

RETTNINGSLINJER
FOR
TAKSERING
I
MEDHALD
AV
LOV OM EIGEDOMSSKATT

Vår ref.
08/00261-015/ØYH

Løpenummer
009950/08

Arkivkode
232 L2 &32

Dato
09.02.2009

1. Takseringsmetode

Kommunen har valt å taksera etter ein metode som er utvikla i eit samspel mellom Hamar og Trondheim kommunar og Geoservice AS. Metoden vert nytta i stadig fleire kommunar.

Taksten byggjer på:

- fakta om eigedomen
- vurdering av eigedomen

Taksten skal sendast til:

- **tinglyst eigar** eller festar (for bustad- og fritidseigedomar) i Matrikkelen/Statens Kartverk sitt eigedomsregister
- til den som kan dokumentera eigarett (eks. ikkje tinglyste avtalar)

2. Eigedomane som skal takserast

Fusa kommunestyre har vedteke at alle faste eigedomar skal takserast.

Kommunen vil ikkje taksera eigedomar som har fritak etter § 5 i eigedomsskattelova. Ei taksering av desse eigedomane vil eventuelt skje dersom eigedomane av ulike årsaker fell utanfor alternativa i § 5. Eigedomar som kommunestyret kan frita frå eigedomsskatt etter § 7 i eigedomsskattelova vert takserte no.

2.2. Element som inngår i begrepet ”fast eigedom”

Eigedomane som skal takserast, kan bestå av tre hovudelement:

- Tomt
- Bygningar
- Faste anlegg og installasjonar

Faste anlegg og installasjonar kan bestå av faste driftsmidlar i industrieigedomar og spesielle anlegg som kaiar, vegar, parkeringsplassar etc. Desse anlegga vert vurderte i kvart enkelt tilfelle.

Ved taksering vert alle elementa vurderte, men takstforslaget viser sannsynleg marknadsverdi for eigedomen samla sett.

2.3. Gruppering av eigedomar

Bustader (einebustader, tomannbustader) BYGNINGSTYPEKODER 110, 120
Einebustader med bustad i underetasjen BYGNINGSTYPEKODE 112
Leilegheiter (rekkehus, kjedehus, andre småhus) BYGNINGSTYPEKODER 130, 190
Terassehus, blokkbustader BYGNINGSTYPEKODER 140, 150
Fritidsbustad BYGNINGSTYPEKODER 160, 170
Camping BYGNINGSTYPEKODE 522
Garasje, uthus, naust BYGNINGSTYPEKODER 181, 182, 183
Carport
Industri BYGNINGSTYPEKODER 210, 220, 290
Lager (isoleret) BYGNINGSTYPEKODE 230
Uisolert lager (kaldt lager) BYGNINGSTYPEKODE 230
Plasthall
Kontor, forretning BYGNINGSTYPEKODE 300
Hotell og restaurant BYGNINGSTYPEKODE 500
Skule BYGNINGSTYPEKODE 613
Samferdsle og kommunikasjonsbygg BYGNINGSTYPEKODE 400
Parkeringshus
Tomt

2.4. Sjablonverdiar som speilar gjennomsnittsverdi for eigdomsgruppene

Sjablonverdiene for eigdomsgrupper tek utgangspunkt i omsetningstal for bygningar, husleigenivå og gjenskaffelsesverder.

På grunnlag av faktainformasjon og vurderingar som er henta inn, fastset sjablonverdiene inkludert etasjefaktorar og sonfaktorar til dei enkelte eigdomsgruppene slik:

Gjennomsnittsverdiar på bustad og fritids tomter og bygningar (bruksareal på bygningar)

Tomter og bygningar:	Enhet	Pris (kr.)
Tomt (max 1500 m ² for tomter inntil 5000 m ²)	Pr. m ²	200 kr
Tomteareal over 5.000 m ² (fra 5000 m ² til 30.000 m ²)	Pr. m ²	50 kr
Arealverdi bygningar	Pr. m ²	10.000 kr
Einebustad, tomannsbustad, rekkehus, andre bustadbygg	Faktor	1,0
Fritidsbustader og hytter	Faktor	1,0
Garasjer, naust og uthus	Pr. m ²	2.000 kr
Andre eigedomstypar/bygningstypar, næring, verk og bruk	Individuell taksering	Individuell taksering

Etasjefaktorer for bustader, leilegheiter og fritidsbustader:

Etasjar:	Etasjefaktor:
Hovedetasje	1,0
Loft	0,3
Underetasje	0,5
Underetasje m/leilegheit	0,8
Kjellar	0,2

Etasjefaktor for garasjer, naust og uthus:

