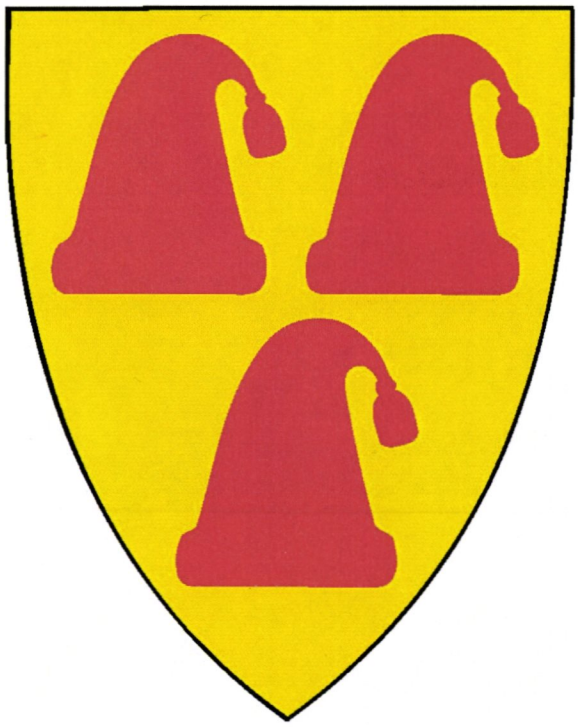
14/170-102

Rammer og retningsliner for eigedomsskatt I Nissedal kommune



Vedtatt av sakkunnig nemnd
10.12.14, sak 04/14

Takseringsreglar – Rammer og retningsliner – i samband med utviding av verkeområdet for eigedomsskatt til og å omfatte hus, hytter og næringsbygg, frå 1. januar 2015.

Treungen 16. desember 2014

Inger Stokstad

Medlem sakkunnig nemnd

Kjetil Hølje Fjalestad

Nestleiar sakkunnig nemnd

Oskar Nordli

Leiar sakkunnig nemnd

INNHOLDSFORTEGNELSE

1. Juridiske og politiske rammer 5

1.1 SAMANHENG MED ANDRE LOVER 6

2. Takseringsmetode 6

Fakta om eigedomen 7

Vurdering av eigedomen 6

Generelt 8

Etasjefaktorar for bustadar, fritidsbustadar, terrassehus, bustadblokker: 8

Indre faktor 9

Aldersfaktor for bustad/fritidbustad 9

Ytre faktor 10

3. Spesielt per type eigedom 11

Generelt 11

Fritid 11

Næringseigedomar og verk & bruk 12

1. JURIDISKE OG POLITISKE RAMMER

Kommunestyret har med heimel i eigedomsskattelova §§ 3 a og 4 vedteke å utvide verkeområdet for eigedomsskatt til å omfatte alle eigedomar i heile kommunen frå 1. januar 2015.

Taksten skal, slik det går fram av eigedomsskattelova § 8 A-2 spegle marknadsverdi. Kommunestyret har sett ned ei sakkunnig nemnd til å stå ansvarleg for takseringsarbeidet.

§ 8 A-2 Verdet

(1) 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.

(2) Ved taksering av fabrikkar og andre industrielle anlegg, skal ein ta med maskiner og anna som høyrer til anlegget og er nødvendig for å oppfylle formålet med anlegget. Arbeidsmaskiner med tilhøyrsle og liknande, som ikkje er ein integrert del av anlegget, skal ein ikkje ta med.

Det er sakkunnig takstnemnd som gjer endeleg vedtak om rammer og retningsliner som skal nyttas for takseringa.

I tillegg blir også andre relevante lover og rettskjelder nytta, som direkte eller indirekte verkar inn på takseringsarbeidet. Målet er at takstnivået i størst mogleg grad skal bli slik sakkunnig takstnemnd finn rimeleg, med utgangspunkt i regelverk og med kunnskap om salsverdiar på eigedommar i Nissedal kommune. Det er og eit mål at framgangsmåten i takseringsarbeidet sikrar lik og rettferdig handsaming av eigedomar ved den gjennomgåande takseringa i 2014 – og ved enkelttakseringer i påfølgande åra, fram til ei eventuell ny alminnelig taksering 10 år etter innføring.

