bensinstasjoner. Pumper vil være fritatt, det samme gjelder vaskemaskiner og smøregraver. Bygningene på stasjonen er derimot skattepliktige, ikke bare forretningsdelen, men også vaskehaller og verkstedhaller, og antakelig også takoverbygg over pumper og selvvaskelanlegg. Takoverbyggene kan sammenlignes med T-lagre som benyttes av trelast- og stålgrossister. De er bygningsmessige anlegg som skal beskytte mot vær og vind. Det er ikke naturlig å si at de inngår i en produksjon, og de antas derfor fortsatt å være gjenstand for eiendomsskatt. Tankene på bensinstasjoner må vurderes ut fra det som er sagt i strekpunktet om tankanlegg.

-Kaianlegg. Kaier kan etter vår vurdering normalt ikke karakteriseres som produksjonsinstallasjoner. Kaier er losse- og lasteplasser og kan utgjøre egne skatteobjekter, eller de kan inngå som en del av et større skatteobjekt. Etter dagens regler er losse- og lasteplasser normalt regnet som verk og bruk, fra 2019 blir de næringseiendommer. Kraner og annet laste- og losseutstyr vil kunne bli definert som produksjonsutstyr eller -installasjoner, men etter vår vurdering ikke selve kaien. Det kan for øvrig være en glidende overgang mellom det som defineres som kaier, og grunnopparbeidelser i form av utfylling, pæling og oppbygging av sjøfronter. Slike grunnopparbeidelser inngår normalt i grunnens verdi.

-Fjellhaller. Slike haller er bygningsmessige anlegg, og skattepliktige når de inngår i en næringseiendom.

-Alpinanlegg. Det har vært reist spørsmål om skiheisene i alpinanlegg vil være fritatt for eiendomsskatt etter de nye reglene. Det er usikkert om det er grunnlag for å tolke produksjonsbegrepet så vidt at man definerer et heisanlegg for transport av mennesker som en produksjonsinstallasjon.

-Fornøvelsesparker. De samme betraktningene som for heisene i alpinanlegg gjør seg gjeldende ved vurderingen av de forskjellige attraksjonene i en fornøvelsespark.

Forbudet mot å skattlegge produksjonsutstyr og installasjoner gjelder også for etablerte næringseiendommer

Merk at forbudet i § 4 mot å skattlegge produksjonsutstyr og -installasjoner i næringseiendommer er en generell regel. Den kommer ikke bare til anvendelse på verk og bruk som omtakseres til næringseiendom. Det er imidlertid ikke meningen at kommunene av eget tiltak skal undersøke om det er medtatt produksjonsinstallasjoner i skattegrunnlaget for allerede etablerte næringseiendommer i forbindelse med omtakseringsprosessen. Men at regelen gjelder for alle næringseiendommer betyr at det vil kunne komme krav om omtaksering fra eiere av alle typer næringseiendom, hvis de mener produksjonsinstallasjoner uriktig er medtatt i taksten for deres eiendom. Når omtakseringsprosessen er gjennomført, kan det være grunn til å gjøre noen undersøkelser, med sikte på se om det er eiendommer hvor det åpenbart er tatt med produksjonsinstallasjoner av betydelig verdi, slik at det bør tas opp sak om retting av eget tiltak.

2.1.4 Omtaksering i praksis

Innledning

Hovedregelen ved taksering er at eiendommen skal befares. Det gjelder imidlertid ingen ubetinget plikt til å befare enhver eiendom ved den spesielle omtakseringsprosessen som må gjøres på grunn av de nye reglene. Det må foretas en konkret vurdering av behovet, hvor spørsmålet er hva som kreves for at nemnda skal ha et betryggende og forsvarlig avgjørelsesgrunnlag. Verk og bruk er en stor og uensartet gruppe eiendommer, som spenner fra anlegg i helt enkle standardpregete bygg til de store prosessanleggene og infrastrukturanlegg.

Det avhenger i stor grad av gjeldende takst hvor mye arbeid omtakseringen krever. Hvis taksten er spesifisert og av nyere dato, vil mye av det forberedende arbeidet for nemnda kunne gjøres på grunnlag av dette materialet. Hvis taksten ikke er spesifisert, kan det bli større behov for å besiktige eiendommen og eventuelt innhente opplysninger på annen måte. Alt etter forholdene i den enkelte sak, kan det være grunn til å kontakte skattyter vedrørende behovet for befaring hvis eiendomsskattekontoret eller nemnda vurderer at det ikke er nødvendig.

Normalt bør omtakseringen av et verk og bruk starte med at det tas stilling til hvilken verdsettelsesmetode som skal benyttes på bygninger og grunn. Årsaken til det er at valg av verdsettelsesmetode har mye å si for hvor mye som må gjøres med hensyn til å identifisere, skille ut og (i noen tilfeller) verdsette produksjonsutstyr og -installasjoner.

Ved vurderingen av hvilken verdsettelsesmetode som skal benyttes, er det fire mulige valg eller utfall:

Verdsettelsesmetoder for bygning og grunn		
Metode for takst benyttet i 2018	Metode ny takst 2019	Kommentar
Teknisk verdi →	Omsetningsverdi	Taksering etter omsetningsverdi er hovedregel
Teknisk verdi →	Teknisk verdi	Teknisk verdi videreføres hvis omsetningsverdi ikke mulig
Omsetningsverdi →	Omsetningsverdi	Omsetningsverdi skal normalt videreføres
Omsetningsverdi →	Teknisk verdi	Aktuelt kun i helt spesielle tilfeller

I det følgende gjennomgås disse variantene hver for seg. Vurderingen kan falle forskjellig ut for forskjellige bygg i et anlegg. Det kan f eks være grunnlag for å takser administrasjons- og lagerbygg i et verk og bruk etter omsetningsverdi, mens produksjonsbyggene er spesialiserte og må takseres etter teknisk verdi.

Omtaksering fra teknisk verdi til omsetningsverdi (leieverdi eller sjablongtakst)

På bygninger hvor det er benyttet teknisk verdi i gjeldende takst, må det gjøres en konkret vurdering, ettersom loven fra 2019 gir anvisning på at næringseiendommer primært skal takseres etter sin omsetningsverdi, jf kapittel 2.1.2 om verdsettelsesmetoder. Dersom virksomheten drives i standardpregete næringsbygg som også kan ha andre bruksformål enn nåværende virksomhet, og anlegget ligger i et område hvor det er et marked for slike bygg, vil det normalt være mulig å fastsette en leieverdi eller en sjablongtakst. I så fall må bygningen omtakseres. Kommuner som i sine takseringsretningslinjer har fastsatt sjablongpriser for ulike typer næringseiendommer bør benytte dem så langt de passer. Det gir likebehandling og riktig verdinivå, og man slipper å undersøke om det er produksjonsinstallasjoner i bygget, ettersom sjablongene er snittverdier for bygningstypene. Hvis kommunen ikke har sjablonger, vil det ofte være fornuftig å få bistand fra taksator eller megler som driver med næringseiendom og kjenner markedet i området.

