



Søknader om fritak for eiendomsskatt § 7 for 2018

Saksbehandler: Synnøve Roald

Saksnr.: 17/00029-30

Behandlingsrekkefølge

Møtedato

Formannskapet
Kommunestyret

Rådmannens innstilling:

- 1) Følgende eiendommer oppfyller alle kriterier for fritak etter eiendomsskatteloven §7 a, og fritas for eiendomsskatt i 2018:

	Gnr.	Bnr.	Snr.	Fnr.	Eiendomsbesitter	Skatt	Kommentar
1	42	1			NMBU	1 067 640	
2	42	1		102	Stiftelsen Kaja Barnehage	17 040	Kun bygg
3	42	1		278	Stiftelsen Åkebakke barnehage	19 860	Kun bygg
4	44	19			Follo Futura	105 060	Inkl. 44/25
5	54	18			Vestby og Ås Røde Kors	3 900	
6	54	371		X	Moerlia barnehage	20 040	Kun bygg
7	55	278		X	Dysterlia barnehage	26 220	Kun bygg
8	55	358	8		Norsk Sau og Geit	35 040	
9	58	2		X	Follo Ren IKS	27 300	Kun bygg
10	61	271			Stiftelsen Steinerbarnehagene i Ås	27 900	Inkl.60/41
11	61	12		X	Stiftelsen Ås Menighetshus	8 700	Kun bygg
12	61	233			ÅSPRO AS	56 400	
13	61	263			ÅSPRO AS	54 780	
14	73	306		X	Rustadporten Barnehage SA	18 660	Kun bygg
15	74	115			Stiftelsen Knerten barnehage	14 040	
16	75	25			Granås Sykehjem AS	28 620	
17	95	5		X	Kroer Menighetsråd	780	Kun bygg
18	102	345			Øvre Nordby Vel	10 980	
19	104	15			Stiftelsen Nordby Menighetssenter	12 840	
20	105	5			Liahøy SA	15 000	
21	107	475			Nordre Follo Renseanlegg IKS	159 600	
22	107	560		X	Sjøskogen Foreldrelagsbarnehage SA	21 480	Kun bygg
23	111	17		X	Løvstad Barnehage SA	14 040	Kun bygg
Sum						1 765 920	

Ås kommune

2) Følgende eiendom oppfyller ikke alle kriterier for fritak og fritas ikke for eiendomsskatt i 2018:

	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Eiendomsbesitter	Skatt	Kommentar
1	41	1(2)		NMBU (Kongeveien 30)	24 480	Tidligere leid ut. Fortsatt næringsbygg.
2	42	1	102	NMBU (Brukes av Stiftelsen Kaja Barnehage i Utveien 23)	1 860	Kun tomt. Ikke direkte eierskap.
3	95	4		Kroer Vel (Brukes av Kroerbarnehagene DA)	5 760	Ikke direkte eierskap.
SUM					32 100	

Ås, 12.10.2017

Trine Christensen
Rådmann

Emil Schmidt
Økonomisjef

Avgjørelsesmyndighet:
Kommunestyret

Behandlingsrekkefølge:
Formannskapet
Kommunestyret

Vedlegg:
Vedlegg 1 - Søknader om fritak § 7 for 2018
Vedlegg 2 - KS veileder om fritak § 7

Saksutredning:

Fakta i saken:

Med hjemmel i eiendomsskatteloven § 7 kan kommunestyret velge å fritta følgende eiendommer helt eller delvis for eiendomsskatt:

- a) *Eigedom åt stiftingar eller institusjonar som tek sikte på å gagna ein kommune, eit fylke eller staten.*
- b) *Bygning som har historisk verdi.*

Fritak vedtas årlig og er begrenset til visse eiendommer som er nærmere beskrevet i denne saken. Fritaket må ikke være konkurransevridende. I vedlagt notat fra KS gis det en nærmere beskrivelse av kommunestyrets muligheter for fritak for eiendomsskatt.

