

TVEDESTRAND KOMMUNE



Rammer og retningslinjer for eiendomsskattetaksering.

Vedtatt av sakkyndig nemnd i Tvedestrand Kommune 02.05.2017

Erling Holm

Brita Tosseviken

Geir Grimslund

Leder

Nestleder

Medlem

Innhold

Innledning.....	3
Politisk behandling	3
Objekter som skal takseres.....	4
Landbrukseiendom	4
Boliger som ikke har ligningsverdi fastsatt av Skatteetaten.....	4
Tilleggsbygg	4
Seksjonerte boliger og borettslag med garasjeanlegg	4
Brygger.....	5
Bygg under oppføring	5
Generelt vurderingsgrunnlag.....	5
Sjablonger som hjelpemiddel for å finne riktig skattetakst.....	5
Beregnet bygningsareal.....	6
YF = Ytre Forhold	6
IF – Indre Forhold	6
Oppsummering.....	6

EF

Innledning

Disse rammer og retningslinjer for taksering er bundet av:

- Lov om eiendomsskatt til kommunane av 1975 (eskl)
- Kommunestyrets vedtak i saker som gjelder eiendomsskatt, herunder eiendomsskattevedtektene
- Omfatter ikke boligeiendommer med ligningsverdi.

Kommunestyrets vedtatte eiendomsskattevedtekter har slik ordlyd i § 3-2:

Før den alminnelige taksering påbegynnes, drøfter sakkyndig nemnd i samarbeid med eiendomsskattekontoret, hvilke alminnelige retningslinjer som skal legges til grunn for takseringen for å sikre størst mulig ensartethet i vurderingen. Retningslinjene utarbeides skriftlig og vedtas av sakkyndig nemnd.

Alminnelige retningslinjer ble drøftet og et utgangspunkt ble lagt til grunn allerede høsten 2016, før besiktigelsen startet. Sjablonger og faktorer ble etablert som et hjelpemiddel for besiktigerne. Når Sakkyndig nemnd i medhold av Eiendomsskattelovens § 8 A-3 (4) fastsetter taksten skjer det ved skjønn hvor både i besiktigernes forslag, gjennomsnittlig omsetningsverdi, foto og skråfoto, lokalkunnskap i nemnda og prinsippet om likebehandling blir vurdert.

Utgangspunkt for taksering av eiendommene er eiendomsskattelovens § 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.

Ut fra gjeldende regelverk skal takstene være gjeldene i 10 år. (§ 8 A-3)

Politisk behandling

Tvedestrand kommunestyre har i møte den 23.06.2016 gjort følgende vedtak:

Kommunestyret slutter seg til ad hoc utvalgets konklusjoner fremlagt i rapport datert 20.6.16 og fatter slikt vedtak:

- *I medhold av eiendomsskattelovens § 2 skrives det ut eiendomsskatt på boliger og fritidseiendommer i Tvedestrand kommune fra 2017.*
- *I medhold av eiendomsskattelovens § 3 g) skrives det ut eiendomsskatt på faste eiendommer i kommunen unntatt verk og bruk og annen næringseiendom.*
- *I medhold av eiendomsskattelovens § 8 C-1 benyttes skatteetatens formuesgrunnlag som utgangspunkt for eiendomsskatt på boliger.*
- *I medhold av eiendomsskattelovens § 8 A-2 fastsettes eiendomsskatten for faste eiendommer som ikke kan gå inn under § 8 C-1 (herunder fritidseiendommer) etter takst i samsvar med retningslinjer som sakkyndig nemnd utarbeider.*

Kommunestyret vedtok den 13. september 2016 eiendomsskattevedtekter og oppnevnte sakkyndig nemnd og klagenemnd. Eiendomsskattevedtektene fastsetter de saksbehandlingsregler som skal følges i forbindelse med eiendomsskatt. Sakkyndig nemnd vedtar rammer og retningslinjer for hvordan takseringen skal foregå og vedtar taksten for den enkelte eiendom.

