

Rammer og retningslinjer for taksering av eiendomar etter lov om eiendomsskatt for Ål kommune.

Revidert januar 2019

Innhold

| | |
|---|----|
| 1. Taksering av eigedomar i Ål kommune | 3 |
| 1.1. Politiske og juridiske rammer | 3 |
| 1.2. Samanheng med andre lover | 3 |
| 2. Sakkunnig nemnds hovudrammer for takseringa | 4 |
| 2.1. Hovudretningslinjer | 4 |
| 2.2. Eigedomar som skal takserast | 4 |
| 2.3. Grunnlaget for takseringa | 5 |
| 2.4. Rammer for takseringa..... | 5 |
| 2.4.1. Taksering av landbrukseigedom..... | 6 |
| 2.4.2. Stølsbuer og koier..... | 6 |
| 2.4.4 Næringsdelen på landbrukseigedom | 6 |
| 2.4.5. Taksering av bustader og fritidsbustader | 7 |
| 2.4.6. Utleigd bustad og fritidsbustad..... | 7 |
| 2.4.7. Tomteverdi | 7 |
| 2.4.8. Taksering av næringseigedom | 8 |
| 2.4.9. Taksering av seksjonerte eigedomar | 10 |
| 2.4.10. Taksering av kombinasjonsbygg med bustad- og næringsdel | 10 |
| 3. Takseringsmetode | 11 |
| 3.1. Fakta om eigendomen | 11 |
| 3.1.1. Arealutrekning av bygningar | 11 |
| 3.2. Vurdering av eigendomen | 12 |
| 3.3. Gruppering av eigedomar | 12 |
| 3.4. Sjablonverdiar på eigedomar | 13 |
| 3.4.1. Spesielle vurderingar ved synfaring | 15 |
| 4. Juridiske avklaringar | 17 |
| 4.1. Det er eigendomen som objekt som skal takserast | 17 |
| 4.2. Privatrettslege avtaler og heftingar | 17 |
| 4.3. Statlege og kommunalt eigde AS | 18 |
| 4.4. Fritak for eigedomsskatt | 18 |
| 5. Informasjon til grunneigerar | 18 |
| 6. Sakshandsaming av klager på takst | 18 |
| 6.1. Klagerett | 18 |
| 6.2. Oppgjør og innkrevjing | 19 |
| Vedlegg | |

1. Taksering for allmenn eigedomsskatt i Ål kommune

1.1. Politiske og juridiske rammer

Ål kommunestyre vedtok i sak 91/15 generelt å takserer all eigedom i Ål i 2016 for eventuell innføring av generell eigedomsskatt frå 2017. Vedtaket er fatta med heimel i Lov om eigedomsskatt til kommunane (heretter eigedomsskattelova) §§ 3a og 4. Vedtaket medfører at alle eigedommar som blir omfatta av utvidinga må takserast i samsvar med reglane i eigedomsskattelova.

Kommunestyret har vald taksering etter eigedomsskatteloven § 8 A-3 4.ledd. Det vart i sak 104/15 valt ei sakkunnig nemnd til å stå ansvarleg for takseringsarbeidet. I sak 91/15 er det vedtatt Eigedomsskattevedtekter for sakkunnig nemnd. Synfararar er hyra til å foreta synfaring av takstobjekta.

Kommunestyret har også valt ei klagenemnd som skal handsame klager på takst fastsett av sakkunnig nemnd.

Administrasjonen skal legge til rette for handsaming i kommunestyret, formannskapet og i nemndene/utvala. Eigedomsskattekontoret er lagt til administrasjonen i Ål Kraftverk KF.

Ål kommune har hatt eigedomsskatt på verk og bruk sidan 1977. Siste taksering av verk og bruk vart gjort i 2011 med verknad frå 2012. Kommunestyret har i sak 91/2015 vedtatt at ein gjer ny alminneleg taksering i samband med mogeleg utviding av eigedomskatten i 2017. Dette for å sikre lik handsaming av alle takstobjekt på ein best mogleg måte.

Taksten skal som hovudregel setjast slik det går fram av 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 industriell anlegg, skal ein ta med maskiner og anna som høyrer til anlegget er nødvendig for å oppfylle formålet med anlegget. Arbeidsmaskiner med tilhøyrslø og liknande, som ikkje er ein integret del av anlegget, skal ein ikkje ta med.

Dette dokumentet vil danne grunnlaget for alle takseringar i perioda fram til neste omtaksering i 2026 jf. Eigedomsskattelova § 8 A-3 (2). Eigedomsskattelova §8 A-4 opnar opp for kontorjustering av takstar i inntil 3 år.

1.2 Samanheng med andre lover

Andre lover som ein må ta omsyn til ved taksering er mellom anna forvaltningslova, offentlegheitslova, plan og bygningslova, likningslova, matrikkelova med tilhøyrande forskrifter. I eigedomsskattelova § 29 er det rekna opp presiseringar og unntak frå desse lovene spesielt for eigedomsskatt.

Offentlegheitslova vil styre kva dokument og annan informasjon som er offentleg, og kva informasjon som bør og skal ikkje være offentleg.