Etasjar:	Etasjefaktor:
Hovedetasje	1,0
Loft	1,0
Underetasje	1,0
Kjellar	1,0

2.5. Sonefaktorar**Sonefaktor for bustader og leilegheiter inkl tomt:**

Sone:	Fusa
Sone 1: Gardsnummer: 19-23, 31-40, 77-80, 83-90	Faktor 1,0
Sone 2: Gardsnummer: 2-5, 13-15, 17-18, 24-30, 41-46, 48-51	Faktor 0,9
Sone 3: Gardsnummer: 6-12, 16, 47, 52, 54-60, 72, 76, 81-82, 91, 93-96, 98-113, 116-119	Faktor 0,8
Sone 4: Gardsnummer: 53, 61-71, 73-75, 92, 97, 114-115, 120-135	Faktor 0,6

Sonefaktor for hytter og fritidshus – inkl. tomt:

Heie Fusa kommune	Faktor 1,0
-------------------	------------

3. Fakta om eigedomen

Fakta om eigedomen er:

- Eigarforhold (eigar og eigarrepresentant)
- Tomtestørrelse, m²
- Faste installasjonar (identifiser installasjonar som skal med i taksten)
- Bygningstypar og bygningsstørringar med arealtal for kvar etasje
- Omsetningsverdien etter fritt sal

Når det gjeld areal på bygningen, tek ein utgangspunkt i bruksareal (BRA) som grovt sett er arealet innanfor ytterveggane på bygningen. Det føreligg instruks for oppmåling iht. BRA (Matrikkel-instruksen). Arealet vert rekna for kvar etasje i bygningen. Carportar og takoverbygde bygningar som ikkje tilfredsstiller berekningsreglane for bruksareal vert registrerte med bebygd areal (BYA -NS 3940) i matrikkelen (feltet for alt. Areal 2) og vert registrerte og takserte som om bygningen har bruksareal.

Vi grupperer etasjane i:

- Kjellaretasje
- Underetasje (sokkel)
- Hovudetasje
- Loftsetasje

Dette er same gruppering som Matrikkelen grupperer etasjane i.

Faktaopplysningar om tomt og bygningar hentes frå Matrikkelen (generell informasjon) og frå andre registra.

4. Vurdering av eigedomen

Analysen:

Eigedomane vert vurderte gjennom denne analysen og ved synfaring:

- Analysen vurderer **gjennomsnittverdier** for eigdomsgrupper som gir automatiske sjablontakstar for eigedomane.
- Analysen vurderer **sonevise forskjellar** på verdinivå for eigdomsgruppene. Den sonefaktor som er bestemt vert lasta automatisk inn på eige edb-system, og korrigerer sjablontaksten saman med faktor for forhold rundt eigedomen (ytre faktor) og faktor for forhold på eigedomen (indre faktor).

Synfaring:

- Ei vurdering ved synfaring om **lokale forhold rundt** eigedomen som fører til korreksjon.
- Ei vurdering ved synfaring om **lokale forhold på** eigedomen som fører til korreksjon.

Bruk av faktorar:

Ytre faktor:

Sidan dette er ei massetaksering, skal variasjon i ytre faktor i hovudsak fangast opp i soneinndelinga.

Indre faktor:

Kan evt. brukas for å korrigera sjablontaksten ut frå forhold på eigedomen, som funksjonalitet, standard og kvalitet.

- Eksempel på **låg funksjonalitet** kan vera store våningshus med lite hensiktsmessige arealløysingar i forhold til dagens bruk.
- Eksempel på **låg standard** kan vera dårleg isolerte bygningar med enkle vindauge.
- Eksempel på **låg kvalitet** kan vera røtne vindauge, drenering som ikkje fungerer og setningar i fundament.

Retningsgjevande for bruk av indre faktor i forhold til kvaliteten av bygningen er:

- Nye bustader (bygde etter 1992) har i utgangspunktet høg standard (1).
- Bustader frå perioden 1970-1991 og bygningar som er totalrestaurerte, har i utgangspunktet normal standard (0,85).
- Bygningar frå før 1970 som ikkje er restaurerte eller moderniserte har i utgangspunktet låg standard (0,7).
- Restaureringsobjekt/rivingsobjekt har i utgangspunktet veldig låg standard (0,2).

Høg standard	Faktor 1,0
Normal standard	Faktor 0,85
Låg standard	Faktor 0,7
Restaureringsobjekt	Faktor 0,2

Takstutvalet vurderer ytterlegare bruk av indre faktor ved fastsetjing av taksten

Protokolltakst:

Spesielle eigedomar der sjablontaksten avviker vesentleg i forhold til forventa marknadsverdi kan protokolltakst nyttast.

