



Skodje kommune

Rammer og retningslinjer for taksering etter lov om eiedomsskatt

Fastsett av sakkunnig takstnemnd i møte 09.04.2015

Endra av sakkunnig takstnemnd i møte 06.08.2015

Endra av sakkunnig takstnemnd i møte 04.02.2016

Endra av sakkunnig takstnemnd i møte XX.XX.2018 – gjeldande frå 1.1.2019

Innhald

1. Orientering	3
1.1 Eigedomsskatt på bustadeigedomar.....	3
2. Taksering	4
2.1 Fakta om eigedomen.....	4
2.2 Vurdering av eigedomen.....	4
3. Ytre rammevilkår	5
3.1 Juridiske rammer.....	5
3.1.1 Fritak frå eigedomsskatt og taksering av landbrukseigedomar.....	5
3.2 Politiske rammer	6
4. Sakkunnig takstnemnd sine hovudrammer for takseringa.....	7
4.1 Hovudretningslinjer.....	7
4.2 Eigedomane som skal takserast	7
4.3 Verdsetjing av eigedomsgrupper	7
4.4 Sonefaktor	8
5. Rammer for enkelttakseringar	9
5.1 Bruk av faktorar.....	9
6. Rammer for kommunikasjon med eigarane	10
6.1 Kommunikasjon.....	10
6.2 Krav til kunnskap	10
6.3 Kommunikasjonsåtfærd	10
7. Sakshandsaming av takstforslag	11
8. Sakshandsaming av klager på takst.....	11
9. Kvalitetssikring.....	12
9.1 Dokumentasjon	12
9.2 Kvalitetssikring av metode.....	12
9.3 Rett eigedomsregister	12
9.4 Rette areal.....	12
9.5 Rette vurderingar	12
9.6 Rett sakshandsaming	12
10. Praktisk opplegg for behandling av klager på takst og feil	13
10.1 Feil og oppretting	13
10.2 Handsaming av klager	13
11. Vedlegg.....	14

1. Orientering

Skodje kommunestyre har i sak 34/14 24.06.2014 vedteke å innføre eigedomsskatt frå og med 2015.

1.1 Eigedomsskatt på bustadeigedomar

For bustadeigedomar har kommunen valt å nytte bustadverdi (formuegrunnlag) frå Skatteetaten som grunnlag for fastsetjing av skatten.

Bruk av formuegrunnlag ved utskriving av eigedomsskatt på bustad

Stortinget har vedteke at frå 2014 kan utskriving av eigedomsskatt på bustadeigedom baserast på likningsmyndigheitene si formuefastsetjing. Dette gjeld berre bustadar og leilegheiter. Vedtaket omfattar ikkje våningshus på gard eller fritidseigedomar.

Fastsetjing av skattegrunnlaget skjer ved at verdien blir henta inn frå Skatteetaten. Det blir ikkje gjennomført synfaring eller behandling av den enkelte eigedom. Grunnlaget vil bli justert årleg som følge av endring av likningsverdien i Skatteetaten. Skatteetaten handsamar ev. klager på verdsettinga.

Resterande eigedomar er takserte av eksternt takseringsfirma.

Eigedomsskatt vert ikkje utskrive før det ligg føre midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest, jf. Plan- og bygningsloven.

2. Taksering

Det er eigedomen som objekt som skal takserast

Det er eigedomen som objekt slik den framstår på takseringstidspunktet, som skal takserast.

Privatrettslege avtalar og heftelsar skal ikkje vektleggast ved taksering

Det er eigedomen som objekt som skal takserast. Kven som drar nytte av eigedomen gjennom t.d. private avtalar, er utan betydning. Til dømes vil ein avtale om burett ikkje påverke taksten.

2.1 Fakta om eigedomen

Fakta om eigedomen er:

- Eigarforhold (type eigedom, eigedomsidentifikasjon, eigar eventuelt eigarrepresentant).
- Faste installasjonar (identifiserer installasjonar som skal bli tatt med i taksten).
- Bygningstypar og bygningsstorleikar med arealtal for kvar etasje.

