

Hvaler Kommune
Storveien 32
1680 Skjærhalden

v/kommunedirektør Rune Antonsen

Hvaler 6. mai 2026

Sak: Forslag om eiendomsskatt på næringseiendom i Hvaler kommune

Bakgrunn

Kommunedirektøren har foreslått å starte taksering av næringseiendom i 2026, med sikte på innføring av eiendomsskatt fra 2027. Begrunnelsen er kommunens økonomiske situasjon og behov for økte inntekter. På bakgrunn av gjennomgang av lovverk, kommunens egne anslag, tilgjengelig statistikk og erfaringer fra andre kommuner, fremmes følgende uttalelse.

Hovedkonklusjon - Nei til eiendomsskatt på næringseiendom på Hvaler.

Hvaler kommune bør ikke innføre eiendomsskatt på næringseiendom. Tiltaket gir en begrenset og usikker inntekt for kommunen, anslått til om lag 1,5 mill. kroner ved lav sats og maksimalt rundt 3–3,5 mill. kroner innenfor dagens regelverk. Samtidig påfører det lokale bedrifter en varig, fast kostnad uavhengig av lønnsomhet. Dette er særlig uheldig i en kommune med mange små virksomheter, tydelig sesongbasert økonomi og allerede svak lokal arbeidsplassdekning.

Faktagrunnlag og økonomiske vurderinger

Kommunens anslag tilsier et skattegrunnlag på rundt 660 mill. kroner fordelt på om lag 100 næringseiendommer. Ved en sats på 2,26 promille vil bruttoinntekten være rundt 1,5 mill. kroner. Ved maksimal lovlig sats på 7 promille vil inntekten kunne utgjøre om lag 4,6 mill. kroner, eventuelt noe høyere dersom skattegrunnlaget viser seg å være større enn foreløpig anslått.

Før én krone er tjent, må kommunen investere anslagsvis 0,5 mill. kroner i taksering. Erfaringer fra andre kommuner viser at klagebehandling, juridisk bistand og administrativ oppfølging raskt spiser opp store deler av de resterende inntektene de første årene. For kommunen er dette «småpenger» i et totalbudsjett, men for den enkelte bedrift er det en betydelig ny utgift.

Lokal sysselsetting og arbeidsmarked – et avgjørende hensyn

Hvaler Næringsforening mener at spørsmålet om eiendomsskatt på næringseiendom må vurderes i lys av kommunens svake lokale arbeidsmarked.

Kommunens egne tall for 2024 viser at 2 146 sysselsatte personer var bosatt i Hvaler, mens kun 1 268 hadde sitt arbeidssted i kommunen. Samme år pendlet 1 335 personer ut av kommunen, mens 457 pendlet inn. Dette gir en netto utpendling på 878 personer

og en arbeidsplassdekning på om lag 59 prosent. Nyere tall fra SSB for 2025 viser at hovedbildet består, med 1 271 personer som pendlet ut og 483 som pendlet inn.

Dette dokumenterer at Hvaler allerede har en betydelig utfordring med lokal sysselsetting. Kommunen peker selv på dette i sin planstrategi for 2025–2028, hvor det fremgår at omtrent tre ganger så mange pendler ut av kommunen som inn. Dette skaper utfordringer for både lokal sysselsetting og økonomisk stabilitet. Kommunen understreker samtidig at økt fokus på næringsutvikling er nødvendig for å sikre økonomisk bærekraft og flere arbeidsplasser.

På bakgrunn av dette fremstår innføring av eiendomsskatt på næringseiendom som et feil virkemiddel. Skatten vil gjøre det dyrere å eie, leie, utvikle og drive næringslokaler i en kommune som allerede har for få lokale arbeidsplasser.

Konsekvenser for lokalt næringsliv

Eiendomsskatt er en objektskatt som ikke tar hensyn til bedriftenes betalingsevne. Skatten påløper uavhengig av om virksomheten går med overskudd eller underskudd. Dette rammer særlig små og sesongbaserte virksomheter som har helårskostnader, men hvor store deler av inntektene er konsentrert til sommermånedene.

Hvaler kommune beskriver selv det lokale næringslivet som småskala, lokalt forankret og avgjørende for arbeidsplasser og lokal verdiskaping. Kommunen omtaler disse aktørene som hjørnestensbedrifter. Nettopp derfor bør kommunen utvise varsomhet med å påføre disse virksomhetene nye faste kostnader.

Eiendomsskatt på næringseiendom vil heller ikke bare ramme eiere. Denne kostnaden vil bli overført til leietakere gjennom økt husleie eller felleskostnader. Dermed kan skatten også ramme små butikker, serveringssteder, håndverkere, tjenesteytere og reiselivsaktører som ikke eier egne lokaler, men som like fullt bidrar til lokal aktivitet, arbeidsplasser og tjenester for fastboende, hyttefolk og besøkende.

Prinsipiell vurdering og samfunnsøkonomisk effekt

Provenyet fra eiendomsskatt på næringseiendom er marginalt i kommunal sammenheng, men betydelig for den enkelte bedrift. For kommunen utgjør inntekten en svært liten andel av totalbudsjettet, mens den for enkeltaktører kan være avgjørende for lønnsomhet, investeringsvilje og videre drift.

Takseringsprosessen vil i tillegg kunne skape usikkerhet, økt konfliktnivå og svekket tillit mellom kommune og næringsliv. Erfaringer fra andre kommuner viser at slike prosesser ofte fører til omfattende klagebehandling og ressursbruk.

Eiendomsskatt er et politisk valg, ikke en plikt. Hvaler kommune er ikke i ROBEK, og det foreligger ikke et pålegg om å ta i bruk dette inntekspotensialet nå. Hvaler Næringsforening mener Hvaler kommune bør prioritere vekst og næringsvennlighet fremfor en marginal skatteinntekt.

Samlet vurdering

Forslaget om å innføre eiendomsskatt på næringseiendom fremstår som et tiltak med lav samfunnsøkonomisk nytte. Den begrensede og usikre inntekten for kommunen står ikke i forhold til de negative konsekvensene for næringslivet, sysselsettingen og kommunens attraktivitet som etablerings- og bostedskommune. Tiltaket vil i praksis flytte økonomisk belastning fra kommunen til et lite antall lokale aktører, uten å styrke den langsiktige verdiskapingen.

Dette er et kortfattet innspill til forslaget om å innføre skatt på næringseiendom på Hvaler, og Hvaler Næringsforening kan supplere og utdype både tallmateriale og konsekvenser dersom ønskelig og nødvendig.

Vi håper våre politikere ser realiteten i dette, og stemmer nei til innføring av eiendomsskatt på næringseiendom i Hvaler Kommune.

Med vennlig hilsen

Hvaler Næringsforening

på vegne av styret

Anne Cedervall

Daglig leder