5. Andre rammer for taksering

5.1 Vurdering av landbruks- og skogbrukseigedomar

Eigedomar som blir drivne som landbruk eller skogbruk er fritekne for eigedomsskatt. Med eigedom som blir drivne som landbruk eller skogbruk meiner ein eigedom som blir halden i hevd med bakgrunn i ein driftsmåte som er i samsvar med det som er vanleg jord- og skogbruksdrift i området.

Avgrensing av det obligatoriske fritaket for landbruks- og skogbrukseigedomar i eigedomsskattelova § 5 bokstav h er normalt utan betyding dersom det er eigaren eller andre (gjennom leigeavtale eller annan bruksrett) som har økonomisk verksemd på eigedomen. Det avgjørande er om verksemda sin karakter ligg innanfor eller utafør det som vert definert som landbruks- eller skogbruksdrift etter lova.

Definisjon på eigedom som blir halden i hevd med bakgrunn i ein driftsmåte som er i samsvar med det som er vanleg jord- og skogbruksdrift i området:

- Kan søkja produksjonstilskot i Fusa kommune
- Kan dokumentera at bruket er i drift ved ein leigeavtale og at leigar har stor nok omsetning til at han/ho kan søkja produksjonstilskot i Fusa kommune.
- Kan dokumentera at dei har drivverdig skog i Fusa kommune.

Det er berre driftsdelen knytt til sjølve landbruks- og skogbrukseigedommen som er friteken for eigedomsskatteplikta.

Alle våningshus, kårhus og utleigehytter på ein landbrukseigedom vil bli behandla som tilsvarande eigedomar i kommunen. Dette gjeld utan omsyn til om det er eigaren eller andre som brukar bustaden. Alle bygningar som vert nytta til bustadføre vert takserte med tilhøyrande garasje/uthus og "tilhøyrande tomt". "Tilhøyrande tomt" vert sett til 1 mål pr. bustadbygning når tomtestørringa ikkje er oppgitt.

Ved taksering av konsesjonspliktig landbrukseigedom som blir driven, vil ein ta omsyn til dei restriksjonar som gjeld ved omsetning av denne type eigedom.

Det vert gjort ved at utrekna sjablontakst for tomt, bustad og garasje/uthus blir multiplisert med ein våningshusfaktor og dermed får ein lågare takst enn tilsvarande bueining som ikkje er våningshus.

Takst for landbruks- og skogbrukseigedomar kjem fram på fyljande måte:

Type bruk:	Våningshusfaktor:	Takst på bruket:
Bustader på landbrukseigedom med konsesjonsplikt og som er i drift:	0,75	fritak
Landbrukseigedom med konsesjonsplikt og som ikkje er i drift:	1,0	protokolltakst
Bustader på landbrukseigedom utan konsesjonsplikt og som er i drift:	1,0	fritak
Landbrukseigedom utan konsesjonsplikt og som ikkje er i drift:	1,0	protokolltakst

Taksering av konsesjonsfri landbrukseigedomar:

Dersom ein eigedom får endra konsesjonsstatus etter takseringa, skal den retakserast i samsvar med ovannemnte reglar.

5.2 Tomter

I de tilfelle tomtearealet ikkje er registrert i matrikkelen, men er innteikna på kartet - reknast/målast tomtens areal ut frå kartet.

For fritids- og bustadtomter som ikkje er oppmålt og er registrert med ein ring på det digitale kartet og tomter som ikkje er innteikna på kartet - reknast arealet skjønnsmessig til 1500 m².

Fritids- og bustadtomter som har et areal på inntil 5000 m² blir berre taksert for 1500 m².

Tomter i utbyggingsområde:

Tomter, som er godkjende frådelte eller regulert til utbyggingsområde iht. kommune- eller reguleringsplan, vert i utgangspunktet takserte iht. vedteken sjablon for tomter.

Nye utbyggingsområde, som framleis har funksjon som aktive landbruksområde, gis fritak i følge loven.

Tomter i LNF område:

Alle tomter vert i utgangspunktet takserte iht. vedteken sjablon for tomter.

5.3 Seksjonerte eigedomar:

Seksjonerte eigedomar vert takserte ved hjelp av dei tinglyste eigarbrøkane og taksten vert fordelt på seksjonsnivå. Takstutvalet skal vedta takstane for kvar seksjon. Det vert sendt melding om takst og skatt til kvar seksjonseigar. Sameiget kan søkja om at ein i staden får ein samla takst for eigedomen der det vil bli urimeleg å leggja seksjoneringsbrøken til grunn.

