

Rammer og retningslinjer for eiendomsskattetaksering av fast eiendom i Hustadvika kommune.

Vedtatt 31.01.2022

Av sakkyndig nemnd i eiendomsskattesaker sak 1/2022.

Rettsgrunnlag og prinsipper for takseringsarbeidet.

Rettsgrunnlag

Med hjemmel i eiendomsskatteloven § 8 A-3 andre og fjerde ledd, takseres de skattepliktige eiendommene i kommunen av en nemnd oppnevnt av kommunestyret.

Kommunestyret, med hjemmel i lov 6. juni 1975 nr 29 om eiendomsskatt til kommunene (eiendomsskatteloven) § 2, vedtok 12.09.2019 sak 29/2019 ny hovedtaksering (alminnelig taksering) for all skattepliktig eiendom med virkning fra 2022.

Eiendomsskattegrunnlaget for boliger fastsettes på grunnlag av skattemessige formuesverdier der slike er tilgjengelige, jfr eiendomsskatteloven § 8C-1.

Retningslinjene her gjelder eiendommer som ikke mottar formuesgrunnlag.

Takseringsretningslinjene for eiendommer skal sikre korrekte takstnivåer og likebehandling av skattyterne, og er et nødvendig verktøy i nemndas arbeid.

Verdsettelsesnorm

Etter eiendomsskatteloven § 8 A-2 første ledd skal takstverdien fastsettes til det beløp det må antas at eiendommen ut fra dens «*innretning, bruksegenskap og beliggenhet*» kan bli avhendet for, ved fritt salg under vanlige omsetningsforhold, dvs eiendommens alminnelige omsetningsverdi.

Bestemmelsen gir anvisning på at en ved verdsettelsen skal frem til eiendommens objektive omsetningsverdi. Dette betyr at en skal verdsette eiendommen ut fra dens verdi objektivt bedømt, og ikke ut fra den verdien eiendommen har for den aktuelle eieren. Det skal ikke tas hensyn til gjeld eller andre heftelser, heller ikke rettigheter som ligger til eiendommen eller andre særlige omstendigheter som har betydning for den verdien som eiendommen har for den aktuelle eieren. Den objektive omsetningsverdien er ikke nødvendigvis den prisen en kan oppnå i markedet, men en tenkt pris som fremkommer når en ser bort fra særlige forhold knyttet til den enkelte eiers utnytting av eiendommen.

Takseringsmetode

Ved takseringen benyttes prisopplysninger fra tidligere salg, prisstatistikker og databaser, samt lokalkunnskap, for å finne normal markedspris per kvadratmeter for den enkelte eiendomstype – i kommunen samlet eller i de enkelte deler av kommunen (inndeling i pris- soner). Normalprisene (sjablongprisene) fastsettes med en forsiktighetsmargin.

Eiendommene besiktiges utvendig. Ved besiktigelsen foretas en skjønnsmessig vurdering av individuelle forhold ved den enkelte eiendom og omgivelsene som kan føre til at beregnet forslag til takst justeres opp eller ned.

Besiktigelsen gjennomføres kun utvendig hvis ikke vesentlige hensyn tilsier at også innvendig besiktigelse må gjennomføres.

Retningslinjenes karakter og virkeområde

Retningslinjenes sjablongpriser og faktormatriser legges normalt til grunn, men fravikes dersom de i enkelttilfeller vil føre til en takst som nemnda vurderer er klart uriktig sett i forhold til lovens verdsettelsesnorm eller prinsippet om likebehandling.

Etter eiendomsskatteloven § 8 A-3 første ledd skal eiendomsmassen som hovedregel takseres hvert tiende år. Disse takseringsretningslinjene og sjablongprisene som er fastsatt i dem skal benyttes gjennom hele takstperioden, inntil neste hovedtaksering («*alminnelig taksering*»).

Måleenheter

Ved taksering av bygningsarealer benyttes «bruksareal» (BRA), som definert i Føringinstruks for Matrikkelen.

Forslag til takst før vurdering av individuelle forhold ved den enkelte eiendom

Metode for fastsetting av forslag til takst

Bebygd eiendom

1. Bygningens bruksareal multipliseres med etasjefaktor.
2. Tellende bruksareal for bygg multipliseres med sjablong kvadratmeterpris for bygningstypen

Metoden gir et beregnet forslag til takst, før besiktigelse og bruk av individuelle skjønnsfaktorer

Arealopplysninger og andre faktaopplysninger om eiendommene hentes fra Matrikkelen, fra kartdata og eventuelt ved forespørsel til eier.

Sjablong kvadratmeterpriser

Bolig, fritidsbolig og garasje

Bygningsgrupper	Kvadratmeterpris
(111-113) Enebolig og våningshus	15.000
(121-124) Tomannsbolig, flermannsbolig	15.000
(131-136) Rekkehus, kjedehus, terrassehus	15.000
(141-146) Store boligbygg-leiligheter	18.000
(161-163) Fritidsbolig	18.000

Industri, lager, kontor og forretningsbygg

Bygningsgrupper	Kvadratmeterpris
(211-219) Fabrikker, verksted, industri	6.000
(231 - 239) Lagerbygg	4.000
Plasthaller	1.000
(243) Veksthus i næring	1.000
(311-419) Kontorbygning, forretningsbygg m.m.	10.000

