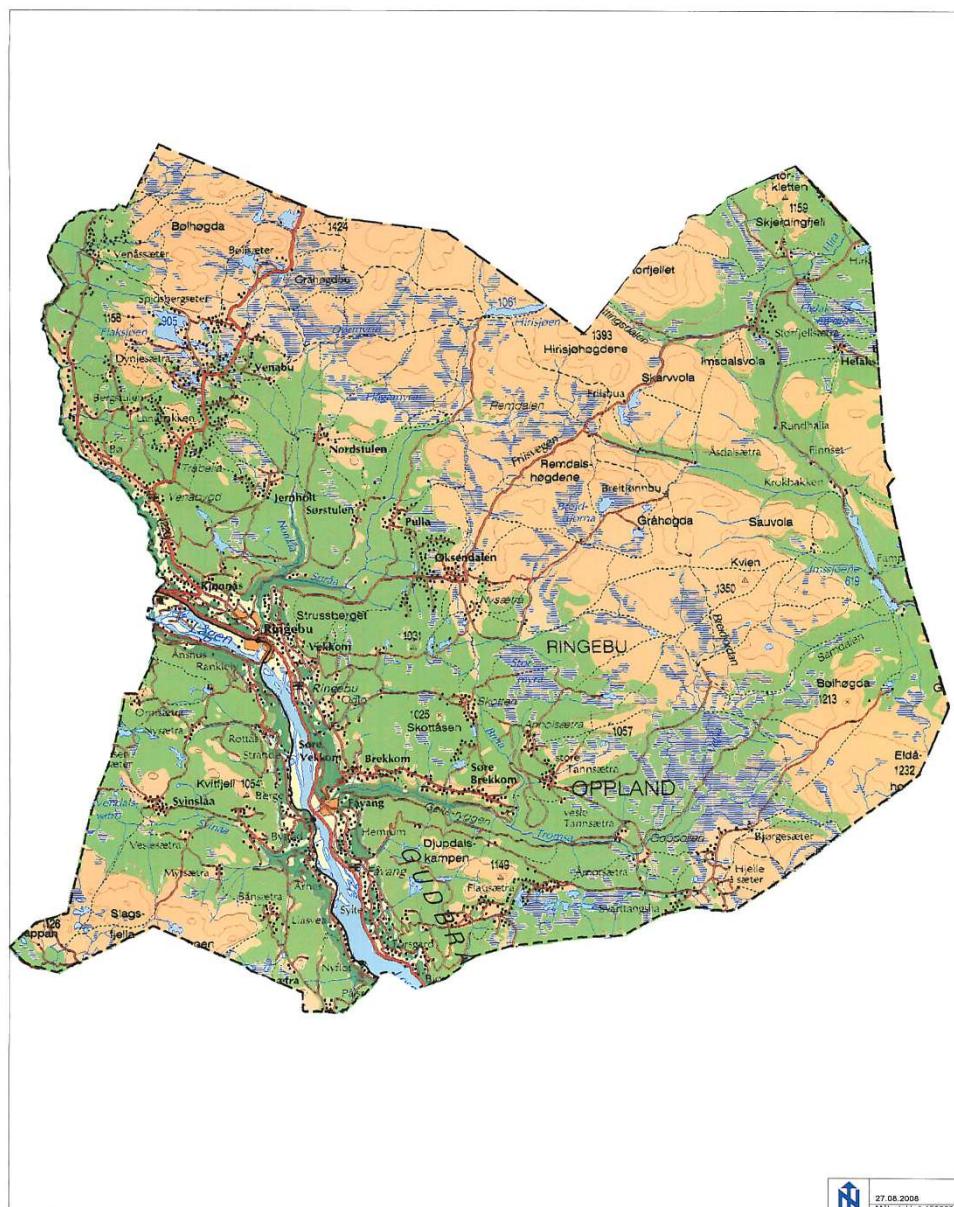


Rammer og retningslinjer for taksering etter lov 6. juni 1975 nr 29 om eideomsskatt til kommunane



