



Austrheim kommune

Austrheim kommune

Rammer for forvaltning av eigedomsskattelova

Taksering av bustad-, fritids- og næringseigedomar

Vedteke av sakkunnig nemnd i møte 06. desember 2018



Leiar



Nestleiar



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
2.1.2.1	Generelle vurderingar.....	4
2.1.2.2	Spesielle vurderingar.....	5
2.2	Avvik frå sjablongtakst.....	5
3	Juridiske rammer og avklaringar	6
3.1	Eigedomen som objekt.....	6
3.2	Landbrukseigedomar.....	6
3.2.1	Næringsdelen på landbrukseigedomar	6
3.3	Ubygde eigedomar.....	6
3.4	Privatrettslige avtaler og heftingar.....	7
3.5	Statlege og kommunalt eigde AS.....	7
3.6	Flytebrygger.....	7
3.7	Ikkje måleverdig areal i matrikkelen	7
4	Sakkunnig nemnd sine generelle retningsliner for taksering.....	8
4.1	Hovudretningsliner for taksering	8
4.2	Kommunikasjon	8
4.3	Klagehandsaming.....	8
4.4	Retting av feil.....	9



1 Orientering

Sakkunnig nemnd har vedteke rammer og retningslinjer for taksering av eigedomar i Austrheim kommune.

Retningslinjer for taksering av bustad-, fritids- og næringseigedomar er dokumenterte i dokumentet «Retningslinjer for synfaring og taksering» og vedtatt av sakkunnig nemnd i møte 18. september 2017.

Dette dokumentet beskriv dei rammene som vert lagde til grunn for takseringa. Sakkunnig nemnd viser til eige vedlegg med retningslinjer for taksering av kraftverk, vindkraftverk, kraftnettet og anlegg omfatta av særskattereglane for petroleum.

Austrheim kommunestyre har vedteke å utvide verkeområdet for eigedomsskatt frå å omfatte berre verk og bruk, til å omfatte verk og bruk og anna næringseigedom i heile kommunen, jf. eigedomsskattelova § 3d, frå 1.januar 2017.

Kommunen, ved sakkunnig nemnd, vil gjennomføre si taksering i samsvar med eigedomsskattelova og rammene i dette dokumentet, sitat:

«Austrheim kommune har vedtatt at det skal foretas ei ny alminneleg taksering av all eigedom jf. eigedomsskattelovas § 8 A-3 (2), med utvida engasjement av matrikeloppdatering for kommunale bygg og alle landbruksbygg»

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) Verdet av vindkraftverk, kraftnettet og anlegg omfatta av særskattereglane for petroleum skal setjast til teknisk verde, eller avkastningsverde når det gir best uttrykk for verdet.



2 Takseringsmetode

Det er i løpet av dei siste åra blitt utvikla ein metode som dei fleste kommunane nyttar, og som er tilrådd av KS Eigedomsskatteforum og av fagmiljø som arbeider innanfor området. Sakkunnig nemnd har valt å taksere etter denne metoden, som vert beskriven nedanfor.

2.1 Taksten bygger på

- Fakta om eigedomen (bruksareal på bygningar og eventuelt tomteareal)
- Vurderingar av eigedomen (korreksjon for plassering eller utforming) og vurderingar av bygningane på eigedomen (korreksjon for standard og kvalitet).
- Vurderingar av andre kringliggande faktorar som har innverknad på eigedomens verdi.

2.1.1 Fakta om eigedomen

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

Bygningsarealet tar utgangspunkt i bruksareal (BRA) NS-3940 som grovt sett er arealet innanfor ytterveggane på bygningen.

Nærare definisjon av etasje og arealmåling er beskriven i føringsinstruksen til Kartverket.

2.1.2 Vurdering av eigedomen

Vurderinga skjer på to nivå:

- Generelle vurderingar som vert trekte opp av sakkunnig nemnd.
- Spesielle vurderingar som vert gjort ved synfaring av eigedomen.

2.1.2.1 Generelle vurderingar

- Sjablongverdiar for grunneigedomar, kvadratmeterpris på areal av grunneigedom basert på type eigedom.
- Sjablongverdiar for bygningsareal, kvadratmeterpris på areal av bygningar etter type bygningar definert i matrikkelen
 - Sakkunnig nemnd har henta inn offentlege omsetningstal for bygningar
- Arealstorleik på grunneigedomar og bygningar, for bygningar fordelte på etasjar og etasjefaktorar.
 - Valde sjablongverdiar multiplisert med arealet gir sjablongtakstar



- Sonevise ulikskapar som kan innverke på eigedomanes verdinivå. Sonefaktorar korrigerer sjablongtaksten når geografisk plassering i kommunen verkar inn på taksten.

2.1.2.2 Spesielle vurderingar

Gjennom synfaring av kvar enkelt eigedom vurderer synfaringsmennene om det er:

- Forhold **på** eigedomen som medfører korreksjon av taksten (Indre faktor).
- Lokale forhold **rundt** eigedomen som medfører korreksjon av taksten (Ytre faktor).

Vurderingane ved synfaring skal følgje dei rammer og retningslinjer sakkunnig nemnd trekker opp.

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

2.2 Avvik frå sjablongtakst

Spesielle eigedomar som fråvik sjablongtaksten vesentleg av andre årsaker enn standard, kvalitet og høveleg utforming (indre faktor) og plassering (ytre faktor) får eigen protokolltakst, som enten endrar sjablongtaksten, eller som erstattar sjablongtaksten.

