



Stryn kommune

Rammer for forvaltning av Eigedomsskattelova

Taksering av eigedomar

Vedteke av sakkunnig nemnd i møte 20. februar 2018

Leiar

Medlem

Medlem



Innhald

1	Orientering	3
2	Takseringsmetode	4
2.1	Taksten bygger på	4
2.1.1	Fakta om eigedomen	4
2.1.2	Vurdering av eigedomen	4
2.2	Avvik frå sjablongtakst	5
3	Juridiske rammer og avklaringar	6
3.1	Eigedomen som objekt	6
3.2	Differensiert skattesats	6
3.3	Landbrukseigedomar	6
3.3.1	Bustad- og fritidsdelen på landbrukseigedomar	6
3.3.2	Næringsdelen på landbrukseigedomar	6
3.3.3	Regulerte utbyggingsområder på landbrukseigedomar	7
3.4	Ikkje utbygde deler av regulerte felt	7
3.5	Bygg i rasfarlege områder	7
3.6	Eigedomar utan bygg i rasfarlege områder	7
3.7	Festeeigedomar og punktfeste	7
3.8	Seksjonerte eigedomar	8
3.9	Privatrettslege avtaler og hefter	8
3.10	Statlege og kommunalt eigde AS	8
3.11	Utleiehytter og campinghytter	8
3.12	Ikkje måleverdig areal i matrikkelen	8
4	Sakkunnig nemnd sine generelle retningsliner for takseringa	9
4.1	Hovudretningsliner	9
4.2	Kommunikasjon	9
4.3	Klagehandsaming	9



1 Orientering

Sakkunnig nemnd har vedteke Rammer og Retningslinjer for taksering av eigedomar i Stryn kommune.

Retningslinjene er dokumentert i dokumentet «Retningslinjer for synfaring og taksering» og vedteke av sakkunnig nemnd i møte 20. februar 2018.

Dette dokumentet skildrar rammene som vert lagt til grunn for takseringa.

Stryn kommunestyre vedtok i sak 065/16 at det skal gjerast ei omtaksering av alle eigedomane i kommunen i 2017. Dei nye takstane vil gjelde frå og med skatteåret 2018.

Kommunen ved sakkunnig nemnd vil gjere takseringa i samsvar med Eigedomsskattelova og rammene i dette dokumentet.

Takstane dannar grunnlaget for kommunestyret si utskriving av eigedomsskatt. Grunnlaget for takseringa er referert til i Eigedomsskattelova:

§ 8A-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 tilhøyrsløse og liknande, som ikkje er ein integrert del av anlegget, skal ein ikkje ta med.*



2 Takseringsmetode

Det er i løpet av dei siste 16 åra blitt utvikla ein metode som dei fleste kommunane brukar og som er anbefalt av KS Eiendomsskatteforum og av fagmiljø som arbeider innafør området. Sakkunnig nemnd har valt å taksere etter denne metoden, som vert skildra nedanfor.

2.1 Taksten bygger på

- Fakta om eigedomen (bruksareal på bygningar og eventuelt tomteareal)
 - For verk og bruk vil eventuelle integrerte anleggsmidlar også vere med
- Vurderingar av eigedomen (korreksjon for geografisk plassering eller tilstand) og vurderingar av bygningane på eigedomen (korreksjon for standard og kvalitet)
- Vurderingar av andre kringliggande faktorar som verkar inn på verdien av eigedomen

2.1.1 Fakta om eigedomen

- Matrikelnummer / eigedomsadresse
- Eigarforhold / heimelshavar til eigedomen
- Type eigedom
- Tomtestorleik
- Bygningstypar
- Bygningsareal med arealtal for kvar etasje

Bygningsarealet tek utgangspunkt i bruksareal (BRA) som grovt sett er arealet innafør ytterveggane på bygningen. Arealet vert målt for kvar etasje i bygningen. Etsjane vert gruppert i samsvar med Norsk Standard NS-3940 for areal og volummålingar og matrikkelen i:

- Kjellaretasje(r)
- Underetasje(r)
- Hovudetasje(r)
- Loftsetasje(r)

Nærare skildring av etasjedefinisjonar og arealmåling er skildra i føringsinstruksen til Kartverket.