Innhold

1. ORIENTERING	3
2. HVA DOKUMENTET OMFATTER	3
3. YTRE RAMMEBETINGELSER	4
3.1. JURIDISKE RAMMER	4
3.1.1. FRITAK FRA EIENDOMSSKATT OG TAKSERING AV LANDBRUKSEIENDOMMER.....	4
4. TAKSERINGSMETODE.....	5
4.1. FAKTA OM EIENDOMMEN	5
4.2. VURDERING AV EIENDOMMEN	5
4.3. BEHANDLING AV FAKTA, VURDERINGER OG INFORMASJON OM DEN ENKELTE EIENDOM	5
5. EIENDOMSSKATTNEMNDENES HOVEDRAMMER FOR TAKSERINGEN.....	6
5.1. HOVEDRETNINGSLINJER:	6
5.2. EIENDOMMENE SOM SKAL TAKSERES	6
5.3. GRUPPERING AV EIENDOMMER	6
5.4. SJABLONVERDIER FOR EIENDOMSGRUPPENE	6
5.5. SONEFAKTORER.....	8
5.6. TOMTEVERDI	8
6. RAMMER FOR ENKELTTAKSERINGER.....	9
6.1. BRUK AV FAKTORER.....	9
6.2. BRUK AV PROTOKOLLTAKST	11
6.3. ANDRE RAMMER FOR TAKSERING	11
7. SAKSBEHANDLING AV KLAGER PÅ TAKST	12

1. Orientering

I 2017-2019 skal Ringebu kommune gjennomføre alminnelig taksering i hele kommunen. Takstene skal gi grunnlag for utskriving av eiendomsskatt for 2019 og påfølgende år. Dette dokumentet er resultatet av en prosess der eiendomsskattenemnder og administrasjonen har drøftet og tatt stilling til rammer og retningslinjer for taksering i kommunen. Konsulentfirmaet Nye Verditaksering Kjell Larsen AS har bistått i arbeidet.

Utgangspunktet for taksering av eiendommene er Lov om eiendomsskatt til kommunane (eiendomsskattelova).

Eiendomsskattelova §8A-2 Verdet:

Verdet av eiendommen skal setjast til det beløp ein må gå ut frå at eiendommen etter si innretning, brukseigenskap og lokalisering kan bli avhenda for under vanlege salstilhøve ved fritt sal.

2. Hva dokumentet omfatter

Dette dokumentet tar stilling til:

Takseringsmetode

Valg av takseringsmetode er et viktig valg som påvirker likebehandlingen, totalkostnadene i prosjektet og kostnadene i forbindelse med daglig drift i etterkant av prosjektet.

Ytre rammebetingelse

Det foreligger tre sett ytre rammebetingelser som Sakkyndig nemnd/Takstnemnd og Klagenemnd må forholde seg til.

Disse er:

- De juridiske rammene som foreligger for takseringsarbeidet
- De politiske rammene kommunestyret i Ringebu har trukket opp
- De mulighetene og begrensningene teknologien gir

Overordnede rammer satt av sakkyndige nemnder

Gjennom dette dokumentet trekker eiendomsskatte nemnder opp rammer som besiktigelsesmedarbeiderne skal holde seg innenfor ved taksering.

Slike rammer er:

- Gruppering av eiendommer
- Sjablonverdier for eiendomsgrupper
- Verdiforskjeller i ulike deler av kommunen (sonefaktorer)

Retningslinjer for bruk av indre faktor (forhold på eiendommen), ytre faktor (forhold rundt eiendommen) og kommentarer ved besiktigelse av enkelteieendommer

Dokumentet trekker opp retningslinjer for vurderinger av den enkelte eiendom.

Rammer for kommunikasjon med eiendomsbesitterne

Dokumentet tar stilling til hovedopplegg for kommunikasjonen med eiendomsbesitterne og andre interesser i kommunen.

Kvalitetssikring

En viktig del av arbeidet er å hindre systemfeil eller enkeltfeil i takseringsarbeidet. Gjennom dette dokumentet tar en stilling til opplegg for kvalitetssikring av arbeidet.

Praktisk behandling av takstforslag i takstnemnd

Dokumentet skisserer opplegg for behandling av forslag til enkelttakster i sakkyndig nemnd.

Behandling av klager på takst.

