



Samnanger kommune

Takseringsreglar rammer og retningslinjer

Kommunestyret i Samnanger vedtok 17.12.2014 i sak 69/14 at det med verknad frå 1. januar 2015 skal skrivast ut eigedomsskatt på alle eigedomar i kommunen. Dette er ei utviding av eigedomsskatten. Samnanger kommune har i mange år hatt eigedomsskatt på "verk og bruk".

Takseringsreglar er vedtatt av sakkunnig nemnd 26.03.2015

Ove Sandvik
Leiar sakkunnig nemnd

Kjell Roar Nordvik
Nestleiar sakkunnig nemnd

Hjørdis Klyve Thieme
Medlem sakkunnig nemnd

INNHALD

1.	Juridiske og politiske rammer.....	3
	<i>1.1 Samanheng med andre lover</i>	4
2.	Takseringsmetode	5
	Fakta om eigedomen.....	5
	Vurdering av eigedomen	6
	Generelt	6
	Etasjefaktor for bustad, fritidsbustad, terrassehus, bustadblokker:	7
	Indre faktor	8
	Aldersfaktor for bustad.....	8
	Aldersfaktor for fritidsbustad	8
	Ytre faktor.....	9
	Sonefaktor.....	9
3.	Næringsseigedommar og verk & bruk.....	9
4.	Fritak	10

1. JURIDISKE OG POLITISKE RAMMER

Kommunestyret har med heimel i lov om eigedomsskatt til kommunane (eigedomsskattelova) §§ 3 a og 4 vedtatt å utvida virkeområdet for eigedomsskatt til å omfatta alle eigendomar i heile kommunen frå 1. januar 2015.

Kommunestyret har og vedtatt at formuesgrunnlaget frå skatteetaten skal nyttast som eigedomsskattegrunnlag for bustadeigedom. Dette kan og gjelda andre eigedomstypar (fritid, våningshus etc) dersom skatteetaten har informasjon om formuesgrunnlaget. Eigedomar utan formuesgrunnlag skal takserast av kommunen.

Felles for begge måtane å finna eigedomsskattegrunnlaget på er at taksten skal avspegla marknadsverdien, jf eigedomsskattelova § 8 A-2.

§ 8 A-2 Verdet

(1) Verdet av eigedomen skal setjast til det beløp ein må gå ut frå at eigedomen etter si innretning, bruksegenskap 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 tilhøyrsløse og liknande, som ikkje er ein integrert del av anlegget, skal ein ikkje ta med.

Kommunestyret har med heimel i eigedomsskattelova § 8 A-3 (4) utnemnt ei sakkunnig nemnd som har ansvaret for takseringsarbeidet i kommunen. Dette arbeidet vil omfatta alle eigedomar som ikkje har formuesgrunnlag frå skatteetaten.

Det er sakkunnig nemnd som gjer endeleg vedtak om takseringsreglane som skal nyttast for takseringa. Klagenemnd har vore inkludert i det forberedande arbeidet med retningslinjene og har fått opplæring i metodikken som er blitt brukt.

Andre relevante lover eller rettskilder, som direkte eller indirekte får innverknad på takseringsarbeidet, vert og nytta. Målet er at takstnivået i størst mogeleg grad skal bli slik sakkunnig nemnd finn rimeleg med utgangspunkt i regelverk og kunnskap om salsverdiar på eigedomar i Samnanger kommune. Det er og eit mål at metodikken og framgangsmåten som er valt skal sikra lik og rettviss handsaming av eigedomar ved taksering som er utført i 2014 og 2015 og ved einskildtakseringar i dei etterfylgjande år, fram til ev. ny taksering 10 år etter innføring.

Dette dokumentet vil danna grunnlaget for alle takseringar i perioden 2015-2025.

Dokumentet er offentleg etter at det er vedtatt av sakkunnig nemnd. Det er viktig at alle som arbeider med eigedomsskatt i Samnanger kommune har kjennskap til dokumentet. Det har og vore det viktigaste arbeidsdokumentet for synfararane som har utført arbeidet på vegne av sakkunnig nemnd.