Ved omtakseringen er det omsetningsverdien av bygningen uten produksjonsutstyr og -installasjoner man skal finne frem til. Det egentlige produksjonsutstyret vil det sjelden være vanskelig å holde utenfor ved takseringen. Dersom bygningen har faste installasjoner som støtter produksjonen, som for eksempel kulverter, fundamentforsterkninger, renseanlegg, tanker osv, skal det sees bort fra det bidraget de måtte gi til bygningens omsetningsverdi. Det antas i de fleste tilfeller å måtte gjennomføres ved en skjønnsmessig vurdering.

Den omsetningsverdien som blir fastsatt på bygningene og grunnen i anlegget, uten produksjonsutstyr og -installasjoner, utgjør eiendommens næringstakst for 2019. Det særskilte eiendomsskattegrunnlaget for eiendommen finnes ved å trekke 2019-taksten fra 2018-taksten.

Det foretas md andre ord ingen særskilt verdsettelse verken av produksjonsutstyr eller -installasjoner. For bygninger som har produksjonsutstyr eller produksjonsinstallasjoner av betydning, bør det fremgå av taksten hvordan utstyret og installasjonene er behandlet (at det er holdt utenfor) ved verdsettelsen.

Videreføring av teknisk verdi

På bygninger hvor teknisk verdi skal videreføres, tas utgangspunktet i gjeldende takst på bygningen. Det må undersøkes om taksten inneholder elementer som må defineres som produksjonsutstyr eller -installasjoner. Hvis det er tilfelle må man finne teknisk verdi av disse elementene og trekke dem ut av bygningstaksten.

I de fleste takster vil skattepliktig produksjonsutstyr være identifisert og taksert for seg, adskilt fra bygningene. Produksjonsinstallasjoner vil sjeldnere være taksert for seg, med mindre de er definert som en del av det skattepliktige produksjonsutstyret. I praksis vil det derfor ofte være nødvendig å besiktige anleggene for å identifisere og i tilfelle verdsette produksjonsinstallasjoner, selv om teknisk verdi skal videreføres. For bedrifter som driver i standardiserte bygg vil det imidlertid kunne være tilstrekkelig å se på takstdokumentene og bilder mv, og avgjøre ut fra det om det kan være tatt med produksjonsinstallasjoner i takstgrunnlaget for byggene.

Ved taksering av svært spesialiserte bygninger, kan det tenkes at det enkleste er å fastsette ny teknisk verdi på kun bygget («skallet»), fremfor å taksere alle enkeltelementer som skal ut av taksten. Det vil bero på en faglig vurdering hva som er mest hensiktsmessig.

Den tekniske verdien som blir fastsatt på bygningene og grunnen i anlegget, uten produksjonsutstyr og -installasjoner, utgjør eiendommens næringstakst for 2019. Det særskilte eiendomsskattegrunnlaget for eiendommen finnes ved å trekke 2019-taksten fra 2018-taksten. For bygninger som har produksjonsutstyr eller produksjonsinstallasjoner av betydning, bør det fremgå av taksten hvordan utstyret og installasjonene er behandlet (at det er holdt utenfor) ved verdsettelsen.

Videreføring av omsetningsverdi (leieverdi eller sjablongtakst)

For bygninger og grunn som er verdsatt etter leieverdi eller sjablongpriser i gjeldende takst, vil det normalt ikke være grunn til å endre verdsettelsesmetoden. I slike tilfeller kan gjeldende takst på bygninger og grunn videreføres som eiendommens næringstakst. Men det må også i disse tilfellene undersøkes om taksten inneholder elementer som må defineres som produksjonsutstyr eller -installasjoner.

Det egentlige produksjonsutstyret vil normalt være taksert særskilt, og vil ikke være tatt med i bygningens verdi når den er taksert etter leieverdi. Produksjonsinstallasjoner vil derimot ikke være taksert særskilt med mindre det har vært regnet som produksjonsutstyr. Dersom bygningen har faste installasjoner som støtter produksjonen, som for eksempel kulverter, fundamentfor-

sterkninger, renseanlegg, tanker osv, skal det sees bort fra det bidraget de måtte gi til bygningens omsetningsverdi. Det antas i de fleste tilfeller å måtte gjennomføres ved en skjønnsmessig vurdering.

Hvis gjeldende takst er basert på prissjablonger, kan det normalt legges til grunn at verken produksjonsutstyr eller –installasjoner er tatt med, ettersom sjablongene er snittverdier for bygningstypene.

Den omsetningsverdien som blir fastsatt på bygningene og grunnen i anlegget, uten produksjonsutstyr og -installasjoner, utgjør eiendommens næringstakst for 2019. Det særskilte eiendomsskattegrunnlaget for eiendommen finnes ved å trekke 2019-taksten fra 2018-taksten. For bygninger som har produksjonsutstyr eller produksjonsinstallasjoner av betydning, bør det fremgå av taksten hvordan utstyret og installasjonene er behandlet (at det er holdt utenfor) ved verdsettelsen.

Omtaksering fra omsetningsverdi (leieverdi eller sjablongtakst) til teknisk verdi

Det kan tenkes tilfeller hvor det vurderes å være feil at en bygning har blitt taksert etter sjablong eller leieverdi, og at teknisk verdi må benyttes. Bygningen bør da omtakseres ved at det fastsettes teknisk verdi på bygningen uten produksjonsutstyr og -installasjoner, og ved at grunnen verdsettes separat.

Den tekniske verdien som blir fastsatt på bygningene og grunnen i anlegget, uten produksjonsutstyr og -installasjoner, utgjør eiendommens næringstakst for 2019. Det særskilte eiendomsskattegrunnlaget for eiendommen finnes ved å trekke 2019-taksten fra 2018-taksten. For bygninger som har produksjonsutstyr eller produksjonsinstallasjoner av betydning, bør det fremgå av taksten hvordan utstyret og installasjonene er behandlet (at det er holdt utenfor) ved verdsettelsen.

Særlig om omtaksering av masseuttak / mineralforekomster

Masseuttak og gruveanlegg i drift er verk og bruk etter dagens regler, og blir å anse som næringseiendommer fra 2019.

Dette er en spesiell type eiendom, hvor verdien av grunnen fastsettes ved å beregne nåverdien av grunneierens fremtidige inntekter ved bortleie av uttaksretten til mineraler, og av eventuelle festeinntekter. Vi går ikke inn på detaljene i metoden her. Poenget i vår sammenheng er at dette er en metode for å finne grunnens antatte omsetningsverdi, på samme måte som ved en leieverdiberegning. Grunnens omsetningsverdi bestemmes i disse tilfellene av mineralforekomstens verdi for grunneieren. Videreføring av denne metoden er således i samsvar med de nye verdsettelsesreglene for næringseiendom. Følgelig er det ikke grunn til å gjøre endringer i verdsettelsen av grunnen med mineralforekomsten når denne typen eiendommer skal omtakseres. Det vil bare være nødvendig å trekke ut det som måtte være tatt med av

produksjonsutstyr og -installasjoner av skattegrunnlaget for næringseiendommen (for eksempel knuseverk og transportbånd).

Generelt om bruk av takstfirmaer i omtakseringsarbeidet

De fleste kommuner vil trenge bistand fra en taksator for å gjennomføre omtakseringen, herunder vurdere hvilken verdsettelsesmetode som bør benyttes. Det kan tenkes unntak for kommuner hvor eiendomsskattekontoret eller nemndene har fagkompetanse på området eller mye erfaring, og for kommuner som bare har få og enkle verk og bruk. Kommunene bør fortrinnsvis benytte taksatorer som har erfaring i eiendomsskattetaksering. Ofte vil den beste løsningen være å bruke den taksatoren kommunen har benyttet tidligere, ettersom han kjenner eiendommene.