Faktaopplysningar om tomt og bygningar blir henta frå Matrikkelen, som er eit offisielt register over eigedomar i kommunen.

Ved utrekning av areal på bygningar, blir det tatt utgangspunkt i **bruksareal (BRA)** som utgjer arealet innanfor ytterveggane til bygninga.

Det må vere minst 1,90 m i takhøgde for å vere måleverdig. Ved skråtak må det vere minst 60 cm breidde med takhøgde minst 1,90 m, i tillegg målast i då 60 cm ut til kvar side. Sjå pkt. 12 - Vedlegg.

Areal blir målt for kvar etasje:

- Hovudetasja(r).
- Underetasje.
- Kjellaretasje.
- Loftsetasje.

Dette er grupperingar som blir nytta i Matrikkelen.

2.2 Vurdering av eigedomen

Eigedomen blir vurdert gjennom generelle retningslinjer som blir trekt opp i dette dokumentet og spesielle vurderingar som blir gjort ved sjølv synfaringa av eigedomen.

Generelle retningslinjer:

- **Verdsetjing** av eigedomsgrupper (sjå pkt. 4.3).
- **Sonevise forskjellar** på verdinivået for eigedomsgruppene (sjå pkt. 4.4).

Spesielle vurderingar:

Gjennom synfaringa blir det vurdert om det er:

- Lokale forhold **rundt** eigedomen som medfører korreksjon av taksten. (**Ytre faktor**).
- Forhold **på** eigedomen som medfører korreksjon av taksten. (**Indre faktor**).

3. Ytre rammevilkår

3.1 Juridiske rammer

Lovverket, uttalar frå Finansdepartementet og andre juridiske miljø og rettsavgjersler trekkjer opp dei juridiske rammene for takserings- og forvaltningsarbeidet knytt til Lov om eigedomsskatt. Juridiske problemstillingar som spesielt er vurdert i samband med dette dokumentet er:

- Fritak frå eigedomsskatt.
- Taksering av våningshus og bustadar på gardsbruk.
- Taksering av seksjonerte eigedomar.

3.1.1 Fritak frå eigedomsskatt og taksering av landbrukseigedomar

Eigedomsskattelova § 5 gir oversikt over eigedomar som skal ha fritak frå eigedomsskatt. Eigedomar som blir drivne som gardsbruk eller skogbruk skal ha fritak frå eigedomsskatt.

Sakkunnig takstnemnd vel å trekke opp slike rammer for utveljing av eigedomar som kjem inn under § 5 h i eigedomsskattelova:

Landbrukseigedomar:

Alle eigedomar som ligg i kommuneplanen sitt LNF-område (landbruk-, natur- og friluftsområde) blir vurdert som landbrukseigedomar med unntak av bustadar, sætrer, fritidseigedomar og næringsverksemder som ikkje er ein del av landbruksverksemder. For desse blir det taksert naturleg arrondert¹ tomt etter same retningslinjer som for bustaddelen på gardsbruket.

Bustaddelen på landbrukseigedomar:

- Bustaddelen med tilhøyrande garasje og naturleg arrondert tomt på landbrukseigedomar blir taksert. Naturleg arrondert tomt vert i utgangspunktet sett til 1 daa per bustadbygning.
- Bustaddelen på landbrukseigedomar med konsesjonsplikt blir taksert lågare enn ordinære bustadar. Dette er i samsvar med departementet sine anbefalingar, jf. Finansdepartementet sitt brev til Norges Bondelag datert 10.03.06, og jf. brev frå Finansdepartementet til Landssammenslutningen for vasskraftkommunar (LVK) av 12.06.07. Det blir vist til valde sjablongverdiar i dette dokumentet.
- Andre bygningar som blir brukt til fritidsformål fell utanom fritaket og skal skattleggast som fritidsbustad med tomt.
- Våningshus/bustad som ikkje lenger er eigna til bruk, blir fritatt frå skattlegginga.