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

Frist for utskriving av eigedomsskatt er i utgangspunktet før 1. mars. Dersom kommunestyret bestemmer at det skal vera eit botnfrådrag for alle sjølvstendige bustaddelar i faste eigedomar som ikkje vert nytta i næringsverksemd, er fristen før 1. april første året kommunen nyttar botnfrådrag. Kommunestyret vedtok i sak 69/14 at det skal vera eit botnfrådrag på kr 100 000 for 2015. Fristen for 2015 er før 1. april.

Kommunestyret fastset kvart år i samband med budsjettet kva satsar og reglar som skal nyttast ved utskriving av eigedomsskatt for det komande skatteåret. Dette vil m.a. gjelda fritak etter § 7, evt. botnfrådrag etter § 11 og kva skatteøyre (promillesats) som skal nyttast. Kommunestyret kan og fastsetja ulike skatteøyre for ulike typar eigedom, jf. § 12. Samnanger kommune har hatt eigedomsskatt på verk og bruk med 7 promille i fleire år. Det betyr at kommunestyret i Samnanger står fritt til å velja kva promillesats dei ynskjer å nytta i 2015. Satsen (skatteøyre) må vera mellom 2 og 7 promille. Kommunestyret vedtok i sak 69/14 ein generell skattesats på 7 promille og 2,4 promille for bustad og fritidsbustad for 2015.

1.1 SAMANHENG MED ANDRE LOVER

Andre lover som kan ha betydning for taksering og utskriving av eigedomsskatt er mellom anna forvaltningsloven, plan og bygningsloven og offentleglova.

Jf. Eigedomsskattelova § 29: Forvaltningslova gjeld for behandling 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 for gjeld eit krav om ei kort grunngjeving for avgjerda.

Forvaltningslova § 36 gjeld ikkje i eigedomsskattesaker. Reglane om dekking av sakskostnader i likningslova § 9-11 gjeld på tilsvarende måte i eigedomsskattesaker.

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

Offentleglova vil vera med å styra kva dokument og anna informasjon som er offentleg, og kva informasjon som bør unntakast offentleg innsyn

I utgangspunktet vil ein eigedom bli taksert slik den framstår. Likevel vil kommunen sin arealplan / reguleringsplanar slik dei er vedtatt i medhald av plan- og bygningslova kunne få betydning ved takseringa. Ved tvil vil det også vera aktuelt å sjå på kva som er søkt og godkjent i forhold til taksering av bygningsmasse.

2. TAKSERINGSMETODE

Takseringsmetoden som vert skildra i dette dokumentet vil gjelda alle eigedomar i kommunen som ikkje har formuesgrunnlag frå skatteetaten.

Sakkunnig nemnd har valt å taksera bustadhus og fritidshus etter ein metode som er brukt i mange kommunar og som er utvikla i eit samspel mellom Hamar og Trondheim kommune, Norkart Geoservice AS og Eskan AS. Denne takseringsmetoden gjer bruk av sjablongar og vil gje ei grov vurdering av verdien på eigedomen. Det er lagt vekt på å sikra lik handsaming av eigedomane.

Det er eigedomen som objekt som skal takserast. Det vert ikkje lagt vesentleg vekt på eigedomen sitt potensiale. Kven som dreg nytte av eigedomen gjennom til dømes private avtalar, skal ikkje vurderast. Avtale om burett eller tilkomstrett vil ikkje påverka taksten. Festetomter for bustad og fritidsbustad med langsiktige festekontraktar vert vurdert på same måte som sjølveigartomter.

Taksering av ”verk og bruk” og nærings eigedomar vert gjort av sakkunnig takstmann. ”Verk og bruk” vart taksert i 2012.