2.2. Overgangsregel for utfasing av skatteinntekter fra produksjonsutstyr og -installasjoner

2.2.1 Generelt om overgangsregelen

For mange kommuner utgjør skatteinntektene fra produksjonsutstyr og -installasjoner i verk og bruk betydelige beløp. For å unngå en for brå inntektsnedgang har Stortinget vedtatt en overgangsregel til eiendomsskatteoven §§ 3 og 4, som går ut på at takstverdien av produksjonsutstyr og -installasjoner skiller ut som et særskilt skattegrunnlag, som trappes ned med 1/7 hvert år fra og med skatteåret 2019.

På bakgrunn av innspill bl a fra KS er overgangsregelen foreslått endret i revidert nasjonalbudsjett for 2018³, for å gjøre det helt klart at kommuner som i 2018 kun skriver ut eiendomsskatt på verk og bruk, også i overgangsperioden kan begrense skatteplikten til kun å gjelde de eiendommene, jf. annet ledd. Lovsaken behandles av Stortinget 7. juni og forventes å bli vedtatt.

Etter de foreslåtte endringene i revidert budsjett lyder overgangsregelen som følger:

Kommunar som i skatteåret 2018 skreiv ut eigedomsskatt på verk og bruk kan frå og med skatteåret 2019 til og med skatteåret 2024 i staden for eller i tillegg til utskrivning etter § 3 skrive ut eigedomsskatt på eit særskilt fastsett grunnlag. Det særskilte grunnlaget skal baserast på differansen mellom eigedomsskattegrunnlaget i 2018 og 2019 som er forårsaka av at produksjonsutstyr og -installasjonar ikkje skal reknast med i grunnlaget. Dette særskilte grunnlaget skal i 2019 vere lik seks sjudelar av differansen, og reduserast med ein sjudel kvart påfølgjande år. Skattesatsen ved slik avtrappa utskrivning kan ikkje vere høgare enn den som blei nytta for dei same eigedomane for skatteåret 2018.

³ Prop. 86 LS (2017-2018) kapittel 17.1 og side 99

Kommunar som ikkje skriv ut eiendomsskatt på næringseiendom etter § 3, men som i skatteåret 2018 skreiv ut eiendomsskatt på verk og bruk, kan i perioden nemnd i første ledd første punktum skrive ut eiendomsskatt på bygningar og grunnareal så langt desse var omfatta av eiendomsskattegrunnlaget for verk og bruk i skatteåret 2018.

Etter ordlyden i overgangsregelen gir den ikke bare hjemmel for at kommuner som i 2018 kun skrev ut eiendomsskatt på verk og bruk kan videreføre det regimet i overgangsperioden, men også for at kommuner som i 2018 skrev ut eiendomsskatt både på verk og bruk og alminnelig næringseiendom, kan velge å begrense skatteplikten fra 2019 til kun å gjelde de tidligere verk og bruk-eiendommene. Hvorvidt bestemmelsen her skal forstås etter sin ordlyd, slik at kommuner fra 2019 kan innskrenke beskatningen fra å gjelde all næringseiendom i 2018 til kun å gjelde de tidligere verk og bruk fra 2019, har vi tatt opp med Finansdepartementet. Veilederen er per i dag basert på at overgangsregelen ikke skal forstås slik.

Overgangsregelen - eksempel	
Eiendommens fulle takst som verk og bruk i 2018:	kr. 10 000 000
- Eiendommens takst som næringseiendom i 2019 , dvs. bygning/grunn taksert som næring. Produksjonsutstyr og produksjonsinstallasjoner er holdt utenfor:	kr. 6 000 000
= Differanse mellom takst 2018 og takst 2019:	kr. 4 000 000
Differansen - her kr. 4 000 000 - overføres til det særskilte skattegrunnlaget som skal nedtrappes over 7 år, jf. overgangsregelen.	
Skattegrunnlag i 2019 etter overgangsregel: kr. 4 000 000 x 6/7 = kr. 3 428 571	
Siste år med inntekt fra det særskilte skattegrunnlaget blir 2024.	

Det er kun det særskilte skattegrunnlaget som skal trappes ned i henhold til overgangsregelen. Næringstaksten på eiendommene skal ikke trappes ned.

Eksempel - nedtrapping av særskilt skattegrunnlag

Det særskilte grunnlaget (differansen mellom takst 2018 og 2019) som reduseres med én syvendedel per år fra 2019 har en verdi på kr. 4 000 000 (jf. eksempelet over). Skattesatsen er 7 promille.

Skatteår	Skatteandel	Skattegrunnlag	Utrechnet e-skatt	Redusert inntekt
2019	Seks syvendedel	Kr. 3 428 571,48	Kr. 24 000	Kr. 4 000
2020	Fem syvendedel	Kr. 2 857 142,90	Kr. 20 000	Kr. 8 000
2021	Fire syvendedel	Kr. 2 285 714,32	Kr. 16 000	Kr. 12 000
2022	Tre syvendedel	Kr. 1 714 285,74	Kr. 12 000	Kr. 16 000
2023	To syvendedel	Kr. 1 142 857,16	Kr. 8 000	Kr. 20 000
2024	En syvendedel	Kr. 571 428,58	Kr. 4 000	Kr. 24 000
2025	Ingen	Kr. 0	Kr. 0	Kr. 28 000

Grunnlag for kompensasjonsordning

Nærmere om kompensasjonsordning for inntektsbortfall, se kapittel 9.

For kommuner som i 2018 bare skrev ut eiendomsskatt på verk og bruk-eiendommer og vil videreføre det regimet i 2019, vil overgangsregelen være utskrivingshjemmel både for det særskilte skattegrunnlaget og for bygninger og grunn (næringseiendommene). Det presiseres for ordens skyld at det også i disse tilfellene bare er det særskilte skattegrunnlaget som skal trappes ned i overgangsperioden.

Regelen er dermed svært enkel å praktisere. Hvis differansen er positiv utgjør den det særskilte skattegrunnlaget for eiendommen. Hvis skattegrunnlaget er det samme begge år er det særskilte skattegrunnlaget kr 0,-. Det samme gjelder dersom 2019-taksten unntaksvis skulle være høyere enn 2018-taksten.

Hvis kommunen foretar kontorjustering i 2019, skal også den næringstaksten som blir fastsatt på de tidligere verk og bruk kontorjusteres før det særskilte skattegrunnlaget beregnes. I illustrasjonseksemplet over blir næringstaksten med 10 % kontorjustering kr 6 600 000. Det særskilte skattegrunnlaget blir kr 3 400 000. Kontorjustering senere i overgangsperioden gir ikke grunnlag for å endre de særskilte skattegrunnlagene.

Kommunene kan velge om de vil benytte overgangsregelen. Hvis en kommune prioriterer lettelse til bedriftene er det selvsagt full anledning til det. Det er viktig å være oppmerksom på at dersom overgangsregelen ikke benyttes, vil kommunen heller ikke være omfattet av den kompensasjonsordningen Stortinget har truffet vedtak om, jf kapittel 9 om denne ordningen.