Kommunen vil motta klager på takst der klager peker på feil i takseringsgrunnlaget eller der klager er uenig i vurderingene som er gjort. Dokumentet skisserer rammer og praktisk opplegg for feilhåndtering og behandling av klager på takst.

3. Ytre rammebetingelser

3.1. Juridiske rammer

Lovverket, uttalelser fra finansdepartementet og andre juridiske miljøer og rettsavgjørelser trekker opp de juridiske rammene for takserings- og forvaltningsarbeidet knyttet til lov om eiendomsskatt. Området er komplekst da lov av 1975 bare delvis er vedtatt tatt i bruk. Juridisk problemstillinger som spesielt er vurdert i forbindelse med dette dokumentet er:

- Fritak fra eiendomsskatt
- Takseringsmessige konsekvenser av differensiering av skattesatser
- Taksering av våningshus og boliger på gardsbruk
- Taksering av seksjonerte eiendommer.
- Konsesjonsloven
- Tomtfesteloven

3.1.1. Fritak fra eiendomsskatt og taksering av landbrukseiendommer

Eiendom som "vert dreven som gardsbruk eller skogbruk" skal være fritatt for eiendomsskatt ifølge: Eskl § 5 h. Fritaket omfatter ikke våningshus og kårbolig med tilhørende garasje/uthus inkludert tomt som for boligeiendom, som helt eller delvis blir benyttet til bolig. Fritaket omfatter heller ikke fritidsbygg beliggende på en landbrukseiendom.

Eiendommer som kommer innenfor konsesjongrensene defineres som landbrukseiendom. For våningshus og kårboliger på landbrukseiendommer benyttes samme m² pris som for eneboliger. Driftsbygninger på ikke konsesjonspliktig landbrukseiendommer verdsettes etter skjønn. Taksten på driftsbygninger vil da fremkomme som protokolltakst. Der det derimot drives en næring som er utover normal landbruksvirksomhet står Sakkyndig nemnd fritt til å beskatte.

Regulerte utbyggingsområder.

Areal avsatt til bolig- og fritidsformål skal skattlegges når det er regulert.

Det er eiendommen som objekt som skal takseres

Det legges ikke vesentlig vekt på eiendommens potensial. Det er eiendommen som objekt slik den framstår som skal takseres.

Privatrettslige avtaler og heftelser skal ikke vektlegges ved taksering

Det er eiendommen som objekt som skal takseres. Hvem som drar nytte av eiendommen gjennom eksempelvis privatrettslige avtaler, som for eksempel festetomter eller bruksrett, skal ikke vurderes.

4. Takseringsmetode

Taksten bygger på:

- Fakta om eiendommen
- Vurderinger av eiendommen

Taksten er bygget opp slik:



4.1. Fakta om eiendommen

Fakta om eiendommen er:

- Eierforhold (type eiendom, eiendomsidentifikasjon, eier og eierrepresentant)
- Tomtestørrelse, m² (kan gjelde for næring)
- Infrastruktur (veg, strøm vann og avløp og annet)
- Bygningstyper og bygningsstørrelser med arealtall for hver etasje

Faktaopplysninger om tomt og bygninger hentes fra Matrikkelen registeret som er et offisielt register over Grunneiendommer, Adresser og Bygninger. skjer i henhold til registreringsinstruksen utgitt av Statens Kartverk.

Når det gjelder areal på bygninger, tar en utgangspunkt i bruksareal (BRA) som grovt sett er arealet innenfor ytterveggene på bygningen. Arealet måles for hver etasje i bygningen.

Etasjene grupperes i:

- Loftsetasje
- Hovedetasje(r)
- Underetasje
- Kjelleretasje

Dette er samme gruppering som Matrikkelen benytter.

4.2. Vurdering av eiendommen

Gjennom besiktigelsen vurderes:

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

Vurderingene ved befaring skal følge Rammer og retningslinjer som Sakkyndig nemd har trukket opp.

Valgte sonefaktor korrigerer sjablongtaksten for eiendommen.

4.3. Behandling av fakta, vurderinger og informasjon om den enkelte eiendom

Fagsystem for behandling av eiendomsskattefaglig informasjon (KomTek e-skatt og KomTek besiktinger) benyttes. Fagsystemet behandler alle aktiviteter og beslutninger som skjer i hele den komplekse takseringsprosessen.