Taksten bygger på:

- Fakta om eigedomen
- Vurderingar av eigedomen

➤ **Fakta om eigedomen:**

- Eigarforhold (eigedomsideidentifikasjon, eigar og eigarrepresentant)
- Type eigedom
- Tomtestørrelse i m²
- Faste installasjonar
- Bygningstype og bygningstorleik med arealtal for kvar etasje

Faktaopplysningar om tomt og bygning vert henta frå Matrikkel-registeret som er eit landsdekkande register over eigedommar, adresser og bygningar. Registreringar i Matrikkelen skjer i medhald av registreringsinstruksen utgitt av Kartverket.

Når det gjeld areal på bygningar, tek ein utgangspunkt i bruksareal (BRA) som er arealet innanfor ytterveggene på bygningen. Norsk standard NS 3940 er lagt til grunn for arealutrekninga. Arealet vert målt for kvar etasje i bygningen. Arealet er måleverdig når det er fri høgde på minst 1,9 m og breidda er på minst 0,6 m.

Etasjane vert grupperte på fylgjande måte:

- Kjellar
- Underetasje
- Hovudetasje
- Loft

Dette er same gruppering som i Matrikkel-registeret. Eit hus kan ha fleire hovudetasjar. For nærare beskriving av etasjedefinisjonar og arealmåling viser me til kommunen si heimeside eller til Kartverkets instruks for registrering av Matrikkeldata.

➤ **Vurdering av eigedomen:**

All vurdering av eigedomen vil gå på dei utvendige forholda, og eigedomen vert vurdert ved synfaring på desse punkta:

- Forhold på eigedomen som fører til korreksjon av takst (indre faktor)
- Forhold rundt eigedomen som fører til korreksjon av takst (ytre faktor)
- Geografisk plassering i kommunen (sonefaktor)

Generelt

Takseringsmetoden som er valt baserer seg på at det er utarbeidd ei rekke sjablongar for å finna rett verdi på bygningar og grunn. Sjablongane er utarbeidde med bakgrunn i fritt omsette eigedomar. Desse sjablongane, saman med fakta om eigedomen og vurderingar gjort ved synfaring, vert brukte til å finna eigedomsskattetaksten på eigedomen.

Fylgjande gjeld alle typar eigedomar:

Sjablong for pris pr kvadratmeter (m2)

Bygningar og tomt	Matrikkelnummer	Enhet	Pris i kroner
Einebustad, tomannsbustad	110, 120	m2	14 000
Einebustad med bustad i underetasjen	112	m2	14 000
Leilegheit (rekkehus, kjedehus, andre småhus)	130, 190	m2	14 000
Leilegheit (terrassehus, blokker)	140, 150	m2	20 000
Fritidsbustad	161, 162, 163, 170	m2	23 000
Garasje, uthus, lager mm	181, 182,	m2	2 500
Naust	183	m2	2 500
Carport		m2	2 500
Parkeringsanlegg under tak		m2	2 500
Uthus på landbrukseigedom som vert nytta til landbruk eller står unytta.		m2	0
Sjøbu som ikkje vert nytta som naust eller lager.		m2	0
Tomt til bustad, fritidsbustad, våningshus, andre bygg. Vert avgrensa til maks 1000 m2 pr bustad		m2	250
Tomt til naust, garasje og liknande er inkludert i pris for bygg		m2	0
Tomt utan bygg		m2	0
Verk og bruk	Eigen takseringsmetode		
Annan industri	Eigen takseringsmetode		