Kommuner som ikke tar i bruk overgangsregelen fra 2019, eller som slutter å bruke den i løpet av overgangsperioden, kan ikke senere ta den i bruk eller gjeninnføre den.

Det er kommunestyret som er utskrivingsmyndighet, også etter overgangsregelen. Hvis regelen benyttes må det fremgå av kommunestyrets utskrivingsvedtak. Se **vedlegg 1**, sjekklister for kommunestyrets budsjettvedtak om utskrivning av eiendomsskatt for kommende skatteår.

2.2.2 Nærmere om kommuner som i 2018 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 i hele kommunen og på all eiendom i by-vise områder), behøver ikke å utvide skatteplikten i 2019 til å gjelde all næringseiendom for å kunne benytte overgangsregelen. Hjemmelen for dette har blitt helt klar etter de foreslåtte endringene i overgangsregelen, jf redegjørelsen i kapittel 2.2.1.

Kommunene kan imidlertid ikke velge bare å skrive ut skatt på verdien av produksjonsutstyr og -installasjoner i de tidligere verk og bruk. Man må også skrive ut skatt på næringsdelen av

eiendommene (bygning og grunn). Kommunene kan heller ikke gjøre det motsatte – bare skrive ut eiendomsskatt på næringsdelen av de tidligere verk og bruk.

For kommuner som i 2019 har eiendomsskatt på all næringsseiendom, følger beskatningshjemmelen for bygninger og grunn av de utskrivingsalternativene i § 3 som omfatter næringsseiendom.

Adgangen til å skrive ut eiendomsskatt bare på de tidligere verk og bruk gjelder så lenge overgangsregelen gjelder, dvs til og med skatteåret 2024. I 2025 må disse kommunene bestemme seg for enten å skattlegge all næringsseiendom eller ingen.

2.2.3 Skattesatsen på det særskilte skattegrunnlaget

Den skattesatsen som ble brukt på verk og bruk i 2018 er den maksimale skattesatsen som kan benyttes ved utskrivning på det særskilte skattegrunnlaget i overgangsperioden. Satsen kan settes ned i overgangsperioden, og i prinsippet opp igjen, men maksimalt til satsen i 2018. Den alminnelige opptrappings-regelen kommer til anvendelse – maksimalt én promille opp per år.

Overgangsregelens bestemmelse om maksimal skattesats gjelder kun det særskilte skattegrunnlaget som nedtrappes, også for kommuner som i 2019 ikke skriver ut eiendomsskatt på annen næringsseiendom enn de som omfattes av overgangsregelen. Skattesatsen på næringsseiendommene kan med andre ord også i disse tilfellene settes opp i overgangsperioden, i henhold til lovens alminnelige regler om skattesatser.

2.3. De nye reglene gir adgang til å foreta ny alminnelig taksering med virkning fra 2019

Etter eiendomsskatteloven § 8 A-3 første ledd kan en kommune foreta omtaksering før 10 år dersom det foreligger «særskilte tilhøve».

I brev til KS 11. januar 2018 har Finansdepartementet uttalt at omtakseringsprosessen fra verk og bruk til næringsseiendom er et særskilt tilhøve som gir kommunene adgang til å gjennomføre ny alminnelig taksering i løpet av 2018, med virkning fra 2019.

I kommuner hvor alminnelig taksering er aktuelt må det foretas en vurdering av de praktiske hensyn for og imot, og av de økonomiske effektene.

2.4. Kan de nye reglene begrunne senere utskriving i 2019?

Omtakseringsarbeidet kan bli omfattende for mange kommuner, og det kan være vanskelig å få engasjert kvalifiserte taksatorer raskt når alle kommuner har behov samtidig.

Den alminnelige utskrivingsfristen er før 1. mars i skatteåret «*så langt råd er*», se eiendomsskatteloven § 14. Kommuner som på grunn av mangel på kvalifiserte taksatorer ikke kan overholde utskrivingsfristen, må etter vår vurdering kunne foreta utskriving noe senere uten at det berører gyldigheten av utskrivingen, såfremt de har påbegynt arbeidet i god tid. Kommuner som kommer i en slik situasjon bør sende skattyterne en orientering om situasjonen før 1. mars 2019 og hvis mulig angi en ny frist. Man bør uansett skrive ut skatt på all annen eiendom innen lovens frist. Det anbefales å ta kontakt med KS Advokatene så tidlig som mulig hvis forsinkelse kan oppstå, ettersom det kan ha betydning for gyldigheten av utskrivingen som sådan dersom man trår feil.

2.5. Endring av takseringsretningslinjer

Eiendomsskattenemndene bør i god tid før utskrivingsfristen for 2019 ha gjort de endringene i sine takseringsretningslinjer som er nødvendige på bakgrunn av lovendringene. Det viktigste er at betegnelsen verk og bruk erstattes av den nye eiendomsgruppen energianlegg. Videre bør det tas inn i retningslinjene at produksjonsutstyr og -installasjoner ikke skal regnes med i skattegrunnlaget for næringseiendommer.

Når industrielle anlegg omdefineres fra verk og bruk til næringseiendom, bør kommunene undersøke om det grunnlag for å fastsette sjablong for salgspris eller for leiepris og diskonteringsrente for ulike typer industrielle anlegg (industrihaller, verkstedsbygg oa). Hvis det finnes å være grunnlag for det, bør sjablonger fastsettes og inntas i retningslinjene.

3. Verk og bruk hvor gjeldende takseringsregler skal videreføres

3.1. Innledning

Anlegg for produksjon og transport av energi innebærer store naturinngrep og beslaglegger store arealer for kommunene, samtidig som de gjennomgående er svært inntektsbringende for eierne. Dette var en viktig årsak til at Stortinget besluttet at slike anlegg ikke skulle omfattes av lovendringene for verk og bruk.

Lovteknisk er dette unntaket gjennomført ved endringer i eiendomsskatteloven § 4 andre ledd fjerde og femte setning, som har følgende ordlyd fra 2019 (endringene er satt med rød skrift):

«Til næringseigedom vert ikkje rekna kraftverk, vindkraftverk, kraftnett og anlegg omfatta av særskattereglane for petroleum. For vindkraftverk, kraftnett og anlegg omfatta av særskattereglane for petroleum skal arbeidsmaskinar og tilhøyrsløys og ting som kan setjast i klasse med slikt ikkje reknast med utan tingen er ein part av sjølve føretaket.»

Disse eiendommene eller anleggene, som vi for enkelhets skyld kan kalle energianlegg med et samlebegrep, er altså skilt ut som en egen eiendomsgruppe i loven. Man ser av bestemmelsen at kriteriene for å ta med produksjonsutstyr og -installasjoner i skattegrunlaget for slike anlegg er de samme som i dag gjelder for verk og bruk, både når det gjelder omfang og verdsettelse.⁴

Flytende oppdrettsanlegg er en egen type anlegg som likestilles med verk og bruk. Også for slike anlegg skal gjeldende regler for taksering videreføres. Oppdrettsanlegg behandles i kapittel 3.4 nedenfor.