2.1.2 Vurdering av eigedomen

Vurderingane skjer på to nivå:

- Generelle vurderingar som vert fastsett av sakkunnig nemnd
- Spesielle vurderingar som vert gjort ved synfaring av eigedomen

2.1.2.1 Generelle vurderingar

- Sjablongverdiar for grunneigedomen, kvadratmeterpris på areal av grunneigedom basert på type eigedom (næring, fritid, bustad)
- Sjablongverdiar for bygningsareal, kvadratmeterpris på areal av bygningar etter bygningstype definert i matrikkelen
 - Sakkunnig nemnd har henta inn offentleg omsetningstal for bygningar



- Arealstorleik på grunneigedomar og bygningar, for bygningar fordelt på etasjar og etasjefaktorar
 - Valte sjablongverdiar multiplisert med arealet gir sjablongtakstar
- Sonevise forskjellar som kan påverke eigedomar sitt verdinivå. Sonefaktorar korrigerer sjablongtaksten når geografisk plassering i kommunen påverkar taksten

2.1.2.2 Spesielle vurderingar

Gjennom synfaring av kvar einiskild eigedom vurderer synfarar om det er:

- Tilhøve på eigedomen som fører til korreksjon av taksten (Indre faktor)
- Lokale forhold rundt eigedomen som fører til korreksjon av taksten (Ytre faktor)

Vurderingane ved synfaring skal følgje dei Rammer og Retningsliner sakkunnig nemnd har trekt opp.

Alle eigedomar skal i utgangspunktet synfarast. Som hovudregel blir det gjennomført ei utvendig synfaring. Det kan bli gjennomført innvendig synfaring når det er klart at utvendig synfaring ikkje gir nok grunnlag saman med anna informasjon til å gjere ei taksering, eller når heimelshavar ber om det.

2.2 Avvik frå sjablongtakst

Spesielle eigedomar som fråvik sjablongtaksten vesentleg av andre grunnar enn standard, kvalitet og funksjonalitet (indre faktor) og plassering (ytre faktor) får eigen protokolltakst som anten endrar eller erstattar sjablongtaksten.

Døme på eigedomar som kan få protokolltakst er:

- Bygningar der deler av bygget har ulik funksjon i forhold til bygningstype, til dømes garasje i bustadhus
- Spesielle eigedomar der sjablongtaksten ikkje passar inn, til dømes spesielle industrianlegg
- For eigedomar med bygg som har fleire funksjonar, til dømes eit næringsbygg med verkstad-, kontor- og lagerfunksjon, blir det laga korreksjonar slik at kvar funksjon blir taksert med rett sjablong
- Nedlagte driftsbygningar er i utgangspunktet satt lik null i verdi, men vert taksert om dei har ein funksjon som tilseier at bygningane har ein verdi. Døme:
 - Garasje i landbruksbygning
 - Andre funksjonar (bustad/fritid/næring)

Spesielle eigedomar blir lagt fram for sakkunnig nemnd som enkeltsaker.



3 Juridiske rammer og avklaringar

Lowerket, rettsavgjerder og uttaler frå Finansdepartementet og andre juridiske miljø trekker opp dei juridiske rammene for takserings- og forvaltningsarbeidet knytt til lov om Eigedomsskatt. Under vert det trekt fram dei juridiske problemstillingane som er spesielt vurdert i samband med utarbeiding av dette dokumentet samt kommunen sine retningslinjer.

3.1 Eigedom som objekt

Det blir ikkje lagt vesentleg vekt på eigedomens sitt potensiale. Det er eigedomens som objekt slik den er per 1. januar i skatteåret, som vert taksert.

3.2 Differensiert skattesats

Kommunestyret kan vedta å innføre differensierte skattesatsar der ein har ulik skattesats for bustad- og fritidseigedomar og andre eigedomar. Dette tek kommunestyret stilling til kvart år i samband med budsjettprosessen. For å sikre ei enkel handsaming av dette får alle eigedomar som har både næringsfunksjon og bustadfunksjon, to takstar; ein takst for næringsdelen og ein takst for den resterande delen av eigedomens.