Kommunestyret behandlet i egen sak retningslinjene for fritak for eiendomsskatt i Ås kommune, jf. K-sak 3/14 12.02.2014:

Kommunestyret gir for 2014 følgende eiendommer fritak for eiendomsskatt etter § 7 i Eiendomsskatteloven:

§ 7 bokstav a):

- *Private barnehager og helse- og omsorgsinstitusjoner som ikke tar ut utbytte.*
- Det må søkes om fritak og fremlegges dokumentasjon på at det ikke tas ut utbytte.*
- *Fylkeskommunale skoler.*
 - *Steinerskolen i Ås*
 - *Eiendom tilhørende andre organisasjoner vil bli vurdert fritatt av kommunestyret på grunnlag av søknad.*

§ 7 bokstav b):

- *Bygninger av historisk verdi kan få fritak etter søknad.*

For 2018 har Ås kommune registrert 26 søknader om fritak for eiendomsskatt. Alle søknadene sorterer under eiendomsskatteloven § 7 a).

En del av eiendommene som det søkes fritak for har festekontrakter der hjemmelshaver eier tomten og fester eier byggene. I slike tilfeller uttaler Finansdepartementet at hver av partene skal svare eiendomsskatt for det vedkommende selv eier. Takstene på eiendommene der dette er tilfelle har derfor blitt splittet.

Eiendommer som kan fritas

Nærmere om unntak for « stiftingar eller institusjonar som tek sikte på å gagna ein kommune, eit fylke eller staten»

De aktuelle institusjonene vil ofte kunne karakteriseres som allmenntilgittige, men dette er i seg selv ikke et vilkår for adgangen til å fritta. Det er imidlertid en forutsetning at hovedformålet ikke er å gi forretningsmessig overskudd.

I følge brev fra Finansdepartementet av 12. juni 2003 sies det at det må foretas en konkret helhetsvurdering, hvor man må vurdere bl.a.:

Ås kommune

- om stiftelsen/institusjonen utfører oppgaver som ellers måtte ivaretas av det offentlige
- om stiftelsen/institusjonen har til formål å gå med overskudd
- om stiftelsen/institusjonen deler ut utbytte til sine medlemmer
- finansieringen av stiftelsen/institusjonen

Ved søknad om fritak fra eiendomsskatt etter § 7 a) skal følgende kriterier legges til grunn;

1) Krav om direkte eierskap.

Eiendommen må eies direkte av «stiftingar eller institusjonar» - det er ikke tilstrekkelig med disposisjonsrett. Fritak kan ikke innrømmes hvis bruken av eiendommen bidrar til en konkurransevridning i forhold til private foretak.

2) Lovens uttrykk «stiftingar eller institusjonar».

Begrepet «institusjon» omfatter alle juridiske personer, hvor ingen har direkte eierinteresse, herunder foreninger. Aksjeselskaper er også omfattet, så lenge de øvrige vilkår er til stede, se nedenfor. Begrepet institusjon omfatter imidlertid ikke fysiske personer, enkeltmannsforetak og ansvarlige selskaper med fysiske personer som deltakere.

3) For å kunne anse en institusjon som samfunnsnyttig stilles en del krav til virksomheten.

Det vil bli gjort en helhetsvurdering der blant annet følgende vil bli vurdert;

- Om stiftelsen/institusjonen utfører oppgaver som ellers måtte ivaretas av det offentlige
- Om stiftelsen/institusjonen har til formål å gå med overskudd (det er ikke nok å ha dette vedtektsfestet).
- Om stiftelsen/institusjonen deler ut utbytte eller lignende
- Finansieringen av stiftelsen/institusjonen.

Eiendommer eid av firmaer organisert som AS kan også fritas for eiendomsskatt hvis alle de andre kriteriene er oppfylt.

Som et generelt utgangspunkt står likhetsprinsippet sentralt i norsk skatterett. Likhetsprinsippet innebærer at alle skattesubjekter skal behandles likt. Konkret betyr dette at dersom kommunestyret gir fritak til en enkelteiendom i henhold til § 7a, skal tilsvarende eiendommer også ha fritak. Forskjellsbehandling er bare lovlig dersom vedtaksorganet kan begrunne forskjellsbehandlingen med saklige og konkrete hensyn understøttet av lovens ordlyd og rettspraksis.