3.2. Gjennomgang av de enkelte typer energianlegg

Vannkraftverk

Med «kraftverk» menes vannkraftverk som reguleres av eiendomsskatteloven § 8 B. For disse anleggene mottar man eiendomsskattetaksten fra skattemyndighetene, og det er altså ingen endring med hensyn til skatteplikt for slike anlegg. Merk imidlertid endringer i eiendomsskatteloven § 8 B-1 og skatteloven §§ 18-1 og 18-5 fjerde punktum vedrørende produksjonslinjer som vil bli omtalt særskilt i kapittel 5.

Gasskraftverk, energigjenvinningsanlegg for produksjon av fjernvarme og strøm, samt bølgekraftverk, er eksempler på anlegg som vil bli berørt av lovendringene. For disse anleggene vil det ikke være anledning til å beskatte produksjonsutstyr og installasjoner, noe som i praksis vil bety at eiendomsskatten i stor grad blir bortfalt helt fra 2025.

Vindkraftverk

Vindkraftverk er ikke omfattet av de nye bestemmelsene, og kan eiendomsbeskattes etter de samme regler for omfang og verdsettelse som gjelder i dag. Vi antar at begrepet «vindkraftverk» ikke medfører noen avgrensingsproblematikk.

⁴ Prop. 1 LS (2017-2018) side 116

Kraftnettet

Med «kraftnettet» menes alle nett for overføring av elektrisk strøm. Nettet er delt i tre nivåer – transmisjonsnettet (tidligere benevnt sentralnettet), regionalnettet og distribusjonsnettet.

Kraftnettet kom med blant energianleggene i budsjettavtalen mellom KrF, Venstre og regjeringspartiene. Flertallet i Finanskomiteens innstilling⁵ presiserte følgende:

«Flertallet viser til at avtalen innebærer at «[m]aster og linjer i transmisjonsnettet («monstermaster») og nettanlegg ilegges fortsatt eiendomsskatt». Intensjonen er at alle anlegg i kraftnettet 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 kraftnettet skal reguleres av gjeldende regler for verdsettelse og avgrensing av eiendomsskattegrunnlaget».

Andre typer nettanlegg, slik som telenettet, bredbånd og fjernvarmenett faller utenfor bestemmelsen, og skal fra 2019 beskattes som næringseiendom (bygning/grunn). Konsekvensen blir som beskrevet i kapittel 2.1.3 at slike anlegg i all hovedsak ikke lenger kan beskattes.

Anlegg omfattet av særskattereglene for petroleum

Anlegg som er omfattet av særskattereglene for petroleum er heller ikke omfattet av de nye reglene. Virkeområdet for petroleumsskatteloven er kort forklart begrenset til anlegg for leting, utvinning og rørledningstransport av petroleum.⁶ Siden inntekt som er skattepliktig etter petroleumsskatteloven må oppgis særskilt til skattemyndighetene, kan både virksomhetene og skattemyndighetene kontaktes for spørsmål om hvilke anlegg som omfattes av reglene. Vi minner om at kommunene kan kreve nødvendige opplysninger for takseringen hos skattyter i medhold av eiendomsskatteloven § 31 første ledd, og hos statlige skattemyndigheter i medhold av eiendomsskatteloven § 18.

Dette er en type anlegg hvor det i praksis alltid har vært benyttet fagtaksator ved takseringen, og det vil normalt være fornuftig å be om bistand fra taksator til å vurdere om begrensningen til petroleumsskattelovens område betinger endringer i gjeldende takst.

3.3. Kort om verdsettelsen av energianlegg

Verdsettelsen av energianlegg er regulert i et nytt annet ledd i eiendomsskatteloven § 8 A-2 annet ledd:

«Verdet av vindkraftverk, kraftnettet og anlegg omfatta av særskattereglane for petroleum skal setjast til teknisk verdi, eller avkastningsverdi når det gir best uttrykk for verdet.»

⁵ Innst. 4 L (2017–2018)

⁶ Jf. petroleumsskatteloven § 1

Som nevnt innledningsvis er det de någjeldende regler for verdsettelse av verk og bruk som skal legges til grunn ved taksering av energianlegg fra 2019. Disse reglene var ikke lovfestet tidligere, og meningen med lovfesting har ikke vært å gjøre endringer i gjeldende metoder og prinsipper for taksering av verk og bruk, som er skapt av domstolene. Som følge av det må det legges til grunn at adgangen til på kreve avkastningsverdi ikke er utvidet i og med lovfesting. Det vil si at avkastningsverdi fortsatt bare kan kreves dersom anlegget driver uten lønnsomhet, og det kan legges til grunn at den situasjonen vil vedvare en takstperiode fremover.

Årsaken til at «kraftverk» ikke er tatt med i oppregningen i § 8 A-2 annet ledd, er at vannkraftverk takseres av sentrale skattemyndigheter etter en særskilt avkastningsverdiregning, jf eiendomsskatteloven § 8 B.

3.4. Oppdrettsanlegg

Eiendomsskatt på flytende oppdrettsanlegg er regulert særskilt i eiendomsskatteloven § 4 tredje ledd, hvor det er presisert at slike oppdrettsanlegg fra 2019 vil være omfattet både av utskrivingsalternativet for næringseiendom og utskrivingsalternativet for energianlegg.

Bestemmelsen lyder fra 2019 (endring er markert med rødt):

*Flytande anlegg i sjø⁶ for oppdrett av fisk, skjell, skalldyr og andre marine artar⁷ vert jamnstelt med **næringseiendom og anlegg nemnde i andre leden fjerde punktum**, 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.

Endringen innebærer at oppdrettsanlegg skal beskattes enten kommunen velger et utskrivingsalternativ som omfatter næringseiendom, eller om den kun velger å beskatte de såkalte energianleggene som er behandlet ovenfor. Eiendomsskattegrunlaget for flytende oppdrettsanlegg er beskrevet i § 4 tredje ledd, og de nye reglene innebærer ingen endringer for omfanget av skatteplikten eller verdsettelsen.

Bestemmelsen i § 4 omfatter som vi har sett «flytande anlegg i sjø for oppdrett av fisk, skjell, skalldyr og andre marine artar». Det finnes en del oppdrettsanlegg på land, typisk smoltanlegg, og det pågår en utvikling mot større landbaserte oppdrettsanlegg. De landbaserte anleggene skattlegges etter dagens regler som verk og bruk. Etter ordlyden i § 4 tredje ledd skal gjeldende regler videreføres kun for de frittflytende anleggene. Når de landbaserte anleggene skal skattlegges som næringseiendom, vil skatteplikten på deler av slike anlegg bortfalle.

Lovendringen fører i så fall til en skattemessig forskjellsbehandling mellom oppdrettsanlegg ettersom de er landbaserte eller sjøbaserte, og det fremkommer ingen begrunnelse for dette i lovforarbeidene. Vi har kontaktet Finansdepartementet med spørsmål om hvordan loven skal forstås på dette punktet, og bedt om at en lovendring blir vurdert dersom departementet anser at loven skal forstås etter sin ordlyd. Inntil videre må det etter vår vurdering legges til grunn at landbaserte oppdrettsanlegg er å anse som næringseiendom.