5. Eiendomsskattenemndenes hovedrammer for takseringen

5.1. Hovedretningslinjer:

Vurdering av eiendommer er vanskelig. Eiendomsskattenemnder i Ringeby kommune ber derfor om at en legger fire viktige retningslinjer til grunn for vurderingene ved besiktigelse:

- **Vær prinsipiell** (likebehandling). Rammedokumentet trekker opp prinsipper som en må være tro mot i forslag til enkelttakster.
- **Aksepter grovkornethet**. Besiktigelsen vil i hovedsak være en utvendig besiktigelse som gir grovkornete vurderinger.
- **Vær varsom**. Utvendig besiktigelse gir oss et grovkornet beslutningsgrunnlag. Tvil bør komme eiendomsbesitter til gode.
- **Kalibrer medarbeiderne**. For at alle i prosjektet skal være samstemte mht vurderinger, ber Eiendomsskattenemndene om at administrasjonen sørger for løpende kalibrering og kvalitetssikring gjennom faste faglige møter der alle aktørene som arbeider med vurderinger, deltar.

5.2. Eiendommene som skal takseres

Alle eiendommer i Ringeby skal besiktiges og takseres.

5.3. Gruppering av eiendommer

Utgangspunktet for gruppering av eiendommer som skal takseres, er bygningstypene i Matrikkelen dvs. bygningenes funksjon.

Det er den overordnede funksjonen som danner grunnlaget for sjablongen, ikke enkeltelementer i bygget.

5.4. Sjablongverdier for eiendomsgruppene

Sjablongverdiene for eiendomsgrupper er valgt etter at eiendomsskattenemnder har innhentet informasjon om omsetningstall de siste årene

På grunnlag av faktainformasjon og vurderinger som er hentet inn, fastsetter sakkyndig nemnd sjablongverdiene for de enkelte eiendomsgruppene som vist nedenfor.

Sjablongverdier på bygninger (bruksareal på bygning):

Bygninger	Enhet	Pris (kr)
Boligeiendommer:		
Enebolig, tomannsbolig, våningshus	per m ²	9 000
Rekke/terrassehus og blokker, inklusive boder og garasje	per m ²	14 000
Fritidsboliger	per m ²	13 000
Fritidsleiligheter/seksjoner inklusive garasje, bod og tomt	per m ²	20 000
Garasjer og uthus	per m ²	1 000
Isolerte uthus/anneks på fritidseiendommer	per m ²	13 000
Carport	per m ²	500
Gapahuk	per m ²	500
Innebygd veranda (uisolert)	per m ²	2 000
Næringseiendommer:		
Enkeltstående hytter på næringsareal som framstår som fritidsb	per m ²	13 000
Campinghytter	per m ²	3 000
Hotell og restaurant	per m ²	6000
Store utleiehytter	per m ²	6000
Matvarebutikker	per m ²	9 000
Kontor- og administrasjonsbygg	per m ²	6 000
Produksjonslokale	per m ²	4 000
Lager isolert	per m ²	2 000
Lager uisolert	per m ²	1 000

Spesielle bygg med avvikende kvm-pris: se punkt 6.2

Alle bolighus og våningshus/kårboliger (på eller nær tunet, ikke på setrer og i fjellområder) takseres som heltidsboliger, selv om faktisk bruk er eller for tida kan være fritidsbolig.

Det finnes en del naust i tilknytning til vassdragene i kommunen. Spesielle naustanlegg med hyttefunksjon takseres med protokolltakst.

Etasjefaktorer

Ved hjelp av etasjefaktorer settes gjennomsnittsverdier på de ulike etasjene i en bygning, med utgangspunkt i hva som er vanlig funksjon i den aktuelle etasje.