- Bygningar under 15 m² får ein takst lik kr 0 og vert ikkje oppmålte.
- Garasje i uthus / driftsbygning vert rekna som 50 m² garasje.
- Tomt er inkludert i m² pris for garasje, uthus og naust.
- For festetomter vert det rekna 1 000 m² tomt pr bustad.
- Tomteareal med bustad som ikkje er registrert i matrikkelen, men som er avmerka på kart kan målast/reknast etter kartet.
- Sirkeleigedomar/ åttekantar (eigedomar som ikkje er klart definert på kart) vert sett til 1 000 m² pr bustad/ fritidshus.
- Tomteareal utan bustad/fritidsbustad skal det ikkje betalast eigedomsskatt for.
- For våningshus, andre bustader, fritidsbustad på land/skogbrukseigedom vert det rekna 1 000 m² tomt pr bustad.
- For seksjonerte eigedomar vert kvar seksjon taksert som eige skatteobjekt. Seksjonerte einingar vert takserte ut frå det arealet (BRA) som dei disponerer. Felles areal vert fordelt i høve til den brøken disponert areal (BRA) utgjer av totalt areal. Tomta vert fordelt etter seksjonert eigarbrøk. Ved blanda bruk vert næringsdel og bustaddel taksert separat.
- Dersom det er blanda bruk (for eks landbruk/næring, verk og bruk/næring, bustad/næring), vert bygningar takserte kvar for seg. Tomteareal vert lagt til den eigedomsgruppa som er størst.
- Seteranlegg som har klar funksjon som fritidsbustad vert taksert som fritidsbustad.

Sjablong for etasjefaktor for bustad, fritidsbustad, terrassehus, bustadblokker :

Etasje	Matrikkel- nemning	Etasjefaktor
Hovudetasje	H1, H2, ..	1,0
Loft		0,3
Underetasje	U1	0,6
Kjellar		0,2

Unntak:

- Bustad med ekstra leilegheit i sokkeletasje, bygningsgruppe 112 i Matrikkel, får etasjefaktor 0,8 for underetasje.
- Garasjar/naust og liknande har etasjefaktor 1 uansett etasjetype
- Garasjar med hyblar/ bustad takserast etter faktisk bruk av arealet og sjablongverdiar.
- Integreert garasje i H1 eller U1 vert taksert etter garasjepris ved hjelp av korreksjonsprotokoll.

Meir om vurdering av eigedomen:

- **Forhold på eigedomen (indre faktor)**

Indre faktor vert nytta for å korrigera sjablongtaksten ut frå forhold på eigedomen. Funksjonalitet (kva bygget vert brukt til), standard og kvalitet kan variera frå eigedom til eigedom. Det kan vera alvorlege skadar eller feil ved bygget. I slike tilfelle kan indre faktor settast ned til 0,3 for renoveringsobjekt. Rivingsobjekt vert sett ned til 0,2.

Det vert trekk for eternitveggar (-0,1) og/eller tak (-0,1).

Er bygningsmassen på eigedomen av sterkt varierende standard, finn nemnda ein felles indre faktor pr bygg.

Aldersfaktor for bustad, leilegheit mm

Bygning tatt i bruk	Høg standard	Normal standard	Låg standard
Før 1967	0,7 – 0,8	0,6	0,4 – 0,5
1967 - 1985	0,8 – 0,9	0,7	0,5 – 0,6
1986 - 1997	0,9 – 1,0	0,8	0,6 – 0,7
1998 - 2011	1,0 – 1,1	0,9	0,7 – 0,8
Etter 2011	1,1 – 1,2	1,0	0,8 – 0,9

Aldersfaktor for fritidsbustad

Bygning tatt i bruk	Høg standard	Normal standard	Låg standard
Før 1967	0,5 - 0,6	0,4	0,2 - 0,3
1967 - 1985	0,7 - 0,8	0,6	0,4 - 0,5
1986 - 1997	0,9 - 1,0	0,8	0,6 - 0,7
1998 – 2011	1,0 - 1,1	0,9	0,7 - 0,8
Etter 2011	1,1 - 1,2	1,0	0,8 - 0,9

Tidspunkt for innføring av nye byggeforskrifter påverkar aldersfaktorane.

Bygg med **høg standard** er:

Bygg som er oppført med høgare standard enn det som er krav etter Teknisk forskrift for byggeåret og det er nytta materialar av høgare kvalitet.