Næringsdelen på landbrukseigedomar

Landbruksverksemder er i utvikling. I dag finst det mange døme på vidareforedling av landbruksprodukt, delaktivitetar som tidlegare ikkje inngjekk i ordinær landbruksverksemd. Døme her er meieriverksemd, slakteriverksemd, gartneri, sagbruksverksemd og pelsdyrverksemd. I utgangspunktet vurderer nemnda slike verksemder som del av landbruksverksemda. Eigedom knytt til slik verksemd blir difor fritaken frå eigedomsskatt.

Utleigeeiningar tilrettelagt som næring, slik som gardshotell, sæter m.v., skal behandlast som næring og skal skattleggast.

Spesielle saker i samband med landbrukseigedomar blir vurdert særskilt.

¹ gje eit areal, særleg jordbrukseigedom, føremålstenleg form

Regulerte utbyggingsområde

Det finst i dag regulerte område for framtidig utbygging der utbygginga ikkje er gjennomført. Områda har i dag funksjon som landbruk-, natur- og friluftsområde (LNF-område). Sakkunnig takstnemnd vel å vurdere desse områda ut frå områda sin funksjon, og fritak desse frå eigedomsskatt etter § 5h inntil områda er utbygd.

Festeeigedomar og punktbeste

Gjennom rettsavgjerder er det avklart at festeeigedomar og punktbeste skal bli taksert som ordinære eigedomar der det ligg føre festekontrakter som er langsiktige eller som kan bli fornya. I praksis gjeld det alle festeeigedomar for bustader og fritidseigedomar..

3.2 Politiske rammer

Skatteområde

Alle eigedomar skal bli taksert med unntak av eigedomar som får fritak frå eigedomsskatt jf. eigedomsskattelova § 5 og § 7. Likeeins er bustadeigedomar som får sitt takstgrunnlag frå skatteetatens formuegrunnlag, også unntatt frå taksering.

Vedtekter

Skodje kommunestyre vedtar vedtektene som trekkjer opp rammer for arbeidet knytt til vanleg taksering og forvaltning av lov om eigedomsskatt. Vedtektene avklarar at kommunen skal nytte eksternt firma til å foreta synfaringar og legge fram forslag til takstar på eigedomane for sakkunnig nemnd. Det skal utarbeidast kravspesifikasjon og foretas anbudsutlysing jf. *Lov om offentlige anskaffelser*.

Fritak etter §7 i eigedomsskattelova

Kommunestyret skal ved dei årlege budsjettbehandlingane ta stilling til om eigdomsgrupper som er beskrive i §7 i eigedomsskattelova skal ha fritak frå eigedomsskatt. Det skal utarbeidast liste over enkelteigedomar som skal ha fritak etter § 7 i eigedomsskattelova.

Botnfrådrag

Kommunestyret vedtek kvart år bruk av botnfrådrag ved utrekning av eigedomsskatt for sjølvstendige bueiningar. Botnfrådraget påverkar ikkje takseringsarbeidet. Administrasjonen må syte for at det til ei kvar tid ligg føre oversikt over sjølvstendige bueiningar i kommunen som kan få botnfrådrag².

Skattesats

Kommunestyret vedtek kvart år generell skattesats for eigedomsskatt. Det blir lagt opp til ei taksering som gjer det mogleg for kommunestyret å velje differensiert skattesats for bustadeigedomar og fritidseigedomar jf. § 12 a.

² Sjølvstendig bueining = Har eigen inngang, kjøkken og bad/wc. jf. kommunens Føringsinstruks for Matrikkelen pr. 01.01.10. Ubebygde tomter for bustadar/fritidsbustadar i tillegg til næringseigedomar og tomtegrunn skal ikkje ha botnfrådrag. T.d. annekst på fritidseigedomar har ikkje eige botnfrådrag.