Nærmere om fritak for bygninger som har historisk verdi

§ 7 b) i eiendomsskatteloven åpner for fritak av «Bygning som har historisk verdi.»

Hvilke eiendommer som har historisk verdi, må avgjøres etter en skjønnsmessig vurdering. Eksempler er bygninger som er fredet etter lov om kulturminner eller bevaringsverdige bygg som har verdi for allmennheten. En annen indikasjon kan være at det påløper en del kostnader til vedlikehold for bevaring av historiske bygninger. Det er

Ås kommune

viktig at fritak ikke innebærer en konkurransevridning. Det er kun den del av eiendommen som er fredet/bevaringsverdig som kan fritas.

Det er for 2018 ingen søknader om fritak etter § 7 b), men NMBU og Ås Menighetshus viser til denne paragrafen i sine søknader.

Innkommne søknader om fritak

Alle søkere om fritak er listet opp, med innstilling gitt på grunnlag av om kriterier for fritak er oppfylt eller ei.

Nærmere om de enkelte søkere om fritak for eiendomsskatt

NMBU

Forskrift av 18.11.1992 om avgrensning av eiendomsskatt på statlige eiendommer regulerer eiendomsskatten for statlige eiendommer, herunder universiteter. § 1 i forskriften lyder: *Kommunalt vedtak om å utskrive eiendomsskatt omfatter også statlig eiendom som kan benyttes til bolig, kontorvirksomhet eller annen forretningsmessig virksomhet, uten at et må foretas grunnleggende endringer i eiendommen.*

Når det gjelder undervisningsinstitusjoner er det definert følgende unntak etter § 2 i nevnte forskrift:

Unntatt fra skatteplikten for statlig eiendom etter § 1 er blant annet eiendom eller den del av en eiendom som

- er undervisningsinstitusjon. Unntaket omfatter ikke lokaler som benyttes til administrasjon, boligformål, forretningsvirksomhet eller som kan benyttes til ervervsmessig laboratorievirksomhet

Da NMBU ikke har laboratorier som faller inn under kategorien forretningsmessig laboratorievirksomhet, er det kun administrasjonslokaler som er taksert. Resterende er automatisk fritatt for eiendomsskatt etter § 1 i forskriften.

NMBU kan fritas for eiendomsskatt i henhold til § 7 a, institusjonar som tek sikte på å gagna ein kommune, eit fylke eller staten, eller § 7 b bygninger som har historisk verdi.

Rådmannens vurdering er at store deler av eiendommene allerede er automatisk fritatt etter forskriftens § 1 og innstiller på at resten av eiendommene skal fritas for eiendomsskatt.

Det kan imidlertid ikke gis fritak for eiendomsskatt for gnr 41 bnr 1 i Kongeveien 30. Dette er lokaler som tidligere har vært utleid, og som fortsatt er næringsbygg. At lokalene ikke er i bruk er ikke relevant. Å gi fritak her vil gi et konkurransefortrinn.

Barnehagene Stiftelsen Kaja barnehage, Stiftelsen Åkebakke barnehage, Moerlia barnehage SA, Dysterlia barnehage SA, Stiftelsen Steinerbarnehagene i Ås, Rustadporten barnehage SA, Stiftelsen Knerten barnehage SA, Sjøskogen foreldrelagsbarnehage SA og Løvstad barnehage SA

Disse barnehagene drives alle som stiftelser, lag/forening eller institusjoner, har ikke som formål å gå med overskudd og tar ikke ut utbytte. Disse oppfyller alle kriterier for fritak og faller samtidig inn under kommunestyrets vedtak av 12.02.2014 om fritak til « Private barnehager og helse- og omsorgsinstitusjoner som ikke tar ut utbytte.»

Ås kommune

De delene av eiendommene det er søkt for oppfyller alle kriterier for fritak og Rådmannen innstiller på at eiendommene fritas for eiendomsskatt.