Døme på eigedomar som kan få protokolltakst er eigedomar med bygg som har fleire funksjonar, til dømes eit næringsbygg med verkstad-, kontor- og lagerfunksjon. Her blir det laga korreksjonar, slik at kvar funksjon vert taksert med riktig sjablong.

Spesielle eigedomar blir lagde fram for sakkunnig nemnd som enkeltsaker.



3 Juridiske rammer og avklaringar

Lovverket, rettsavgjerder og uttale frå Finansdepartementet og andre juridiske miljø trekker opp dei juridiske rammene for takserings- og forvaltningsarbeidet knytt til lov om eigedomsskatt. Nedanfor vert dei juridiske problemstillingane som spesielt er vurderte i forbindelse med utarbeiding av dette dokumentet, samt kommunen sine retningslinjer for eigedomstaksering trekte fram.

3.1 *Eigedomen som objekt*

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

3.2 *Landbrukseigedomar*

Eigedomsskattelova § 5 gir oversikt over eigedomar som skal ha fritak frå eigedomsskatt. Jordbruks- og skogbrukseigedomar som er i drift skal ha fritak frå eigedomsskatt. Det kan vere vanskeleg å avklare kva for eigedomar som kjem inn under dette unntaket. Det er ingen rettspraksis å støtte seg til her. For å sikre ei ordning som er rettferdig, og som det er mogleg å forvalte effektivt, trekker sakkunnig nemnd opp slike rammer for utveljing av eigedomar som kommer inn under § 5 h i eigedomsskattelova:

Alle eigedomar som ligg i kommuneplanens arealdel i LNF-område (Landbruk-, natur- og friluftsområde) og der det vert drive aktivt landbruk, blir vurderte som landbruksområde med unntak av næringsverksemd som klart ikkje er ein del av landbruksverksemd. For næringsverksemd som ikkje er ein del av landbruksverksemda, blir ein avgrensa del av eigedomens tomt taksert.

3.2.1 *Næringsdelen på landbrukseigedomar*

Landbruksverksemdene er i sterk utvikling. I dag finn ein mange døme på delaktivitetar som tidligare ikkje var ein del av ordinær landbruksverksemd. Døme her er meieriverksemd, slakteriverksemd, sagbruksverksemd og pelsdyrverksemd, o.l. I utgangspunktet vurderer nemnda slike verksemdar som ein del av landbruksverksemda, dersom anlegget i hovudsak er basert på foredling av råvarer/produkt frå garden. Hestesenter o.l. vil bli vurderte som ordinære landbruksverksemdar så langt anlegget er tilpassa bruket sin storleik og drift. Eigedom knytt til slik verksemd får dermed fritak frå eigedomsskatt. Spesielle saker i forbindelse med landbrukseigedomar blir lagde fram for nemnda som enkeltsaker.

3.3 *Ubygde eigedomar*

Ubygde tomter fell som hovudregel utanfor kategorien «næringsseigedom», også i dei tilfella kor slike tomter er eigde av næringsdrivande. Tomter som er regulerte til



næringsføremål i Austrheim kommune, skal takserast som næringseigedom.

3.4 Privatrettslige avtaler og heftingar

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

3.5 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 line med andre juridiske organisasjonar, dersom lovverk eller forskrift til lovverket ikkje eintydig seier noko anna.

3.6 Flytebrygger

Flytebrygger vert takserte. Flytebryggene vert takserte pr. løpemetar kaiplass og etter tal på båt plassar.

Flytebrygger knytt til verksemd eller privatpersonar som driv med kommersiell utleige av båt plassar vert takserte som næringseigedomar.

3.7 Ikkje måleverdig areal i matrikkelen

Det kan finnast tilfelle der bygningsdelar eller etasjar ikkje er definerte som måleverdige i matrikkelen, men som heilt klart har takseringsmessig verdi. Desse blir takserte ut frå dei vurderingar sakkunnig nemnd legg til grunn.



4 Sakkunnig nemnd sine generelle retningslinjer for taksering

4.1 Hovudretningslinjer for taksering

Sakkunnig nemnd i Austrheim kommune legg fire 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
- **Vær forsiktig.** Utvendig synfaring gir eit grovkorna grunnlag for avgjer som kan gi usikkerhet. Tvil bør komme heimelshavar til gode
- **Kvalitetssikring.** Det skal vera kontinuerleg kvalitetssikring gjennom faglege møte, der alle prosjektaktørar deltek.

4.2 Kommunikasjon

Eigedomsskattekontoret er takseringsprosjektet sitt ansikt mot publikum. Eigedomsskattekontoret uttaler seg til media, særinteresser og til kommunen sine organ.

Synfaringsmennene vil møte heimelshavarar og brukarar av eigedomar i forbindelse med synfaring. Det kan då bli gitt informasjon om takseringsmetode og om adresse for eventuell kontakt. Ein skal ikkje gi informasjon om skjønsmessige vurderingar som vert gjort i forbindelse med synfaringa.

Eigedomsskattekontoret vil møte heimelshavarar i forbindelse med offentleg ettersyn, og i perioden der heimelshavar kan sende inn klage på takst. Eigedomsskattekontoret kan gje ut utfyllande opplysningar om taksten på eigedomen. For andre sine eigedomar gir ein berre informasjon om takst.

4.3 Klagehandsaming

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

- Eigedomsskattelova
- Forvaltingslova
- Personopplysningslova
- Offentleglova



4.4 Retting av feil

Dersom handsaming av klage viser at det er feil i grunnlaget sakkunnig nemnd la til grunn for fastsetting av takst, kan nemnda sjølv rette opp feilen. Klagesaka går då ikkje til sakkunnig klagenemnd. Heimeishavar får ny klagefrist etter at resultatet av feilrettinga ligg føre.