Dette dokumentet vil danna grunnlaget for alle takseringar i perioden 2014-2024. Dokumentet vil offentliggjøras i forbindelse med offentlig ettersyn, og vil vere offentlig tilgjengelig frå då. Det er viktig at alle som er i involvert i arbeidet med eigedomsskatt i Nissedal kommune kjenner til dette dokumentet.

Lovverket, høgsterettspraksis, uttale frå finansdepartementet og praksis bestemmer dei juridiske rammene for takserings- og forvaltningsarbeidet knytt til lova om eigedomsskatt.

Frist for utlegging av skattelister for 2015 er i utgangspunkt 1. mars. Dersom det vert nytta botnfrådrag er fristen 1. april 2015.

1.1 SAMANHENG MED ANDRE LOVER

Andre lover som kan ha betyding for taksering og utskriving av eigedomsskatt er mellom anna forvaltningslova, plan og bygningslova og offentligheitslova.

***§ 29. Forvaltningslova** gjeld for førehaving av eigedomsskattesaker med dei særskilde reglane som er gitt i denne lova.*

***Forvaltningslova § 11 d** andre ledd andre punktum gjeld ikkje for tenestemenn som tar del i synfaring i samband med taksering.*

***Forvaltningslova § 24** gjeld ikkje for den årlege utskrivinga av eigedomsskatt.*

***Forvaltningslova § 25** gjeld ikkje for vedtak om takst eller overtakst. I staden gjeld eit krav om stutt-grunngjeving for avgjersla.*

***Forvaltningslova § 36** gjeld ikkje i eigedomsskattesaker. Reglane om dekning av sakskostnader i likningslova § 9-11 gjeld på tilsvarande måte i eigedomsskattesaker. Offentlighetslova vil vere med å styre kva dokument og anna informasjon som er offentlig, og kva informasjon som bør vere unntatt offentligheit.*

*Reglane i **likningslova** § 3-13 om teieplikt gjeld på tilsvarande måte for tenestemenn og nemndmedlemmer som er med på å skriva ut eigedomsskatt i staden for reglane om teieplikt i forvaltningslova.*

I utgangspunktet vil ein eigedom bli taksert slik den framstår. Likevel vil kommunen sine arealplan/reguleringsplaner slik dei er vedteke jf. plan og bygningslova kunne verke inn på takseringa. Ved tvil, vil det også være aktuelt å sjå til kva som er søkt og godkjent, i høve til taksering av bygningsmasse.

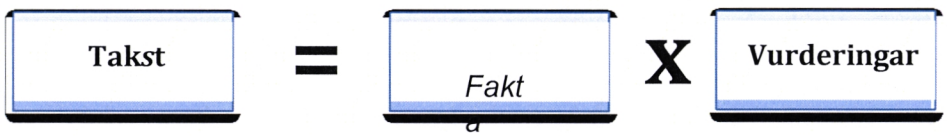
2. TAKSERINGSMETODE

Sakkunnig nemnd har valt å taksere etter en metode som er utvikla i eit samspel mellom Hamar og Trondheim kommunar, Norkart Geoservice AS og ESKAN AS. Metoden nyttas nå i stadig fleire kommunar.

Taksten bygger på:

- Fakta om eigedomen
- Vurderingar av eigedomen

Taksten er bygd opp slik:



FAKTA OM EIGEDOMEN

Fakta om eigedomen er:

- Eigarforhold (type eigedom, eigedomsidentifikasjon, eigar og eigarrepresentant)
- Type eigedom
- Faste installasjonar
- Bygningstype og bygningsstorleik med arealtal for kvar høgd

Faktaopplysningar bygningar/tomt vert henta frå Matrikkel-registeret som er eit statleg landsdekkande register over eigedomar, adresser og bygningar. Registreringar i Matrikkel skjer i jf. registreringsinstruksen utgitt av Kartverket.