Follo Futura AS

Follo Futura har som formål å gjennom næringsvirksomhet være et aktivt attføringstilbud ved å føre arbeidstakere som av en eller annen grunn har problemer i sitt forhold til arbeidslivet tilbake til - eller inn i arbeid i det ordinære arbeidsliv. Follo Futura er etablert som et aksjeselskap og eies av kommunene Ski, Ås, Vestby, Frogn, Enebakk og Oppegård, Akershus fylkeskommune samt Ås, Ski, Frogn og Vestby Rotary. Follo Futura oppfyller alle krav til fritak og Rådmannen innstiller på at eiendommen fritas for eiendomsskatt.

Vestby og Ås Røde Kors

Røde Kors mål i alle land er å forebygge, hindre og lindre menneskelig lidelse, samt å beskytte liv og helse og sikre respekt for enkeltmennesket. De arbeider for å fremme gjensidig forståelse, vennskap, samarbeid og varig fred mellom alle folk. Vestby og Ås Røde Kors oppfyller alle krav til fritak og Rådmannen innstiller på at eiendommen fritas for eiendomsskatt.

Norsk Sau og Geit

NSG er medlemsorganisasjon for sau- og geit holdere i Norge. NSG er organisert som forening og har vel 11 000 medlemmer. NSG er en organisasjon med skattefritak og det gis ikke utbytte til medlemmene. Blant arbeidsoppgavene er NSG fra staten tildelt ansvaret for avlsarbeidet på sau og geit i Norge. Dette er til stor del offentlig finansiert og ca. 1/3 av organisasjonens totale årlige omsetning skriver seg fra offentlige tilskudd via midler over jordbruksavtalen. For øvrig drives organisasjonen ved årlig medlemskontingent.

NSG oppfyller alle krav til fritak og Rådmannen innstiller på at eiendommen fritas for eiendomsskatt.

Follo Ren IKS

Follo Ren IKS er et interkommunalt selskap som driver innsamling og behandling av avfall for eierkommunene, inklusive Ås kommune. Virksomheten er en del av kommunenes selvkostområde og finansieres av de kommunale renovasjonsavgiftene. Follo Ren IKS benytter anlegget på Bølstad til mottak, mellomlagring og sortering av grovavfall fra husholdningene. Dette inngår som en del av Ås kommunes forpliktelser i.h.t. til forurensningsloven, og som selskapet ivaretar for kommunen.

Follo Ren IKS oppfyller alle kriterier for fritak og Rådmannen innstiller på at eiendommen fritas for eiendomsskatt.

Stiftelsen Ås Menighetshus

Ås menighetshus ble bygd i 1899 og er det eldste menighetshuset i landet som er i drift. Det er også et av de eldste byggene i Ås sentrum og har betydelig historisk verdi. Faste brukere er tre misjonsforeninger, Åpent hus (sosial samling og andakt for eldre) og barnekoret Baluba.

Dette er en stiftelse som oppfyller alle kriteriene for fritak for eiendomsskatt etter eiendomsskattelovens § 7 a og eiendommen kan også fritas etter eiendomsskattelovens § 7 b. Stiftelsen Ås Menighetshus oppfyller alle kriterier for fritak og Rådmannen innstiller på at eiendommen fritas for eiendomsskatt.

Ås kommune

Åspro AS

Vekstbedriften Åspro AS ble opprinnelig etablert som Ås Arbeidssenter i 1987. I 1991 ble bedriften reetablert som et aksjeselskap der Ås kommune eier 90% og den humanitære organisasjonen Kiwanis eier 10 %. Åspro AS tilhører bransjen «Skjermede virksomheter». Det er om lag 400 arbeidssamvirke- og arbeidsmarkedsbedrifter i Norge, som har attføring og tilrettelagt arbeid som hovedoppgave. Åspro AS er godkjent som tiltaksleverandør gjennom NAV for tiltakene Varig tilrettelagte arbeid (VTA), Arbeid med bistand (AB), Arbeidspraksis i skjermet virksomhet (APS) og Grønt arbeid (APS). Åspro AS oppfyller alle krav til fritak og Rådmannen innstiller på at eiendommen fritas for eiendomsskatt.