Etasjefaktorer for boliger, fritidsboliger, terrassehus, rekkehus, boligblokker:

Etasjer	Etasjefaktor
Hovedetasjer	1,0
Loft	0,1
Underetasje	0,6
Underetasje med egen leilighet	0,8
Underetasje i fritidsbolig	0,8
Hovedetasje og underetasje over 200 m ² i <u>heltidsbolig</u>	se punkt 6.1
Kjeller	0,1

Underetasje får faktor 0,6 da denne ofte har i seg kjeller-/bod-funksjoner. Det opprettes korreksjonsprotokoll dersom det er garasje i underetasje eller hovedetasje i bolig. Sakkyndig nemnd setter en korreksjon hvis de mener at loftet ikke skal regnes med i skattegrunnlaget.

Etasjefaktorer for øvrige bygningsgrupper

Etasjer	Etasjefaktor
Hovedetasje	1,0
Loft	0,1
Underetasje	0,8
Kjeller	0,5

- Store avvik i forhold til funksjon i underetasje og kjeller korrigeres ved hjelp av korreksjonsprotokoll. Bygninger med mange funksjoner beregnes ved hjelp av takseringsmatrise.
- Garasje har etasjefaktor 1,0 uansett etasjetype.

5.5. Sonefaktorer

På grunnlag av en totalvurdering velger eiendomsskattenemnder å benytte slike sonefaktorer for boligeiendommer, fritidseiendommer og næringseiendommer:

Boligeiendommer (heltidsboliger):

Det skilles mellom heltidsboliger i regulerte bolig- eller sentrumsområder og heltidsboliger utenfor slik regulert område. Videre gis ekstra fradrag for boligeiendommer (heltidsboliger) som ligger lengre enn 5 000 m fra sentrum, målt etter veg, slik:

Sted	Sonefaktor
Sone "Bolig regulert/uregulert omr."	1,0-1,5
Sone "Bolig 5km" (uregulert område mer enn 5 km fra sentrum)	0,9

Som sentrum regnes i Vålebru vegkrysset E6 x Bjørgemogata x Brugata og i Fåvang fylkesvegekrysset Tromsnesvegen (gamle E6) x Stasjonsvegen.

Fritidseiendommer:

Sted	Sonefaktor
Sone 1 Kvitfjell, se kart	1,0 – 1,3
Sone 2 Venabygdsfjellet, se kart	1,0 – 1,1
Sone 3 resten	1,0

5.6 Tomteverdi

Tomter takseres.

All fast eiendom beskattes, det gjelder også ubebygd grunn. (Eiendomsskattelova §5i-k) Tomtetaksten fastsettes vanligvis i samsvar med soneverdien for tomta.

Sammen med bebyggelsen skal den gi antatt markedsverdi.

Hvis ikke nyttes protokolltakst (jf. punkt 6.2).

Tomter for heltidsbolig (medregna bolig på gardsbruk):

Ved taksering av boligtomt settes stykkpris uavhengig av areal.

Er det flere boligbygninger med egen boenhet på eiendommen, regnes i tillegg halv tomtepris for hver boligbygning utover den første.

Dersom en boligeiendom i regulert område består av to regulerte tomter regnes det som to tomter.

Tomter for fritidseiendom:

Ved taksering av fritidstomt settes stykkpris uavhengig av areal og blir multiplisert med sonefaktor.

Dersom en fritidseiendom i regulert område består av to regulerte tomter, regnes det som to tomter.

Dersom det på ei tomt er to hytter eller hytte og anneks til beboelse/overnatting (varmekilde), taksers det som om arealet var i samme hytte og med takst for ei tomt og ett bunnfradrag.

Fritidsleiligheter: se tabellen i punkt 5.5.

Detaljert soner for fritidsboliger:

Se utarbeidet sonekart.

Tomter for næringseiendom:

Verdien av næringstomt inngår i sjablongprisen for bygg. Der hvor tomten er stor utover hva som trengs for bygningsmassen bør man sette en tilleggsverdi på tomten. Dette gjelder også ubebygde regulerte næringstomter. Tomten settes til markedsverdi etter skjønn.

6.Rammer for enkelttakseringer

For å sikre mest mulig likebehandling, ønsker Sakkyndig nemnd/Takstnemnd å trekke opp rammer og retningslinjer for besiktigelse og taksering av enkelteiendommer.

Alle eiendommer skal besiktiges. Som hovedregel gjennomføres utvendig besiktigelse. Det gjennomføres innvendig besiktigelse når det er åpenbart at utvendig besiktigelse ikke gir nok grunnlag sammen med annen informasjon til å foreta en taksering, eller når eiendomsbesitter ber om det.