4. Sakkunnig takstnemnd sine hovudrammer for takseringa

4.1 Hovudretningslinjer

Ved synfaringa blir det lagt til grunn fem viktige retningslinjer.

- **Likebehandling.**
- **Akseptert grovkornethet.** Synfaringa vil vere ei utvendig synfaring.
- **Ver varsam.** Utvendig synfaring gir oss eit grovkorna avgjerslegrunnlag. Tvil bør komme eigedomsinnehavar til gode.
- **Samordne medarbeidarane.** Den eller dei som blir engasjert til å foreta synfaringane må vere samstemte og kvalitetssikre forslaga som vert lagt fram for sakkunnig nemnd.
- **Kontakt med eigar/fester.** Dei som utførar synfaringa skal, så langt råd er, gi seg til kjenne før sjølve synfaringa startar på eigedomen.

4.2 Eigedomane som skal takserast

Alle faste eigedomar i Skodje skal takserast, med unntak av eigedomar som har fritak etter § 5, eller som har blitt fritakte etter § 7 i eigedomsskattelova.

Eigedomar som får sin takst på grunnlag av skatteetatens formuegrunnlag vert ikkje taksert.

4.3 Verdsetjing av eigedomsgrupper

På grunnlag av faktainformasjon og vurderingar som er henta inn, fastsett sakkunnig nemnd slike sjablongverdiar:

4.3.1 Bustad- og fritidseigedomar

Sjablongverdiar (BRA – bruksareal på bygning):

Bygningstype	Sjablong
Fritidsbustader, annekst	kr 13 000 pr. m ²
Våningshus	kr 7 000 pr. m ²

Andre eigedomstypar som skal takserast vert taksert ordinært med synfaring og vurdering av den enkelte eigedom.

Etasjefaktorar

Ved hjelp av etasjefaktorar blir det sett verdi på dei ulike etasjane i ei bygning.

Etasjefaktorar for alle bygningsgrupper (unntatt bustadar som får takst etter formuegrunnlag):

Etasjar	Etasjefaktor
Hovudetasje	1,0
Loft	0,2
Underetasje	0,6
Leilegheit i underetasje	0,8
Kjellar	0,2

- Underetasje får faktor 0,6 sidan denne ofte har i seg kjellar-/bodfunksjonar.
- Det vert vist til pkt. 12 - Vedlegg, som viser måleregler for måleverdige golvplan i rom med skråtak, skrå himling og loft. Loft med hovudetasjefunksjon får hovudetasjeverdi.

4.3. Næringseigedom

Taksering av annan næringseigedom skal som hovudregel ta utgangspunkt i kapitalisering av netto leigeinntekt (leigeinntekt med frådrag av eigarkostnader).

Ingen næringseigedommar skal i Skodje kommune bli taksert for meir enn kr 6 000 pr. m².

Produksjonsutstyr og produksjonsinstallasjonar skal ikkje reknast med i eigedomsgrunnlaget for næringseigedom.

Til næringseigedom vert ikkje rekna kraftverk, vindkraftverk, kraftnettet og anlegg omfatta av særskattereglane for petroleum. Ved taksering av desse eigedomane skal arbeidsmaskinar og tilhøyrsløse og ting som kan setjast i klasse med slikt berre reknast med når tingen er ein part av sjølvføretaket.

Flytande anlegg i sjø for oppdratt av fisk m.m. vert jamstelt med næringseigedomar og med dei eigedomane som ikkje vert rekna som næringseigedomar, jf. førre avsnitt.