4. Endringer i lovens utskrivingsalternativer

Som følge av at verk og bruk fjernes som eiendomskategori, er det også gjort endringer i eiendomsskatteloven § 3, som inneholder lovens utskrivingsalternativer. Bestemmelsen har fra 2019 følgende ordlyd (endringene er markert med rød skrift):

§ 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 **kraftverk, vindkraftverk, kraftnettet og anlegg omfatta av særskattereglane for petroleum**, eller
- d) berre på **næringseiendom, kraftverk, vindkraftverk, kraftnettet og anlegg omfatta av særskattereglane for petroleum**, eller
- e) eiendom både under bokstav b og c, eller
- f) eiendom både under bokstav b og d, eller
- g) faste eiendomar i heile kommunen, unntateke **næringseiendom, kraftverk, vindkraftverk, kraftnettet og anlegg omfatta av særskattereglane for petroleum**.

Til kommunen vert rekna sjøområde ut til grunnlinjene.

Endringene er selvforklarende. De består kun i at «verk og bruk» er byttet ut med energianleggene. Bortsett fra dét er utskrivingsalternativene og kombinasjonsmulighetene de samme som i dag. Husk imidlertid at for kommuner som i 2019 bare skriver ut eiendomsskatt på de tidlige verk og bruk, er overgangsregelen utskrivingshjemmel også for bygninger og grunn (næringseiendommene), se kapittel 2.2.1.

Alternativene og kombinasjonsmulighetene før og etter 2019 i fulltekst:

§ 3. Kommunestyret kan skrive ut eiedomsskatt på anten	
Gjeldende utskrivningsalternativer:	Nye alternativer fra 2019; bokstav c), d) og g):
a) faste eiedomar i heile kommunen, eller	a) faste eiedomar i hele kommunen, eller
b) faste eiedomar i klårt avgrensa område som heilt eller delvis er utbygde på byvis eller der slik utbygging er i gang, eller	b) faste eiedomar 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	c) berre på <i>kraftverk, vindkraftverk, kraftnettet og anlegg omfatta av særskattereglane for petroleum</i> , eller
d) berre på verk og bruk og annan næringsseigedom i heile kommunen, eller	d) berre på <i>næringsseigedom, kraftverk, vindkraftverk, kraftnettet og anlegg omfatta av særskattereglane for petroleum</i> , eller
både bokstav b) + c) over:	både bokstav b) + c) over:
e) faste eiedomar i klårt avgrensa område som heilt eller delvis er utbygde på byvis eller der slik utbygging er i gang og på verk og bruk i heile kommunen, eller	e) faste eiedomar i klårt avgrensa område som heilt eller delvis er utbygde på byvis eller der slik utbygging er i gang og på <i>kraftverk, vindkraftverk, kraftnettet og anlegg omfatta av særskattereglane for petroleum</i> , eller
både bokstav b) + d) over:	både bokstav b) + d) over:
f) faste eiedomar i klårt avgrensa område som heilt eller delvis er utbygde på byvis eller der slik utbygging er i gang og på verk og bruk og annan næringsseigedom i heile kommunen, eller	f) faste eiedomar i klårt avgrensa område som heilt eller delvis er utbygde på byvis eller der slik utbygging er i gang og på <i>næringsseigedom, kraftverk, vindkraftverk, kraftnettet og anlegg omfatta av særskattereglane for petroleum</i> , eller
g) faste eiedomar i heile kommunen, unnateke verk og bruk og annan næringsseigedom	g) faste eiedomar i heile kommunen, unnateke <i>næringsseigedom, kraftverk, vindkraftverk, kraftnettet og anlegg omfatta av særskattereglane for petroleum</i>

5. Endringer i reglene om eiendomsskatt på produksjonslinjer

Produksjonslinjer er kort forklart linjer som i hovedsak fører strømmen ut fra vannkraftanlegget til overføringsnettet («*innmating*»). Men produksjonslinjer kan også brukes for overføring og fordeling av kraft på ordinær måte.

I 2015 kom Høyesterett til at produksjonslinjer for eiendomsskatteformål ikke er en del av kraftanlegget de betjener. Dette medførte at kommunene kunne beskatte produksjonslinjene separat som selvstendige nettanlegg. Høyesterett slo også fast et prinsipp om at driftsmidler kun er en del av kraftanlegget dersom de har en direkte funksjon i den løpende kraftproduksjonen.

Finansdepartementet anså at dommen ga et uheldig resultat, og fremmet forslag om endringer i skatteloven § 18-1 og eiendomsskatteoven § 8 B-1. Endringene innebærer at produksjonslinjer fra skatteåret 2019 skal inngå i skattegrunnlaget for vannkraftverket så langt linjene brukes til innmating, og såfremt linjene eies av kraftselskapet.

Dersom produksjonslinjen også brukes til overføring av kraft, er det bare den forholdsmessige delen som benyttes til innmating som skal inngå i taksten for kraftanlegget. Brukes linjen 50 % til innmating og 50 % til overføring, inngår således bare 50 % av linjens verdi i beregningsgrunnlaget for taksten på kraftanlegget. Den forholdsmessige delen som benyttes til alminnelig kraftoverføring blir å anse som en del av kraftnettet, som skal takseres kommunalt etter reglene for energianlegg.

Der kraftselskapet bare leier produksjonslinje, skal linjen ikke for noen del inngå i skattegrunnlaget for kraftanlegget, men i sin helhet beskattes og takseres av kommunen som et ordinært nettanlegg.

Kommuner som i dag skattlegger produksjonslinjer, må undersøke hvilke endringer de nye reglene medfører. Der skatten er skrevet ut til kraftselskapet må det antas at kraftselskapet er eier av linjene. Vi anbefaler likevel at kommunene ber skattyter gi opplysning om eierforhold og om linjene også brukes til overføring og fordeling av kraft. Brukes den også til overføring og fordeling av kraft på ordinær måte, må skattyter bes om å oppgi den prosentvise fordelingen av bruken. Skattyterne kan pålegges opplysningsplikt etter eiendomsskatteloven § 31.

I følge lovforarbeidene⁷ skal det legges opp til at disse opplysningene fastsettes i forbindelse med verdsettelsen av kraftanlegget. Hvor raskt den ordningen blir etablert og hvordan opplysningene skal formidles til kommunene er uavklart. Inntil videre må derfor kommunene forholde seg til kraftselskapene. Men kommunene kan også ta kontakt med Sentralskattekontoret for storbedrifter som foretar verdsetting av vannkraftanleggene. Sentralskattekontoret har opplysningsplikt etter eiendomsskatteloven § 18.

I tilfeller hvor skatten på produksjonslinjer er skrevet ut til et nettselskap antas det at kommunene ikke behøver å gjøre undersøkelser, men uten videre må kunne benytte gjeldende takst også i 2019.

⁷ Prop. 1 LS (2017-2018) punkt 7.2.6 (side 124)

6. Endring av skattesatser – eiendomsskatteloven § 13

Med virkning fra 1. januar 2019 endres eiendomsskatteloven § 13 på fire punkter:

- Kommuner som tidligere ikke har skrevet ut eiendomsskatt, eller som gjeninnfører eiendomsskatt etter opphold, må sette skattesatsen i innføringsåret, eller gjeninnføringsåret, til 1 ‰. (Gjeldende regel: 2 ‰.)
- Skattesatsen kan økes maks 1 ‰ per år. (Gjeldende regel: 2 ‰.)
- Kommuner som har skrevet ut eiendomsskatt på boliger og fritidseiendommer tidligere og innfører et bunnfradrag: Det første året bunnfradraget benyttes, kan boliger og fritidseiendommer få økt satsen fra foregående år med 2 ‰. (Gjeldende regel: 3 ‰.)
- Kommuner som har skrevet ut eiendomsskatt på verk og bruk og eventuelt annen næringsseiendom, og som utvider skatten til å omfatte boliger/fritidseiendommer, må benytte 1 ‰ på sistnevnte kategorier eiendom det første året de blir skattepliktige. (Gjeldende regel: 2 ‰.) Deretter kan satsen økes med maks 1 ‰ pr år, uavhengig av skattesatsen på øvrige eiendommer i kommunen.