Når det gjeld areal på bygningar, tar ein utgangspunkt i bruksareal (BRA) som er arealet innafor ytterveggane på bygningen. Arealet vert målt for kvar etasje i bygningen.

Etasjane grupperas i:

- Kjellar
- Underetasje
- Hovudetasje
- Loft

Dette er same gruppering som Matrikkel-registeret nyttar.

For nærare omtale av etasjedefinisjonar og arealmåling vert det vist til Kartverket sin instruks for registrering av Matrikkeldata.

VURDERING AV EIGEDOMEN

Eigedomane vurderas ved synfaring på disse punkt:

- Forhold på eigedomen som leiar til korreksjon av taksten (såkalla *indre* aktor)
- Forhold kring eigedomen som leiar til korreksjon av taksten (såkalla *ytre* faktor)

GENERELT

Følgjande gjeld alle typar eigedomar.

Sjablongverdiar på tomter og hovudetasje på bygningar (bruksareal på bygning)

Tomter og bygninger	Enhet	Pris (kr)
Einebustad, tomannsbustad + 162, 163	kvm	15.000
Einebustad med sokkelleilegheit (112)	kvm	15.000
Rekkjehus, kjedehus	kvm	15.000
Andre småhus (bygningstype 136)	Kvm	15.000
Terrassehus, blokker (leilegheiter)	kvm	15.000
Fritidsbustad (type 161)	kvm	15.000
Bustadgarasjar og uthus	kvm	2.000
Carport, parkeringsanlegg under tak	kvm	500
Lagerbygning (isolert)	kvm	2.000
Produksjonslokaler	kvm	2.000
Uisolert lager (kaldt lager)	kvm	1.000
Produksjons-/næringsareal nytta til lager	kvm	1.000
Industri (verk og bruk)	Eigen takseringsmetode	
Kontor- og forretningsbygg	kvm	3.000
Hotell, restaurant	kvm	3.000
Utleiehytter	kvm	3.000
Enkle campinghytter	kvm	1.500
Sanitæranlegg	kvm	3.000
Samferdsels og kommunikasjonsbygningar	kvm	3.000
Kultur og forskningsbygningar	kvm	3.000
Helsebygningar	kvm	3.000

ETASJEFAKTORAR FOR BUSTADAR, FRITIDSBUSTADER, TERRASSEHUS, BUSTADBLOKKER:

Etasje	Etasjefaktor
Hovudetasje (H1	***1,0***
Hovudetasje (H2...)	***0,9***
Innreia loft	***0,6***
Uinnreia loft	***0,3***
Underetasje	***0,6***
Kjellar	***0.2***

Berekna avgiftsareal over 150 m^2 for hus/hytter vert redusert med 50%.
Berekna avgiftsareal over 1000 m^2 for næringsbygg vert redusert med 50%. (Areal med lågast verdi m^2-verdi vert redusert først).

Unnatak:

- Bustad med ekstra leilegheit i sokkel, bygningsgruppe (112) i Matrikkel, får etasjefaktor 0,8 for underetasjen.
- Garasje har etasjefaktor 1 uansett etasjetype.
- Garasje med hyblar/bustad takseras etter faktisk bruk av arealet og sjablongverdiar.
- Integrert garasje i H1 eller U1 vert taksert etter garasjepris ved hjelp av korreksjonsprotokoll.

For næringsbygg nyttas etasjefaktor 0,6 for underetasje og 0,2 for kjellar. Elles ingen etasjefaktor for næringsbygg.

INDRE FAKTOR

Indre faktor vert nytta for å korrigere sjablongtaksten ut frå forhold **på** eigedomen. Funksjonalitet, standard og kvalitet kan variere frå eigedom til eigedom. Det kan være openbare skader eller feil ved bygget. I slike høve kan indre faktor settas ned til 0,4 for renoveringsobjekt. Rivningsobjekt fjernas frå takstgrunnlaget.

Er bygningsmassa på eigedomen av sterkt varierande standard, så interpolerer man indre faktor for å finne felles indre faktor.