Forskrift om eigedomsregistrering (matrikkelforskrifta) gjeld reglar om opplysningar som blir registrert i matrikkelen. Det er bruksarealet i bygningen som er utgangspunktet for

utrekningsgrunnlaget for eigedomsskatt, då det er dette som er metoden for eigedomsregistrering i matrikkelen.

2.Hovudrammer for sakkunnig nemnd si taksering

2.1 Hovudretningslinjer

I sak 104/15 vedtok kommunestyret eigedomsskattevedtekter for sakkunnig nemnd. Nemnda skal sette takstane på eigedomane. Utgangspunktet skal være å sikre likehandsaming og rett takst ut frå eigedomen si innretning, brukseigenskap og lokalisering, jf. Eigedomskattelova § 8 A-2.

Sakkunnig nemnd i Ål kommune legg til grunn desse retningslinjer ved taksering:

- Lik handsaming. Rammedokumentet trekk opp prinsipp som må fylgjast opp ved forslag til enkelttakstar.
- Låg detaljeringsgrad. Synfaringa er i hovudsak ei ytre synfaring og gir dermed grove vurderingar. Ein skal være forsiktig ved fastsetting av eigedomsskattegrunnlaget.
- Kvalitetssikring. Det skal være kontinuerleg kvalitetssikring gjennom faglege møte, der alle aktørar som arbeidar med vurderingar deltek.

Målet er at takstnivået i størst mogleg grad skal bli slik sakkunnig takstnemnd finn riktig med utgangspunkt i regelverk og med kunnskap om salsverdiar på eigedomar i Ål kommune. Framgangsmåten i takseringsarbeidet skal sikre lik og rettferdig handsaming av eigedomar ved den alminnelege takseringa i 2016, og ved enkelttakseringar i etterfylgjande år.

2.2 Eigedomar som skal takserast

Alle faste eigedomar i Ål kommune skal takserast jf kommunestyresak 91/15. Eigedomane kan delast inn i tre hovudgrupper jf. Eigedomskattelova § 4:

- Bygningar og tomt som høyrer til.
- ~~Verk og Bruk~~ **Næring frå 1.1.2019**
- Annan næringseigedom

Frå 01.01.2019 vil verk og bruk bli sett på som næringseigedom som følgje av endring i eigedomsskatteleva.

Eigedomen blir taksert slik den er den 1. Januar i skatteåret, jfr. §4 (1).

Eigedomar som har fritak etter eigedomsskatteleva §5 er eksempelvis

- Kyrkjer
- Statlege eigedommar, med visse unntak
- Eigedomar som kommunen sjølv eig

Kommunestyret kan vedta fritak etter §7, eksempelvis

- Eigedomar eigd av stiftingar eller institusjonar med sikte på å gagne kommune, fylke eller stat
- Bygningar av historisk verdi. Det er vedteke at bygningar eldre enn 100 år som det ikkje bur folk i og som ikkje har status som fritidsbustad i matrikkel skal få fritak etter ei individuell vurdering.
- Visse luter av kommunen

2.3 Grunnlaget for takseringa

Matrikkelen er hovudkjelda som blir brukt for å finne fram til eigdomsobjekta som skal takserast. Dette registeret inneheld opplysningar om alle grunneigedomar, bygg og adresser i kommunen.

For eigedomar der ein brukar sjablontakst, sjå rammer for taksering av eigedomstypar under, blir datasystemet Komtek Eiendomsskatt nytta til å rekne ut taksten for eigdomsobjekta etter bygningstype og sjablonpris som er fastsett for bygningstypa. Komtek besiktiger, ein app for nettbrett, skal nyttast som registeringsverktøy for synfarerane.

2.4 Rammer for takseringa

~~Verk og bruk:~~ **Omgrepet forsvinner frå 1.1.2019.**

~~For eigedomar som er verk og bruk skal ein normalt nytte substansverdi som verdsettingsprinsipp i taksten. Det vil si kva eigedomen kostar å bygge ut i dag med fråtrekk for:~~

~~-Slitasje~~

~~-Lite tidsmessigheit~~

~~-Plassering (kan også gje påslag)~~

For uttak av stein og jordmassar, som også er verk og bruk, skal ein nytte avkastningsverdi som prinsipp. For kraftverk blir verdien sett av skattemyndighetene etter egne reglar.

I samband med lovendringa er det vedtatt ein overgangsregel i eigedomsskattelova §§ 3 og 4 som gir kommunar som skreiv ut eigedomsskatt på verk og bruk i 2018 moglegheit til å skrive ut eigedomsskatt på eit særskilt fastsatt grunnlag som skal trappast ned over sju år, frå og med skatteåret 2019 til og med skatteåret 2024.