Rammene nedenfor er retningsgivende. Besiktiger kan avvike rammene ved besiktigelse. Ved avvik gis det kommentarer på hvorfor rammene fravikes.

6.1. Bruk av faktorer

Sakkyndig nemnd/Takstnemnd benytter ytre faktor og indre faktor i takseringsarbeidet slik:

Ytre faktor (YF, gjelder hele eiendommen, både tomt og bygg):

Ytre faktor gjenspeiler en situasjon der eiendommer ligger i et opparbeidet tomteområde (tomteteknisk tilrettelagt). Besiktiger kan benytte ytre faktor dersom enkelteiendommers verdi påvirkes av spesielle lokale forhold **rundt** eiendommen.

Faktor benyttes for å vurdere atkomst/tilgjengelighet (manglende kjørevege for bil):

- Fritidseiendommer som er lokalisert mer enn 500 meter fra bilparkering eller har spesielt vanskelig atkomst får en reduksjon i ytre faktor på 0,1.
- Boligeiendommer og våningshus som har privat atkomst over 200 m får reduksjon i ytre faktor på 0,1.

Randbebyggelse mot trafikkårer (trafikksikkerhet, støy og støv)

Hus som ligger slik til langs riksveg E6 eller jernbanen at de er utsatt for genererende støy, gis en reduksjon på inntil 0,1.

Beliggenhet

Besiktiger gjør vurdering av forhold rundt tomte ved besiktigelsen. Der besiktiger mener det er forhold rundt tomte som reduserer eller øker verdien på eiendommen, tas det bilde og YF begrunnes i kommentarfeltet på besiktigerskjema. Spesielle tilfeller tas opp på kalibreringsmøtene.

Sakkyndig nemnd/Takstnemnd kvalitetssikrer/foretar justering av YF ved hjelp av temakart og bilder i etterkant.

Konsesjonsplikt og delingsforbud: Den delen av gardsbruk som takseres gis en reduksjon på 30%. Det gjøres ved at ytre faktor reduseres med 0,3. Dette på grunnlag av uttalelsen fra Finansdepartementet om at det bør gjenspeiles i taksten at eiendommer er underlagt offentligrettslige plikter som konsesjon og delingsforbud.

Indre faktor (IF, gjelder hele eiendommen, både tomt og bygg):

Indre faktor gjelder hele eiendommen, både tomt og bygg. Fritidseiendom til fjells og på setrer vurderes i denne sammenheng som egen eiendom (om lag som for renovasjon f.t.)

- Besiktiger nytter indre faktor for å korrigere sjablongtaksten ut fra forhold på eiendommen. En vurderer funksjonalitet, standard og kvalitet som kan variere fra eiendom til eiendom.

Retningsgivende for bruk av indre faktor i forhold til bygningens standard er:

Bygg takseres etter den standard og beskaffenhet den framstår på takseringsøyeblikket. Standard på bygningsmassen (IF = indre faktor, forhold på eiendommen):

- IF 0,5-1,5
- IF lavere enn 0,5 regnes som ubeboelig/ rivningsobjekt
- **For heltidsboliger gjelder dessuten** Dersom skattepliktig areal (hovedetasje x 1, underetasje x 0,6 og kjeller/loft x 0,1) for en boenhet i et bolighus overstig 200 m², multipliseres IF (indre faktor) med en multiplikator slik:

Skattepliktig areal	Multiplikator
200-249 m ²	0,95
250 m ² og større	0,85

Den justerte IF inngår i grunnlaget for å beregne takst for eiendommen.

6.2. Bruk av protokolltakst

Der taksten på eiendommen ikke gjenspeiler markedsverdien ved bruk av sjablonger, settes protokolltakst.