3.3 Landbrukseigedomar

Eigedomsskattelova § 5 gir oversikt over eigedomar som skal ha fritak frå eigedomsskatt. Aktive jordbruks- og skogbrukseigedomar skal ha fritak frå eigedomsskatt. Det kan vere vanskeleg å avklare kva eigedomar som kjem inn under denne delparagrafen. Det er ingen rettspraksis å støtte seg til her. For å sikre ei ordning som er rettferdig, og som det er muleg å forvalte effektivt, trekker sakkunnig nemnd opp slike rammer for val av eigedomar som kjem inn under § 5 h i Eigedomsskattelova:

Alle eigedomar som ligg i kommuneplanen sitt LNF-område (Landbruk-, natur- og friluftsområde) blir vurdert som landbruksområde med unntak av bustader, fritidsbustader og næringsverksemd som klart ikkje er ein del av landbruksverksemda. For bustadeigedomar, fritidseigedomar og næringsverksemd som ikkje er ein del av landbruksverksemda, blir ein avgrensa del av eigedomens si tomt taksert etter same retningslinjer som for tomter elles.

3.3.1 Bustad- og fritidsdelen på landbrukseigedomar

Bustaddelen med tilhøyrande garasje, uthus og anneks, samt naturleg avgrensa tomt på landbrukseigedomar takserast. Deler av landbrukseigedomens som vert nytta til fritidsføremål (fritidsbustad eller støyler/setrar til eige bruk eller til utleige) blir taksert som fritidsbustad. Felles sanke- og jakthytter i samband med landbruk vurderast som ein del av landbrukseigedomens. Spesielle tilfelle blir lagt fram for sakkunnig nemnd som enkeltsaker.

3.3.2 Næringsdelen på landbrukseigedomar

Landbruksverksemda er i sterk utvikling. I dag finn ein mange eksempel på delaktivitetar som tidlegare ikkje var ein del av ordinær landbruksverksemd. Dømer her er meieriverksemd, slakteriverksemd, sagbruksverksemd og pelsdyrverksemd. I utgangspunktet vurderer nemnda slike verksemdar som ein del av landbruksverksemda om anlegget i hovudsak er basert på tilverking av råvarer/produkt frå garden. Samdrift, maskinringer, hestesenter o.l. vil bli vurdert som ordinær landbruksverksemd så langt anlegget er tilpassa bruket sin storleik og drift. Eigedom knytt til slik verksemd får dermed



fritak frå eigedomsskatt. Spesielle saker i samband med landbrukseigedomar blir lagt fram for nemnda som enkeltsaker.

3.3.3 Regulerte utbyggingsområder på landbrukseigedomar

Ubygde eigedomar i LNF-områder og regulerte områder som ikkje er utskilt frå landbrukseigedom med eige bruksnummer, vert friteke frå eigedomsskatt fram til eigedomane vert detaljregulert.

3.4 Ikkje utbygde deler av regulerte felt

Verdien av udelte regulerte tomtefelt vert sett til verdien av 2 normaltomter, (Kr 300 000 i sone 1), uavhengig av kor mange tomter som inngår i feltet. Dette for ikkje å auke kostnaden og risikoen til regulanten. Det skal ikkje betalast eigedomsskatt for rest- og friareal som avdeling for byggesak og regulering vurderer til å vere ueigna til utbygging etter reguleringsføremålet.

3.5 Bygg i rasfarlege områder

Bygg som ligg innafør faresone S0, i samsvar med TEK 17 § 7-3, får ein reduksjon på YF på - 0,5.

I faresone S0 (årleg sannsyn > 1:100) vil ein ikkje få ført opp nye bygg, tilbygg, påbygg, eller rive og bygge opp tilsvarande bygg på same plass og storleik. Er det gjort tiltak utanfor eller på tomta som gjer at eigedomen/ bygningen ikkje er i denne sona lenger får ein ikkje frådraget lenger.

I faresone S1 (1:100 <>1:1000 årleg sannsyn) kan ein føre opp garasje, uthus, naust, tilbygg/påbygg til bustadhus/fritidshus på inntil 50 m², men ikkje føre opp nye bygg som er meint til varig opphald. Ein vurderer at verdien på eigedomen slik den står ikkje vert endra og legg ikkje inn nokon reduksjon for bygning i S1.

3.6 Eigedomar utan bygg i rasfarlege områder

Eigedomar utan bygg som tidlegare er frådelt til fritid/bustad/næring i sone S0 og S1 vert ikkje taksert som tomt fritid/bustad/næring sidan ein ikkje kan bruke eigedomen til dette føremålet utan at det vert gjort tiltak på eller utanfor eigedomen.