Hotell, overnatting, restaurant

Bygningsgrupper	Kvadratmeterpris
(511-521) Hotell, motell, pensjonat	8.000
(522 – 529) Vandrerhjem, camping, servicebygg, utleiehytte m.m.	5.000
(531-590) Kafe, kantine, gatekjøkken, kioskbygning	8.000
(612 – 629) Skoler, barnehage m.m.	5.000

Etasjefaktor

Det benyttes etasjefaktor for å sette gjennomsnittsverdier på de ulike etasjene i et bygg, med utgangspunkt i vanlig funksjon i den aktuelle etasje. Denne reduserer takstpliktig areal på loft, i kjeller og i underetasje

Følgende etasjefaktorer er fastsatt for bolig- og næringsbygg:

Etasjer	Etasjefaktor
Første hovedetasje	1,0
Øvrige hovedetasjer	1,0
Loft	0,4
Underetasje	0,6
Kjeller	0,2

Sonefaktorer

Boligeiendom, bolighus på konsesjonspliktig landbrukseiendom, næringseiendommer og fritidseiendommer.

Sted	Sonefaktor
Sone 1:.....	1,0

Skjønnsmessig vurdering av forhold på og omkring den enkelte eiendom

Metode for vurdering av individuelle forhold ved eiendommene

Med utgangspunkt i beregnet forslag til takst foretas en utvendig besiktigelse av eiendommene. Ved besiktigelsen settes forslag til faktorer for individuelle forhold på selve eiendommen og omkring eiendommen som kan tilsi at salgsverdien ligger høyere eller lavere enn beregnet forslag til takst. Eiendommene fotograferes. Om nødvendig foretas kontrollmåling av arealer.

Skjønnsmessig vurdering av forhold på eiendommen (indre forhold)

Standard, vedlikehold og bygningenes alder er bygningsmessige forhold som kan påvirke eiendommens salgsverdi. Opparbeidelse av hageanlegg og parkeringsplass samt utnyttbarheten, er forhold ved tomten som kan påvirke salgsverdien. For fritidsboliger kan også forhold som vannforsyning, avløpsforhold og strømforsyning påvirke salgsverdien. Som samlebetegnelse for individuelle forhold på eiendommen benyttes «standard».

Følgende inndeling benyttes ved taksering av både helårsboliger, fritidsboliger og næring:

Meget god standard	1,1 – 1,2
Normal standard	1,0
Alderskorreksjon med normal slit og elde	0,95-0,40
Alderskorreksjon og mindre godt vedlikehold	0,95-0,40
Manglende strøm	Fratrekk 0,1
Manglende vann og avløp	Fratrekk 0,1
Saneringsobjekt	0,1

Besiktigelsesmennene bruker faktorene fritt i forhold til skjønn.

Skjønnsmessig vurdering av forhold omkring eiendommen (ytre forhold)

Utsikt, støy, lysforhold, strandlinje, adkomstforhold, kraftlinjer og reguleringsmessige forhold er eksempler på forhold ved den enkelte eiendommens omgivelser som kan påvirke salgsverdien. Som samlebetegnelse for individuelle forhold omkring eiendommen benyttes «beliggenhet».

Følgende inndeling benyttes ved taksering av både helårsboliger og fritidsboliger og næring:

Meget god beliggenhet	1,2
God beliggenhet	1,1
Normal beliggenhet	1,0
Mindre god beliggenhet	0,9
Dårlig beliggenhet	0,8
Dårlig adkomst/tilgjengelighet	Fratrekk 0,1
Forurensning	Fratrekk 0,1

Besiktigelsesmennene bruker faktorene fritt i forhold til skjønn.

Landbrukseiendom med konsesjonsplikt får et fratrekk på 0,25 i ytre faktor.

Besiktigelsesmennene bruker faktorene fritt i forhold til skjønn.

Sakkyndig nemnds takstvedtak

Sakkyndig nemnd fastsetter takstvedtak for den enkelte eiendom ut fra en vurdering av forslag til takst, fotografier av eiendommen og besiktigernes forslag til faktorsetting.

Rammer og retningslinjer benyttes som et hjelpemiddel for å overholde verdsettelsesnormen og likebehandlingsprinsippet. Dersom retningslinjene fører til uriktige takster (f.eks vikårlige utslag i strid med likebehandlingsprinsippet) skal retningslinjene fravikes. Dersom bruk av indre og ytre faktor fraviker de føringer som er gitt i retningslinjene skal dette begrunnes særskilt.

Bruk av Protokolltakst

Spesielle eiendommer som fraviker sjablongtaksten (gjennomsnittsverdien) vesentlig av andre årsaker enn standard, får egen protokolltakst som enten endrer sjablongtaksten (endringsprotokoll) eller som erstatter protokolltaksten (erstatningsprotokoll).

Eksempler på eiendommer som kan få protokolltakst er:

- Spesielle eiendommer der sjablongtaksten ikke passer inn, for eksempel spesielle industrianlegg etc. (erstatningsprotokoll)
- Eiendommer med flere funksjoner f.eks bolig, lager og kontor eller næringsbygg med verksted-, kontor og lagerfunksjon (erstatningsprotokoll)
- Bygninger der deler av bygningen har avvikende funksjon (endringsprotokoll).

Ved bruk av protokolltakst skal det normalt benyttes en omsetningsverdi (leieverdimetode) i henhold til lovens hovedregel i eiendomsskatteloven § 8 A-2 første ledd første setning. Dersom det ikke er mulig å fastsette en omsetningsverdi, settes taksten vil eiendommens tekniske verdi (substansverdimetode) jf. eiendomsskatteloven § 8 A-2 første ledd andre setning.