Kommunestyret skal hvert år fastsette satser for eiendomsskatt som skal være mellom 2 og 7 promille av skattegrunnlaget.

Kommunestyret kan vedta å innføre et bunnfradrag pr. godkjent bygning. Bunnfradraget kan endres hvert år.

Kommunestyret kan fastsette en såkalt reduksjonsfaktor, dvs. sette eiendomsskattetakstene lavere enn eiendommens omsetningsverdi. Vedtas en slik faktor, gjelder vedtaket i 10 år.

Kommunestyret kan fritta spesielle eiendommer for eiendomsskatt. Dette reguleres av eiendomsskatteloven.

Objekter som skal takseres

Følgende eiendommer i Tvedestrand skal besiktiges og takseres i tråd med eiendomsskattelovens bestemmelser og kommunestyrets vedtak:

- *Fritidseiendommer*, bygninger og tomt som hører til.
- *Sekundærboliger som skatteetaten har definert som fritidsbolig*, og tilhørende tomt
- *“huslause grunnstykke (eskl. § 4, 2. ledd) som hagar, lykkjer, vassfall, laste-, opplags eller arbeidstomter, bryggjer og liknede”*
- beboelseshus som ikke har en fastsatt ligningsverdi fra Skatteetaten (f.eks. *våningshus*) med tilhørende tomt.

For boliger *med* formuesgrunnlag, skrives eiendomsskatt ut med utgangspunkt i skatteetatens formuesgrunnlag på boligen.

Bygningsarealet beregnes etter NS 3940.

Landbrukseiendom

Eiendommer som drives som landbrukseiendommer takseres som bolig.

Som eksempel verdsettes våningshus, kårbolig og andre bolighus på eiendommen på samme måte som enebolig. I tillegg medtas en normal arrondert tomt som i utgangspunktet er fastsatt til kr. 200 000,-.

Boliger som ikke har ligningsverdi fastsatt av Skatteetaten

Der hvor det ikke er tilstrekkelig informasjon i Matrikkelregisteret eller bygningsarkivet, vil besiktigerene utføre en tilstrekkelig registrering av faktainformasjon ved befaringen.

Tilleggsbygg

Tilleggsbygg verdivurderes sammen med hovedbygningen med samme metode så fremt de ligger på samme gårds- og bruksnummer:

Garasjer, uthus/naust/frittstående boder o.l som ligger på eget bruksnr., takseres etter skjønn.

Seksjonerte boliger og borettslag med garasjeanlegg

takseres som boliger hvis formuesgrunnlag ikke foreligger.

Brygger/flytebrygger

Takseres ved bruk av skjønn.

Bygg under oppføring

takseres ikke under alminnelig taksering. Disse byggene får eiendomsskattetakst ved normal løpende taksering, ettersom de tas i bruk.

Der hvor det ikke er tilstrekkelig informasjon i Matrikkel eller bygningsarkivet, vil det bli en skjønnsmessig vurdering i hvert enkelt tilfelle. Eiendommer vil bli målt opp om det ikke er tilstrekkelig informasjon i kommunens arkiv.

Generelt vurderingsgrunnlag

Eiendomsskattegrunnlaget bygger på faktaopplysninger og skjønnsmessige vurderinger. Faktaopplysninger om adresser, areal på bygninger og tomter hentes fra offentlige dataregistre (Matrikkelen). De skjønnsmessige vurderingene tar opp både de generelle forhold rundt eiendommer og spesielle forhold som påvirker verdien. Forhold som vil bli vektlagt er beliggenhet, sol- og støyforhold, utsikt, bygningenes og tomtens beskaffenhet.

Som et *hjelpemiddel* i takseringen, benytter besiktigerne sjablongregler som nærmere forklart nedenfor. En slik sjablong kan f.eks. være faste kvadratmeterpriser, fradrag/tillegg i takst pga. bygningens alder og konstruksjon osv.