Bygg med **låg standard** er:

Bygg som har fått redusert kvalitet pga manglande vedlikehald, skadar etc.

- **Forhold rundt eigedomen (ytre faktor)**

Sakkunnig nemnd meiner at dei aller fleste bebuelege hus og eigedomar i Samnanger kommune i dei fleste tilfelle vil ha same ytre faktor. Nemnda vel derfor å setta denne faktoren til 1,0. Avvik frå denne regelen skal grunnjevast og dokumenterast.

Eigedomar som innfrir odelskravet får ein ytre faktor på 0,75.

Dersom gangavstand til veg er lenger enn 400 m (6-7 minutt), sommarstid, vert den ytre faktoren sett til 0,9

- **Sonefaktor**

Sonefaktor skal fanga opp dei forskjellar på omsetnadsverdi av fast eigedom i Samnanger kommune som kjem som følgje av kvar eigedomen ligg.

Sonefaktor bustad, våningshus og leilegheit	
Området langs fjorden frå avkøyrsel til Lid til og med Ytre-Tysse, inkludert Brendahaugen, Steintveit, Skoltane, Stølen, Bygdavegen, Heiane, Rødne, Rødsvegen, Reistadliane, Reistadstølen, Vågabygda, Haukaneset, Bøden, Hagabotnane, Tyssereinen.	1,0
Resterande del av kommunen	0,9
Sonefaktor fritidsbustad	
Fritidsbustad i Eikedalen	1,0
Fritidsbustad i Holmane og Høysæter, Svensdal	0,9
Andre fritidsbustader	0,8

3. NÆRINGSEIGEDOM OG "VERK OG BRUK"

"Verk og bruk" skal takserast av takstmann som har kompetanse på dette området. "Verk og bruk" vart taksert i 2012. Nye "verk og bruk" som kjem til vert taksert fortløpande.

Næringseigedomar vert taksert av takstmann som har kompetanse på dette området.

Næringseigedom vert taksert i 2015 og nye næringseigedomar som kjem til vert taksert fortløpande. Tomteareal som er regulert for næring vert taksert.

4. FRITAK FOR EIGEDOMSSKATT

Det er to typar fritak i eigedomsskattelova; fritak etter § 5 og fritak etter § 7. Fritak etter § 5 er lovbestemte fritak.

Eksempel på fritak etter § 5 vil vera:

- Kommunen sine eigedomar
- Kyrkjer
- Statlege eigedomar
- Eigedom som vert driven som gardsbruk eller skogbruk.

Eigedomar som har fritak etter § 5 vert ikkje taksert.

Det er den sakkunnige nemnda som definerer kva som kjem inn under nemninga ”vert driven” i Samnanger. Dette vil variera frå landsdel til landsdel og mellom kommunar. I Samnanger vil dei gards- og skogsbruk som får produksjonstilskot eller skogeigarar som har skogbruksplan få fritak etter § 5 h.

Når det gjeld fritak etter § 7 er det kommunestyret som bestemmer.

§ 7. Kommunestyret kan fritaka desse eigedomane heilt eller delvis for eigedomsskatt:

- a) *Eigedom åt stiftingar eller institusjonar som tek sikte på å gagna ein kommune, eit fylke eller staten.*
- b) *Bygning som har historisk verdi.*
- c) *Bygning som heilt eller i nokon mon vert nytta til husvære. Fritaket kan gjelda i opptil 20 år frå den tida bygningen vart ferdig. Formannskapet eller det utvalet som er nemnt i kommuneloven § 10, kan få fullmakt til å avgjera einskildsaker om skattefritak.*
- d) *Bygning og grunn i visse luter av kommunen.*

Kommunestyret fattar årleg vedtak om fritak etter § 7 i samband med vedtak om neste års budsjett. Likebehandling er viktig og fritaket vil gjelda alle innanfor ei gruppe.

Sjå kommunen si heimeside for meir informasjon om årets vedtak om eigedomsskatt:

www.samnanger.kommune.no