Eksempler på eiendommer som kan få protokolltakst er

- Bygninger der deler av bygningen har avvikende funksjon.
- Spesielle industrianlegg etc
- For eiendommer med flere funksjoner, eksempelvis et næringsbygg med verksted-, kontor- og lagerfunksjon, lages det takstmatriks for eiendommer med slike bygninger.
- Naust som har tilleggsfunksjon, jf punkt 5.5.
- Nedlagte driftsbygninger takseres ved hjelp av erstatningsprotokoll. Bygningene er i utgangspunktet satt lik null i verdi, men takseres hvis den har en funksjon som tilsier at bygningen har en verdi. Eksempel:
 - 50 m² garasje/uthus/anneks i landbruksbygning (inkl hobbyverksted)
 - Eventuelt andre funksjoner (bolig/fritid/næring)

6.3. Andre rammer for taksering

Landbrukseiendommer:

- Våningshus/kårbolig med tilhørende garasje/uthus/lager og tomt takseres.
- Landbruksbygninger vurderes etter funksjon og får som regel fritak etter § 5 h).
- Landbruksbygninger som har fått en helt ny funksjon, takseres.
- Det benyttes matriser

Eiendommer innenfor LNF-områder i kommuneplanen (Landbruk, Natur og Friluftsområder):

- Eiendommer uten bebyggelse i LNF områdene som er gardsbruk- og skogbruksområder og er fritatt etter § 5h i eiendomsskattelova.
- Bolig-, fritids-, og næringseiendommer i LNF-områder takseres.
- Private anlegg i statsallmenningen som bygger på ordinære festeavtaler takseres på vanlig måte.

Landbruksbygninger fritas etter § 5 h) i eiendomsskattelova.

Her inngår:

- Koier og kvilebuer som aktivt brukt i landbruksdrift
- Andre tradisjonelle driftsbygninger

Seksjonerte eiendommer:

For seksjonerte eiendommer takseres hver seksjon som eget skatteobjekt. Melding om takst og skatt sendes til den enkelte seksjonseier. Fellesarealer inngår i taksten. Taksten fordeles blant seksjonseierne i henhold til tinglyst eierbrøk.

Ikke-måleverdig areal i Matrikkelen som likevel har takseringsverdi:

Det kan finnes tilfeller der bygningsdeler eller etasjer ikke er definert som måleverdig i Matrikkelen, men som helt klart har bruks – og skatteverdi. Slike tilfeller identifiseres under besiktigelse, anmerkes og legges fram for sakkyndig nemnd.

Skianlegg:

Servicebygg og lignende som drives kommersielt skal takseres.

7. Klage og klagebehandling

Eiendomsskattelova §19: *Skattyteren kan klage på den utskrivne eiendomsskatten. Klaga må gjevast inn skriftleg til eiendomsskattekontoret innan seks veker frå det seinaste tidspunktet av den dagen det vart kunngjort at eiendomsskattelisten var utlagd eller dagen skattesetelen vart sendt i samsvar med § 14. Klage over verdet kan bli fremja kvart år i samband med den årlege utskrivinga av eiendomsskatt, dersom det ikkje er klaga på same grunnlag tidlegare år.*

Eiendomsskattelova § 28: *Gjer særlege grunnar at det kom til å verta sær urimeleg om heile eiendomsskatten vart innkravd, kan skatten setjast ned eller ettergjevast av formannskapet.*

For saker der det vises til feil faktagrunnlag, gis administrasjonen rett til å korrigere og gi svar til skatteyter om at faktagrunnlag og takst er rettet opp. Skatteyter får nå ny frist for å klage på korrigert takst.

Klager behandles av Sakkyndig nemnd/Takstnemnd.

- I klagesaker der Sakkyndig nemnd/Takstnemnd gir delvis medhold, sendes den endra taksten til klagere. Skatteyter får ny frist for å klage på korrigert takst.
- Hvis skatteyter ikke får medhold i klagen av Sakkyndig nemnd/Takstnemnd går klagen til Klagenemnda for eiendomsskatt.
- Klagebehandlingen avsluttes ved at melding om vedtak sendes til skatteyteren. Skatteyteren har etter klagenemndas vedtak i klagesaken ikke rett til noen ytterligere administrativ prøving av takstvedtaket.
- Skatteyteren kan få overprøvd taksten ved å reise søksmål for domstolene. Ifølge Skatteforvaltningsloven §15-4 er søksmålsfristen 6 måneder etter at vedtaket ble sendt skatteyter