ALDERSFAKTOR FOR BUSTAD/FRITIDSBUSTAD

Bygning tatt i bruk	Høy standard	Normal standard	Låg standard
Før 1940	0,6	0,5	0,4
1941- 1967	0,7	0,6	0,5
1967 - 1985	0,8	0,7	0,6
1986 - 1997	0,9	0,8	0,7
1998 - 2011	1,0	0,9	0,8
2012 eller senere	1,1	1,0	0,9

Med **høg standard** meinas:
Bygg som er oppført etter høgare standard (det er nytta materialar av høgare kvalitet) enn etter Teknisk forskrifts krav for byggeår.

Med **normal standard** meinas:
Bygg som er oppført etter standard definert i Teknisk forskrift for byggeår. Husbankhus eller samanliknbare hus.

Med **låg standard** meinas:
Redusert kvalitet på grunn av manglande vedlikehald, skader etc.

YTRE FAKTOR

Faktor:	**Verdi:**
Eigedom ikkje knyt til straumnett	0,9
Eigedom utan VA-løysing	0,8
Eigedomen har festetomt	0,95
Eigedom omfatta av 0-konsesjonsføresegner	0,7
Våningshus (konsesjonspliktige eigedomar) (Faktor for 0-konsesjonsføresegner skal ikkje nyttast for våningshus)	0,5

VA-nett:
Det vert ikkje differensiert mellom tilknyting til kommunalt nett eller heilt/delvis private løysningar.

Festetomt:
For å bli definert som festetomt må det ligge føre tinglyst leigeavtale.

3. SPESIELT PER TYPE EIENDOM

I kommunen fins desse typar eigedom:

Type eiendom	Kriterium
Bustad	bustadbygg (111-150) eller bustadgarasjar (181) på eigedomen
Fritid	Fritidsbygg (161-163) på eigedomen
Landbruk	Landbruksbygg på eigendomen
Landbruk – fritid	Landbrukseigedom der våningshuset har fått fritidsfunksjon
Landbruk – bustad	Landbrukseigedom med våningshus (113, 123, 124)
Landbruk – næring	Landbrukseigedom der det i tillegg til landbruk drives annen næringsverksemd
Næring	Minst eit næringsbygg på eigedomen
Verk og bruk	Næringseigedom der det produseras eller bearbeidast noko
Blanda bruk - næring	Fleire funksjonar på eigedomen – næringsdelen
Blanda bruk – bustad	Fleire funksjoner på eigendomen – bustaddelen
Tomt – LNF	Eigendom utan bygg i kommunen sitt LNF-område
Tomt – bustad	Eigedom utan bygg regulert til bustad
Tomt – landbruk	Eigedom utan bygg utmark/innmark/skog
Tomt – fritid	Eigedom utan bygg regulert til fritid
Tomt – næring	Eigedom utan bygg regulert til næring

Pr. type eigedom kan det være spesielle forhold som det takast omsyn til under taksering. Desse vert presisert under.

GENERELT

- Bygningar under 15 m^2 får ein takst lik 0.

FRITID

- Dersom det er dokumentert at eigedomen primært nyttast til utleigeverksemd, er eigedomen å sjå på som næringseigedom. I andre høve blir eigedomen å sjå som fritidseigedom.
- Alle skogskoier og setre blir å sjå som landbrukseigedomar.

NÆRINGSEIGEDOMAR OG VERK & BRUK

Ved taksering av næringseigedomar og verk og bruk opnar skattetakstnemnda for bruk av andre metodar og hjelpeparameter.

For næringsbygg leggas sjablongverdiar til grunn. For eigedomar og bygningar med blanda bruk, nyttas sjablong for den enkelte delen etter faktisk funksjon. Indre faktor (IF) følgjer tabellen for bustad, så langt det er mogleg. Hjelpeparameter nyttas i den grad det er naudsynt.

For verk og bruk skal ein i tillegg til vurdering av tomt/bygning, bli gjort ei vurdering av produksjonsutstyret. Kva del av produksjonsutstyret som skal inngå i taksten går fram av rettspraksis. Kva som er tenleg metode vurderas i det enkelte tilfellet, men uansett slik at likebehandlinga bli teke omsyn til.