Bakgrunnen for lovendringene er regjeringens ønske om å skjerme de eiendomsskattepliktige bedre enn i dag mot brå og store skatteøkninger ved innføring og senere økninger i eiendomsskatten.

Lovendringene medfører ikke reduserte eiendomsskatteinntekter for kommuner som har innført eiendomsskatt, men kommunene vil ikke kunne øke eiendomsskatteinntektene like raskt som de eventuelt har planlagt.

Avslutningsvis gjør vi oppmerksom på at det fortsatt står i eiendomsskatteloven § 11 at skattesatsen skal være mellom 2 og 7 ‰. Vi antar at dette skyldes en forglemmelse hos lovgiver, og at eiendomsskatteloven § 11 vil endres slik at den harmonerer med den nye bestemmelsen i § 13.

For andre spørsmål vedrørende skattesatser vises det til KSEs veileder om skattesatser.

Eksempler

Kommune	Utskrivingsalternativ 2018	Skattesats 2018	Utskrivingsalternativ 2019	Maksimal skattesats 2019
1	Ikke eiendomsskatt	0	All eiendom (§ 3a)	1 ‰
2	All eiendom (§ 3a)	4 ‰	All eiendom (§ 3a)	5 ‰
3	Bare på verk og bruk (§ 3c)	7 ‰	All eiendom (§ 3a)	Alm. sats: 7 ‰ Bolig: 1 ‰
4	Faste eiendommer i kommunen unntatt v/b og annen næring (§ 3g)	5 ‰	All eiendom (§ 3a)	6 ‰
5	Bare på verk og bruk (§ 3c)	7 ‰	All eiendom (§ 3a), bunnfradrag for bolig og fritid	Alm. sats: 7 ‰ Bolig: 1 ‰
6	All eiendom (§ 3a)	Alm. sats: 7 ‰ Bolig: 5 ‰	All eiendom (§ 3a)	Alm. sats: 7 ‰ Bolig: 6 ‰
7	All eiendom (§ 3a)	Alm. sats: 7 ‰ Bolig: 5 ‰	All eiendom (§ 3a), bunnfradrag innføres for bolig og fritid	7 ‰

7. Saksbehandling og klage

Som følge av lovendringene for verk og bruk må, som vi har gjennomgått, samtlige kommuner som i 2018 har eiendomsskatt på verk og bruk og som fortsatt ønsker å beskatte disse eiendommene, gjennomføre en omtaksering av eiendommene før utskrivingsfristen for 2019.

For verk og bruk som skal behandles etter de samme regler som tidligere (energianlegg og oppdrettsanlegg til sjøs), skal det ikke skje noen omtaksering. Øvrige verk og bruk som fortsatt skal skattlegges må omtakseres til næringseiendom, slik som redegjort for i kapittel 2.1.

Det er sakkyndig nemnd som skal vedta de nye takstene, og taksten bør sendes skattyter sammen med skatteseddelen for 2019.

Næringstaksten på bygning og grunn kan påklages etter de alminnelige reglene i eiendomsskatteloven § 19.

Kommuner som ønsker å benytte seg av den særskilte overgangsregelen til eiendomsskatteloven §§ 3 og 4 må også fastsette et særskilt skattegrunnlag i henhold til overgangsregelen. Det særskilte skattegrunnlaget fastsettes av sakkyndig nemnd, slik som beskrevet i kapittel 2.2.

Det kan tenkes at en klage retter seg mot verdiene som er lagt inn i det særskilte skattegrunnlaget. Det kan f eks bli anført at maskiner ikke er integrert eller at maskintaksten er satt for høyt.

Finansdepartementet har i brev til KS 11. januar 2018 uttalt «*at det vil være anledning til å klage på beregningen av det særskilte grunnlaget. Dette må gjelde både hva angår fastsettelsen av 2018-grunnlaget og 2019-grunnlaget i beregningen.*».

Så lenge det skrives ut skatt på produksjonsutstyr og installasjoner er det rimelig at skattyter har rett til å klage på skattegrunnlaget. Vi er derfor enig i departementets lovtolkning. Skattyter vil således også i overgangsperioden kunne gjøre gjeldende i klage at det er tatt med produksjonsutstyr i det særskilte skattegrunnlaget som ikke er integrert slik loven i dag krever, eller at det er verdsatt for høyt.

Hvis skattyter får medhold i at produksjonsutstyr uriktig er tatt med eller er verdsatt for høyt i det særskilte skattegrunnlaget, må det særskilte skattegrunnlaget settes ned. De alminnelige reglene i eiendomsskatteloven § 17 om retting av tidligere års utskrivning kommer til anvendelse på vanlig måte. I disse tilfellene skjer det ingen endring av næringstaksten.

Hvis skattyter får medhold i at det uriktig er tatt med produksjonsinstallasjoner i taksten på bygningene, blir konsekvensen at næringstaksten skal settes ned. De alminnelige reglene om retting av tidligere års utskrivning kommer til anvendelse her også. Men i disse tilfellene skal også det særskilte skattegrunnlaget økes tilsvarende, og kommunen må på sin side kunne benytte regelen om retting av forrige års utskrivning.

Eksempel på klage

Eiendom X hadde en eiendomsskattetakst på MNOK 7 i 2018. For utskrivning av eiendomsskatt for 2019 er næringstakst på bygning og grunn satt til MNOK 3 mens det særskilte skattegrunnlaget har fått en takst på MNOK 3,5. Skattyter kan påklage taksten både på bygning og grunn og på det særskilte skattegrunnlaget. Skattyter kan f.eks. hevde at det i taksten på bygning og grunn er lagt til grunn en for lav kapitaliseringsrente dersom leieverdi er lagt til grunn, at m2-satsen er for høy dersom sjablonger er lagt til grunn for taksten, eller at maskiner uriktig er tatt med eller er verdsatt for høyt.

Ved omtakseringen anbefaler vi at det blir utarbeidet ett felles takstdokument for bygning og grunn og det særskilte skattegrunnlaget. Vi har utarbeidet en enkel mal som kommunene kan ta utgangspunkt i, se **vedlegg 2**. Det presiseres at de to alternativene som er lagt inn malen er de vi antar er de vanligste. Det finnes naturligvis mange andre varianter.

8. Kommunesammenslåing

8.1. Innledning

Lovendringene med virkning fra 1. januar 2019 er ikke utformet med tanke på at en rekke kommuner skal gjennomføre kommunesammenslåinger med virkning fra 1. januar 2020. Noen kommuner ønsker å benytte seg av muligheten for å få en overgangsperiode etter inndelingslova i forbindelse med kommunesammenslåingen, mens andre kommuner ønsker å ha et fullstendig harmonisert eiendomsskatteregime allerede fra skatteåret 2020.