3.7 Festeeigedomar og punktbeste

Gjennom rettsavgjerder er det avklart at festeeigedomar og punktbeste skal takserast som vanlege grunneigedomar så lenge det er langsiktige festekontraktar eller festekontrakta kan fornyast. I praksis gjeld dette alle festeeigedomar for bustad og fritidsbustad. For festeeigedomar i LNF-område, vert det nytta dei same retningslinene for vurdering av tilhøyrande tomt som for andre tomter.

Ved fastsetjing av grunnlag for eigedomsskatt for næringseigedom som står på festa tomt med leigetid under 99 år, skal verdien av grunnarealet kome fram, slik at det er mogleg å fordele eigedomsskatten mellom festar og bortfestar.

For næringseigedom som står på festa tomt med leigetid over 99 år, eller der festaren har ei einssidig rett til lenging av avtala utan tidsavgrensing, ser ein på festaren som eigar av tomta. For slike tilfelle er det ikkje nødvendig at verdien av tomta kjem fram særskilt av taksten.



3.8 Seksjonerte eigedomar

For seksjonerte eigedomar blir kvar seksjon taksert som eige skatteobjekt. Seksjonerte eigedomar blir taksert ut frå det arealet (BRA) dei disponerer. Takst på fellesareal og tomt vert fordelt i samsvar med tinglyst eigarbrøk. Melding om takst og skatt vert sendt seksjonseigar.

3.9 Privatrettslege avtaler og hefter

Det er eigedomen som objekt som skal takserast. Kven som brukar eigedomen gjennom til dømes private avtaler, skal ikkje vektleggast i særleg grad ved taksering. Til dømes vil ei avtale om burett ikkje verke inn på taksten.

3.10 Statlege og kommunalt eigde AS

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

3.11 Utleigehytter og campinghytter

Utleigehytter takserast som andre fritidseigedomar. Campingplasser takserast som nærings eigedom.

3.12 Ikkje måleverdig areal i matrikkelen

Bygningsdelar eller etasjar som ikkje er definert som måleverdige i matrikkelen, men som heilt klart har takseringsmessig verdi vert taksert ut frå dei vurderingar Sakkunnig nemnd legg til grunn.



4 Sakkunnig nemnd sine generelle retningslinjer for takseringa

4.1 Hovudretningslinjer

Sakkunnig nemnd i Stryn kommune legg tre viktige retningslinjer til grunn for alle vurderingane ved synfaringa:

- **Lik behandling.** Rammedokumentet trekker opp prinsipp, som må følgjast ved framlegg til takstar for den enkelte eigedom
- **Låg detaljeringsgrad.** Eigedomsskattelova legg opp til utvendig synfaring og gir dermed rammer for grove vurderingar. Det skal utøvast varsemnd ved fastsetting av grunnlaget for eigedomsskatt
- **Kvalitetssikring.** Det skal vera kontinuerleg kvalitetssikring gjennom faglege møter, der alle prosjektaktørar deltek

4.2 Kommunikasjon

Teknisk sjef er takseringsprosjektet sitt ansikt utad. Teknisk sjef uttalar seg til media, særinteresser og til kommunen sine organ.

Synfarar vil møte heimelshavarar og brukarar av eigedomar i samband med synfaring. Dei kan gje informasjon om takseringsmetode og om adresse for eventuelle førespurnader. Dei skal ikkje gje informasjon om skjønnsmessige vurderingar som vert gjort i samband med synfaringa.

Administrasjonen vil møte heimelshavarar i samband med offentleg ettersyn og i perioden der heimelshavarar kan sende inn klage på takst. Heimelshavar skal då kunne få informasjon om fakta og skjønn for taksten på eigen eigedom. For andre sine eigedomar vert det berre gjeve informasjon om takst.

4.3 Klagehandsaming

Prosesen er skildra i Stryn kommune sine vedtekter for eigedomsskatt, samt at den er underlagt dei lover som forvaltning av eigedomsskatten kjem under.

Dømer:

- Eigedomsskattelova
- Forvaltningsloven
- Offentleglova
- Personopplysningsloven