6. Dokumentasjon av faktafeil

Dersom synfaringsmannen oppdagar avvik i fakta i forhold til takseringsgrunnlaget, skal synfaringsmannen måla inn riktige arealverdiar slik at administrasjonen kan korrigera takseringsgrunnlaget.

7. Juridiske avklaringar

Lovverket, uttaler frå Finansdepartementet og rettsavgjersler trekker opp dei juridiske rammer for takserings- og forvaltningsarbeidet knytt til lov om eigedomsskatt. Nedafor gjennomgår vi nokon viktige juridiske avklaringar som vil vera viktig ved takseringa.

Taksten skal gjenspeile marknadsvardi

Tre hjelpeparameter vert ofte nytta:

- Sjablontakst som gjenspeiler sannsynleg gjennomsnittsvardi for ulike bygningstypar
- Gjenskaffelsesvardi
- Avkastningsvardi

Likebehandling er grunnleggjande for takseringa

Metoden har sterkt fokus på likebehandling gjennom analyse, vurdering av indre og ytre faktor ved synfaring og systematisk kvalitetssikring og revisjon.

Det er eigedomen som objekt som skal takserast

Det vert ikkje lagt særleg vekt på eigedomens sine potensiale. Det er eigedomen som objekt slik den framstår per 2008, som skal takserast.

Privatrettslege avtalar og hefte skal ikkje vektleggjast ved taksering

Det er eigedomen som objekt som skal takserast. Kven som dreg nytte av eigedomen gjennom t.d. private avtalar, skal ikkje vurderast. Ein avtale om burett eller tilkomstrett vil ikkje påverka taksten.

Festetomt for bustad og fritidsbustad med langsiktige festekontraktar skal vurderast som sjølveigartomt

Med langsiktige kontraktar meiner vi festekontrakt som kan gi forlenging og/eller innløyising av kontrakt.

Statlige og kommunalt eigde AS

Alle organisasjonar som før var del av kommunal eller statleg verksemd og som no er omdanna til offentleg eigde AS og dermed eigne, juridiske organisasjonar, skal betala eigedomsskatt på lik linje med andre juridiske organisasjonar dersom lovverk eller forskrift til lovverket ikkje eintydig seier noko anna.

Kva eigedomar som skal ha fritak i høve eigedomsskattelova § 5, skal ikkje vurderast politisk

Kommunen er i desse høva ikkje tillagt tilgang etter lova til å vurderast om det bør skrivast ut eigedomsskatt. Administrasjonen set opp liste over eigedomar som kjem inn under alternativet i § 5.

8. Rammer for kommunikasjon med eigarane

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

Kommunikasjon med innbyggjarane:

- Alle som ønskjer det får innsyn i takseringsgrunnlaget for sin eigen eigendom, både når det gjeld metode for taksering, faktagrunnlag, sjablongar og vurderingar. Når ein spør skal ein også få informasjon om faktagrunnlaget frå matrikkelen for andre eigedomar og vedteken takst som er kunngjort.
- Informera med sikte på å skapa brei forståing for takseringa. Vi skil mellom politisk informasjon og administrativ informasjon, men samordna denne slik at informasjonen blir enkel å motta for eigar.
- Vi informerer om problemstillingar som vi av erfaring veit eigar spør om. Dette skal bidra til at eigar får informasjon som dei etterspør og administrasjonen får mindre henvendelsar.
- Vi krev skriftleg henvendelsar/klage via ordinær post, mail eller telefaks frå eigarane når det gjeld førespurnader om feil faktum.
- Vi godtar alle former for førespurnader når det gjeld spørsmål om å få delta ved synfaring.
- Vi utarbeider et eige opplegg for kommunikasjon i samband med utlegging av takstar til offentleg ettersyn.

Spesiell kommunikasjon med eigar:

- Første informasjon gjennom brev som vert sendt til eigar som får utskrive eigedomsskatt. Brevet informerer om at kommunen vil setja i verk alminneleg taksering.
- Andre informasjon gjennom brev om registrerte fakta og korrigerings skjema og informasjon om sjablontakseringa og mal for utrekning av takst og eigedomsskatt,
- Etablering av informasjonsskranke ved utlegging av offentleg ettersyn.
- Etablering av eige telefonmottak som er operativt i heile prosjektperioden.

Generell informasjon:

- Informasjon om eigedomsskatt og gjennomføring i Fusa vert lagt på internett med lenker til andre informasjonsstader.
- Utlegging av skattelister under perioden med offentleg ettersyn.

Alle førespurnader om feil faktum ved eigedomsregistreringa skal være skriftlege enten via ordinær post, mail eller telefaks. Desse vert ført med tinglyst eigar sitt namn og matrikkelnummer.