4.4 Sonefaktor

På grunnlag av totalvurdering vel sakkunnig takstnemnd å nytte følgjande sonefaktorar:

Landbruk

Sted		Sonofaktor
Sone 1	Heile kommunen	1,0

Fritidseigedomar

Sted		Sonofaktor
Sone 1	Heile kommunen	1,0

5. Rammer for enkelttakseringar

For å sikre mest muleg likebehandling, trekkjer sakkunnig takstnemnd opp følgjande rammer og retningslinjer for synfaring og taksering av eigedomar:

Alle eigedomar skal synfarast, bortsett frå dei som får si fastsetjing via formuegrunnlag frå Skatteetaten, eller er fritekne etter § 5 eller § 7 i eigedomsskattelova. Dette blir gjennomført ved ei utvendig synfaring av eigedomane. Det skal ikkje gjerast noko innvendig synfaring av eigedomane, med unntak av næringsbygg.

5.1 Bruk av faktorar

Sakkunnig takstnemnd nyttar ytre faktor og indre faktor i takseringsarbeidet slik:

Ytre faktor:

1,0 i ytre faktor gjenspeglar ein situasjon der eigedomane er tilrettelagt tomteteknisk. Takstmannen vurderer ytre faktor dersom eigedomen sin verdi blir påverka av tilhøve **rundt** eigedomen.

Ytre faktor for eigedomar vert nytta innanfor området 0,5 – 1,5.

Indre faktor:

Indre faktor er tilhøve **på** eigedomen som får konsekvensar for bygninga/-ne.

Standard og vedlikehald kan variere frå eigedom til eigedom.

Her nyttar takstmann graderingar frå 1,0 og ned til 0,6.

I spesielle høve kan det vurderast lågare gradering enn 0,6.

6. Rammer for kommunikasjon med eigarane

Sakkunnig takstnemnd er ansvarleg for takstane som vert lagt ut til offentleg ettersyn. Nemnda har derfor interesse av at eigarane har kunnskap om korleis takseringa er lagt opp og kva rettar eigarane har i samband med takseringa.

Nedanfor følgjer strategi og konkrete tiltak når det gjeld kommunikasjon.

6.1 Kommunikasjon

- Utsending av informasjonsbrosjyre med orientering om at kommunen skal gjennomføre allmenn taksering.
- Utsending av faktabrev med orientering om synfaring og taksering.
- Rammer og retningslinjer for taksering.
- Skattetakstvedtekter.
- Viser til Skodje kommune si heimeside – Eigedomsskatt.
 - Informasjonsbrosjyre
 - Rammer og retningslinjer
 - Skattetakstvedtekter
- Utsending av takstar til skattytarane samt utlegg av skatteliste.
- Det vert kravd skriftlege henvendingar frå eigarane når det gjeld faktafeil, der dei dokumenterer feila.

6.2 Krav til kunnskap

Alle som skal kommunisere med eigarane/skattytarane skal kunne informere om:

- Lovgrunnlag og viktige element i lovgrunnlaget.
- Politiske rammer for arbeidet.
- Rammer som sakkunnig takstnemnd trekkjer opp, m.a.:
 - Takseringsmetode.
 - Gruppering av eigedomar.
 - Metode for arealutrekning.
 - Sjablongar som nyttast.
 - Metode for vurdering av eigedomane.

Administrasjonen sikrar at alle som skal kommunisere med eigarane, har kunnskap som spesifisert ovanfor.

6.3 Kommunikasjonsåtferd

Prosjektet vil få mange typar henvendingar. Viktige rammer for åtferda er:

- Skilje klart mellom takseringsfaglege henvendingar og politiske henvendingar. Politiske henvendingar skal visast til politisk leiing.
- Vere imøtekommande og fast.

7. Sakshandsaming av takstforslag

- Sakkunnig takstnemnd får takstlister for kontroll. Takstlistene har informasjon om eigar, eigaradresse, sjablongtakst, val av ytre og indre faktor og forslag til takst for den einskilde eigedom.
- Sakkunnig takstnemnd går gjennom listene for å undersøke takseringsgrunnlaget for eigedomane. Nemnda går gjennom eit utval av eigedomar for å sjekke ut at rammene som er gitt i dette dokumentet blir følgt.
- Administrasjonen har kart og ortofoto (flyfoto) som viser den einskilde eigedom. Desse karta og fotoa blir nytta spesielt for å sikre likebehandling av eigarane.