Granås Sykehjem AS

Granås sykehjem har vært drevet som sykehjem siden driftsstart i 1966. De tar ikke ut utbytte og eiendommen oppfyller alle kriterier for fritak. Samtidig faller de også inn under kommunestyrets vedtak av 12.02.2014 om fritak til « *Private barnehager og helse- og omsorgsinstitusjoner som ikke tar ut utbytte.*»

Granås sykehjem AS oppfyller alle krav til fritak og Rådmannen innstiller på at eiendommen fritas for eiendomsskatt.

Kroer menighetsråd.

Eiendommen brukes av menigheten.

Kroer Menighetsråd oppfyller alle krav til fritak og Rådmannen innstiller på at eiendommen fritas for eiendomsskatt.

Øvre Nordby vel

Eiendommen er eid av Øvre Nordby Vel og brukes av Tamburbakken barnehage som også er eid av velet.

Øvre Nordby Vel oppfyller alle kriterier for fritak og Rådmannen innstiller på at eiendommen fritas for eiendomsskatt.

Stiftelsen Nordby menighetssenter

Eiendommen brukes av menigheten samt til minnesamvær etter begravelser.

Stiftelsen Nordby Menighetssenter oppfyller alle krav til fritak og Rådmannen innstiller på at eiendommen fritas for eiendomsskatt.

Liahøi SA

Liahøi grendehus har som formål å drive et samfunnshus for dermed å skaffe Nordbys beboere et høvelig samlingssted med rom for utleie til fester, møter, teaterframvisninger og annen kulturell og sosial virksomhet. Grendehuset drives på dugnad og er et kulturelt samlingspunkt i bygda. Vedlikeholdskostnadene er svært store, og inntektene kommer i hovedsak fra loppemarked, basarer og marked. Huset er fra 1923, da det ble bygget på dugnad etter innsamling av penger i bygda.

Liahøi SA oppfyller alle krav til fritak og Rådmannen innstiller på at eiendommen fritas for eiendomsskatt.

Nordre Follo renseanlegg

Nordre Follo renseanlegg er et interkommunalt selskap (IKS) som eies av Ås, Ski og Oppegård kommuner. Selskapet driver et felles renseanlegg for kommunene, og driver således en virksomhet som gagnar kommunene.

Nordre Follo renseanlegg oppfyller alle kriteriene for fritak og Rådmannen innstiller på at eiendommen fritas for eiendomsskatt.

Ås kommune

Barnehager som leier av Kroer vel og NMBU (Gbnr 95/4 og gbnr 42/1/102- tomt)

Kroerbarnehagene DA leier lokaler av Kroer vel.

Stiftelsen Kaja Barnehage leier tomt av NMBU.

Etter finansdepartementets vurdering er disse eiendommene skattepliktige på grunn av at det ikke foreligger direkte eierskap. Rådmannen innstiller derfor på at de ikke fritas.

Dersom kommunestyret fortolker eiendomsskatteloven annerledes enn

Finansdepartementet og velger å fritta en av disse eiendommene, må begge innvilges fritak for å sikre likebehandling.

Vurdering:

Økonomiske konsekvenser:

Fritak av eiendommer som oppfyller alle kriterier for fritak utgjør kr 1 765 920.

Dersom kommunestyret velger å ikke innvilge fritak til de som oppfyller kriteriene vil dette innebære en økning av kommunens inntekter på kr 1 765 920 for 2018.

Alternativer:

Rådmannen anbefaler at alle eiendommer der kriterier for fritak er oppfylt fritas.

Kommunestyret står imidlertid fritt til å velge om det skal innvilges fritak til disse eller ei.

Om kommunestyret velger å ikke innvilge fritak for enkelte eiendommer er det viktig å påse at vedtaket ikke er konkurransevridende mellom likestilte næringseiendommer.

Kan vedtaket påklages?

Nei

Ikrafttredelse av vedtaket:

Umiddelbart