8.2. Taksering

Uavhengig av om kommunene ønsker en overgangsperiode med hjemmel i inndelingslova eller ikke, må det gjennomføres en takseringsjobb i forbindelse med kommunesammenslåingen (forutsatt at den nye kommunen ønsker å ha eiendomsskatt). Dette innebærer at det må gjennomføres to takseringer i løpet av kort tid for de aktuelle kommunene.

Takseringen som må gjennomføres i forbindelse med lovendringene må gjøres uavhengig av den etterfølgende takseringen som må skje som følge av kommunesammenslåingen. Dersom det gjøres et grundig dokumentasjonsarbeid av taksatorene i forbindelse med «lovendrings-takseringen», vil denne dokumentasjonen kunne benyttes også når det skal gjennomføres en taksering som følge av kommunesammenslåingen.

Det er som hovedregel krav om befaring når en eiendom skal takseres. Dersom en eiendom ble taksert i 2019 på grunn av lovendringen, og den skal takseres på nytt som følge av kommunesammenslåingen i 2020, antar vi imidlertid at kommunen i stor grad må kunne bygge på opplysningene i gjeldende takst, og innhente samtykke fra skattyter om at befaring ikke er nødvendig. Kommunen må forut for en slik forespørsel vurdere om det er forhold som likevel gjør en befaring nødvendig, f.eks. at det er foretatt endringer i bygningsmassen det siste året.

8.3. Samordning av utskrivingsalternativer

Kommuner som skal slås sammen kan forut for kommunesammenslåingen ha benyttet ulike utskrivingsalternativ.

Dersom kommunene får innvilget en overgangsperiode etter inndelingslova i f.eks. 2 år fra 2020, innebærer dette at den nye kommunen i overgangsperioden kan forholde seg til utskrivingsalternativene slik de var før kommunesammenslåingen i de enkelte tidligere kommunene.

Eksempel

Kommune X hadde før kommunesammenslåingen eiendomsskatt på all eiendom unntatt næringseiendom og energianlegg (§ 3g), mens kommune Y hadde eiendomsskatt på all eiendom (§ 3a). Når kommunene med virkning fra 1. januar 2020 slås sammen til kommune XY, kan man i overgangsperioden etter inndelingslova velge å videreføre utskrivingsalternativet i § 3 g) i det området som tidligere utgjorde kommune X, og videreføre utskrivingsalternativet i § 3 a) i den tidligere kommune Y. Etter overgangsperiodens utløp må den nye kommunen benytte samme utskrivingsalternativ for all eiendom i kommunen.

Det gjelder to unntak fra kravet om samordning av utskrivingsalternativer og skattesatser, som begge knytter seg til de særskilte skattegrunnlagene:

-Hvis den nye kommunen skriver ut eiendomsskatt på næringseiendom fra 2020 (eventuelt etter utløpt overgangsperiode), kan den også videreføre utskrivning på de særskilte skattegrunnlagene de tidligere kommunene skrev ut eiendomsskatt på i 2019.

-Selv om den nye kommunen ikke skriver ut eiendomsskatt på næringseiendom fra 2020 (eventuelt etter utløpt overgangsperiode), vil den kunne videreføre utskrivning på de særskilte skattegrunnlagene de tidligere kommunene skrev ut eiendomsskatt på i 2019. Det er da et vilkår at også utskrivningen på de næringseiendommene som tidligere var verk og bruk videreføres. Se kapittel 2.2.1 for nærmere orientering om overgangsregelen.

Eksempel

Kommune X hadde før kommunesammenslåingen bare eiendomsskatt på verk og bruk (dvs. etter den særskilte overgangsregelen), mens kommune Y før kommunesammenslåingen hadde eiendomsskatt på faste eiendommer i kommunen, unntatt næringseiendom, kraftverk, vindkraftverk, kraftnettet og anlegg omfattet av særskattereglene for petroleum (§ 3g). Dersom kommune XY etter kommunesammenslåingen ønsker å frita næringslivet for eiendomsskatt, og skrive ut eiendomsskatt etter § 3g, vil det etter vår oppfatning fortsatt være anledning til å skrive ut eiendomsskatt på verk og bruk i den tidligere kommune X etter den særskilte overgangsregelen. Dette vil kun gjelde i overgangsperioden etter denne bestemmelsen, dvs at fra og med 1. januar 2026 kan det ikke lenger skrives ut eiendomsskatt på disse eiendommene, med mindre man velger at annet utskrivingsalternativ i eiendomsskatteloven § 3.

8.4. Harmonisering av skattesatsene ved kommunesammenslåing – unntak for de særskilte skattegrunnlagene

Fra 2020, eller etter en overgangsperiode etter inndelingslova, skal skattesatsene være gitt lik anvendelse i hele den nye kommunens område.

Det gjelder ett unntak fra dette: Skattesatsen på de særskilte skattegrunnlagene skal ikke endres som følge av kommunesammenslåingen. De står også ved kommunesammenslåing fast gjennom hele overgangsperioden etter eiendomsskatteloven.

9. Kompensasjonsordning for inntektsbortfall og ordning for refusjon av takseringskostnader

9.1. Kompensasjonsordningen

Kompensasjonsordningen er et resultat av budsjettforliket mellom Høyre, FrP, Venstre og KrF etter at statsbudsjettet for 2018 ble lagt frem 12. oktober 2017, og resulterte i følgende anmodningsvedtak:

«Stortinget ber Regjeringen sørge for at det gis tilnærmet full kompensasjon til kommuner som får redusert eksisterende inntekter som følge av at man fjerner adgangen til å ilegge eiendomsskatt på produksjonsutstyr og installasjoner, begrenset oppad til 500 mill. kroner. Kompensasjonen gjelder ikke nyetableringer etter 1. januar 2017 og bortfaller hvis virksomhetene nedlegges.»

Kompensasjonen er oppad begrenset til MNOK 500 når de nye reglene er fullt innfaset. I møte mellom KS og Kommunal og Moderniseringsdepartementet (KMD) 16.04.2018 ga KMD uttrykk for at beløpsgrensen innføres gradvis fra med 1/7 pr år fra lovendringen trer i kraft 01.01.2019. Dette innebærer at kompensasjonen i 2019 vil være oppad begrenset til ca MNOK 71,4 (1/7 av MNOK 500), til ca MNOK 142,8 (2/7 av MNOK 500) i 2020 osv.

Nærmere redegjørelse for hvordan kompensasjonsordningen vil bli praktisert vil først komme i forbindelse med statsbudsjettet for 2019.

9.2. Ordningen for refusjon av takseringskostnader

I budsjettforliket ble det avsatt MNOK 72,5 i statsbudsjettet for 2018 til retaksring som følge av lovendringene.

Kommunal og moderniseringsdepartementet (KMD) har i brev til fylkesmennene fordelt midlene fylkesvis, for videre fordeling til kommunene etter visse kriterier. Det er ikke lagt opp til en søknadsbasert ordning. Vi vil gi kommunene en nærmere orientering om ordningen i *KSE-posten*.

-o0o-

Vedlegg:

1. Sjekkliste for kommunestyrets budsjettvedtak om utskrivning av eiendomsskatt i 2019
2. Mal for nemndas vedtak for næringstakster 2019 samt fastsetting av de særskilte skattegrunnlagene
3. Eiendomsskatteloven med de endringer som inntas i loven 01.01.2019

-o0o-