8. Sakshandsaming av klager på takst

- Saker der det blir vist til feil faktagrunnlag, får administrasjonen rett til å korrigere og å gje svar til klagar om at faktagrunnlag og takst er retta opp. Klagar får deretter ny frist for å klage på korrigert takst.
- Klager skal handsamast av sakkunnig takstnemnd som rettar opp eventuelle feil som er gjort.
- Klagehandsaminga kan få følgjer for eigarar som ikkje har klaga. Så lenge endringar er til fordel for eigarane, vil sakkunnig takstnemnd vurdere å endre desse.
- Klager der sakkunnig takstnemnd ikkje gir fullt og heilt medhald, blir sendt til Klagenemnda for eigedomsskatt til endeleg behandling. Om Klagenemnda for eigedomsskatt tek ei klage til følge på prinsipielt grunnlag, kan dette få konsekvensar for andre eigedomar (likebehandling) og må då bli retta opp hos alle.

9. Kvalitetssikring

9.1 Dokumentasjon

Dokumentasjon av takseringsarbeidet er viktig. Det gjeld både dokumentasjon av grunnlag for takseringa og dokumentasjon av sakshandsaminga knytt til takseringa.

9.2 Kvalitetssikring av metode

Alle prosjektmedarbeidarar må kjenne rammer og retningslinjer for takseringa som er gitt av sakkunnig takstnemnd.

9.3 Rett eigedomsregister

Matrikkelen blir brukt for å sikre at alle eigedomane blir identifisert.

9.4 Rette areal

Fakta om eigedomar og adresser blir sendt eigarane som får høve til å melde eventuelle avvik. Dette skjer i samband med offentleg ettersyn.

Takstmennene registrerer avvik i høve registrert/godkjent bruk.

9.5 Rette vurderingar

Det må leggest stor innsats i samordning av vurderingane knytt til taksering.

Dokumentet «Rammer og retningslinjer for taksering etter lov om eigedomsskatt»

skal bidra til riktig taksering gjennom:

- Gruppering av eigedomar.
- Fastsetjing av gjennomsnittsverdiar på eigedomsgrupper (sjablongar).
- Val av sonfaktor.
- Retningslinjer for bruk av ytre faktor og indre faktor ved synfaring.

9.6 Rett sakshandsaming

Alle takstvedtak er foreløpige inntil sakkunnig takstnemnd har gjennomgått alle takstforslag. Når det ligg føre takstforslag på alle eigedomar, vurderer sakkunnig takstnemnd prinsipp, takstnivå og takstforskjellar på nytt. Dette for å revurdere om valde parameter og prinsipp for enkelttakseringar er rette. Sakkunnig takstnemnd kan no justere gjennom endring av rammene for takseringa, for deretter å gjere endelege takstvedtak.

10. Praktisk opplegg for behandling av klager på takst og feil

Offentleg ettersyn og handsaming av klager på takst er viktige element i arbeidet med å sikre likebehandling av eigarane. Behandlinga av takstar bør få sterkt kvalitetsfokus. Ved sida av den einskilde eigar har også formannskapet klagerett på takstar fastsett av sakkunnig takstnemnd, jf. eigedomsskattelova § 28.

10.1 Feil og oppretting

Dersom sakkunnig takstnemnd har gjort openberre feil, kan dette rettast opp av nemnda sjølv. Saka blir ikkje lagt fram for klagenemnda for eigedomsskatt. Ved feilretting av takst skal eigar få nye tre vekers klagefrist på ny takst.

10.2 Handsaming av klager

Administrasjonen skal:

- Journalføre alle klager og henvendingar om feil.
- Kategorisere klager og henvendingar om feil.
- For klager som gjeld takstar der verdien er henta frå Skatteetatens formuegrunnlag, må skattytar sende sin klage direkte til Skatteetaten.

11. Vedlegg

Figur 1: Måleverdige golvplan på loft