Det vises til eiendomsskattevedtektene § 3-5 hvor det fremkommer at besiktigerne bør fotografere alle eiendommer som skal takseres. Sakkyndig nemnd har bestemt at alle eiendommer som skal takseres skal fotograferes.

Vurdering av eiendommer er vanskelig. Sakkyndig nemnd er derfor opptatt av at

- prinsippet om likebehandling skal, så langt det er mulig, ligge til grunn ved nemndas fastsettelse av skattetakst
- det må være aksept for at skattetaksten er grovkornet. Besiktigelse vil i hovedsak være utvendig som resulterer i grovkornet vurderinger.
- en må være forsiktig, da utvendig befaring gir et grovkornet grunnlag som kan gi usikkerhet.
- administrasjonen sørger for løpende kalibrering og kvalitetssikring gjennom faste faglige møter med besiktigerne.

Sjablonger som hjelpemiddel for besiktigerne

For vurdering av skattetakst for eiendommene i Tvedestrand kommune er det innhentet faktiske omsetningstall for eiendommer i kommunen. Med dette som utgangspunkt er det sjablongmessig satt en m2 pris til kr 16 000,-.

Tilleggsbygg med boligpreg (anneks eller lignende) vurderes likt med bolig. Garasje (eventuelt carport) og uthus/naust/andre bygg ansettes etter en pris antatt gjennomsnittsverdi på kr 3 500,- pr. m2.

Tomter takseres i henhold til gjeldende reguleringsbestemmelser og antatt omsetningsverdi.

Beregnet bygningsareal.

Bygningens totale bruksareal omregnes til beregnet areal. Omregningen skjer ved at bruksarealet som er arealet innenfor ytterveggene på bygningen, multipliseres med en beregningsfaktor for de ulike etasjene i bygningen.

Faktorene for de forskjellige etasjene er som følger:

- Kjelleretasje 0,3
- Underetasje 0,8
- Hovedetasje 1,0
- Loft 0,7

YF = Ytre Forhold

Ytre forhold justerer eiendommens verdi i forhold til beliggenhet. Dette gjelder så vel attraktivitet geografisk som typografiske forhold, solforhold, utsikt etc. Besiktigerne bruker faktoren fritt i forhold til skjønn. Intervallet bør ligge mellom 0,5 – 6,0 men kan ha avvik fra dette i spesielle tilfeller.

IF - Indre Forhold

Indre forhold justerer eiendommens verdi i forhold til beskaffenhet og anvendelighet. Her er det byggets alder, tidsmessighet, størrelse, tilstand, størrelse på tomt etc som vil påvirke besiktigernes bruk av faktoren. Besiktigerne bruker faktoren fritt i forhold til skjønn. . Intervallet bør ligge mellom 0,5 – 6,0 men kan ha avvik fra dette i spesielle tilfeller.

Besiktigernes forslag til skattetakst blir med dette slik:

- Sum takst bygninger
 - + sum takst tomt
- } x faktor for ytre forhold
} x faktor for indre forhold
} Skattetakst

Sakkyndig nemnd

I medhold av eiendomsskattevedtektenes § 3-6 fastsetter sakkyndig nemnd takstene skjønnsmessig på bakgrunn av de forslag som er utarbeidet av besiktigerne, eiendomsskatteovens § 8-2 (det beløp ein må gå ut frå at eignedomen etter si innretning, brukseigenskap og lokalisering kan bli avhenda for under vanlege salstilhøve ved fritt sal), foto og skråfoto, lokalkunnskap, registrerte omsetningsverdier og prinsippet om likebehandling.

Oppsummering

Sakkyndig nemnd vurderer eiendommene skjønnsmessig med utgangspunkt i ovennevnte.

Det vises også til Eiendomsskattevedtekter for Tvedestrand kommune, vedtatt av kommunestyret 13.9.16 og revidert 7.11.16. Vedtektene inneholder saksbehandlingsregler for besiktigerne, sakkyndig nemnd og eiendomsskattekontoret.