Overgangsregel til eigedomsskattelova §§ 3 og 4:

Kommunar som i skatteåret 2018 skreiv ut eigedomsskatt på verk og bruk som frametter vert rekna som nærings eigedom kan frå og med skatteåret 2019 til og med skatteåret 2024 skrive ut eigedomsskatt på eit særskilt fastsett grunnlag. Det særskilte grunnlaget skal baserast på differansen mellom eigedomsskattegrunnlaget i 2018 og 2019 som er forårsaka av at produksjonsutstyr og –installasjonar ikkje skal reknast med i grunnlaget. Dette særskilte grunnlaget skal i 2019 vere lik seks sjudelar av differansen, og reduserast med ein sjudel kvart påfølgande år. Skattesatsen ved slik avtrappa utskrivning kan ikkje vere høgare enn den som blei nytta for dei same eigedomane for skatteåret 2018

Næringseigedomar

Næringseigedomar skal i hovudsak verdsettast med avkastningsverdi som blir samanlikna med sjablonverdiar. I tilfelle der ein ser at metoden gjev verdiar over omsetningsverdien til eigedomen kan ein bruke både substansverdi som **tidlegare brukt på** verk og bruk og sjablonar direkte til hjelp til å kome fram til ein takst.

Hovudregelen er at eigedomen ikkje skal verdsettast høgare enn det den kan omsettast for under normale salstilhøve i ein fri marknad.

Bustader og hytter

For bustader og hytter skal ein nytte sjablontakst, sjå reglar under.

2.4.1 Taksering av landbrukseigedommar

Eigedomar som blir driven som jord- og eller skogbrukseigedomar skal ha fritak for eigedomsskatt for jord/skogbruksdelen på denne type eigedomar i samsvar med §5h i eigedomsskattlova. Jordlova §8 omtalar driveplikt.

Bygningar, dyrka mark og utmark kan være brukt til jord/skogbruk. For å få til ei løysing som kan forvaltast på ein effektiv måte vel ein slike rammer:

- Landbrukseigedom er eigedomar som er registret som dette i matrikkelen
- **Det er driftsbygningar knytt til drifta av jord/skogbruk som er fritatt for eigedomsskatt.**
- Bustader, fritidsbustader og garasje for privatbil på landbrukseigedommar skal takserast. Desse blir gitt ein reduksjon på 20 % (gjennom ytre faktor) på grunn av konsesjonsplikta som reduserer omsetnadsverdien på husa
- Driftsbygningar blir ikkje taksert, med mindre dei blir nytta til andre formål.
- Det blir lagt til ei fiktiv tomt på 1000 m² pr. tun på landbrukseigedommar.

2.4.2 Stølsbuer og koier

Stølsbuer og utmarkskoier inngår som driftsbygningar til landbruket så langt bruken er nødvendig for tradisjonell stølsdrift som ettersyn av dyr, grasproduksjon eller hogst. I Ål Kommune blir det gitt fritak for stølar knytt til landbrukseigedomar som tek i mot produksjonstilskot for dyrehald eller grasproduksjon og der stølsbygningane blir brukt for stell og tilsyn av dyr eller opphald i samanheng med fôrproduksjon. Dersom bygningen ikkje kan seiast å ha ein slik funksjon blir den taksert som fritidsbustad, men på grunn av den ligg på ein landbrukseigedom blir det blir gitt 20 prosent reduksjon i høve til andre fritidsbustader fordi den ikkje er eit eige omsetningsobjekt (Reduksjon på Ytre faktor). Det vil bli lagt til ei fiktiv tomt på 1000 m² til slike buer.

Koier og nedlagte stølar som ligg vanskeleg tilgjengeleg etter dagens krav og har veldig låg standard kan ha historisk verdi. Sjølv om bygningane har kulturhistorisk og miljømessig

verdi, er dei marginale i høve til kva takst og skatteinnkreving kostar, og kva skatteutbyttet er. Kommunestyret kan frita desse objekta for eigedomsskatt jamfør Eigedomskattelova §7b.

2.4.4 Næringsdelen på ein landbrukseigedom

Innanfor landbruket fins det i dag mange eksempel på delaktivitetar knytt til landbruket. Eksempel på dette er: Meieri, slakteri, gartneri, sagbruk og pelsdyrverksemd.

I utgangspunktet vurderer nemnda slike verksemdar som ein del av landbruksdrifta dersom anlegget i hovudsak er basert på råvarer/produkt frå garden. Likeeins vil hestesenter og liknande bli vurdert som del av landbruksverksemda så langt anlegget er tilpassa bruket sin storleik og drift. Eigedom knytt til slik verksemd er derfor fritaken for eigedomsskatt.

Landbruksbygg med næringsfunksjon som ikkje kan sjåast på som del av vanleg landbruksverksemd blir taksert som næringsseigedom. Eksempel på dette er mekanisk verkstad.

2.4.5 Taksering av bustader og fritidsbustader

Sakkunnig nemnd set takseringsnivået innanfor loven sine rammer ved bruk av sjablonverdiar for kvadratmeterpris. Verdien kan justerast etter standard (byggeår) og tilstand (vedlikehald) gjennom ein såkalla indre faktor. I tillegg kan verdien justerast for spesielle ytre tilhøve som støypåverknad og spesielle omsetnadsvilkår (ikkje fri omsetnad) gjennom ein såkalla ytre faktor. Kvar eigedommen ligg i kommunen påverkar også prisen, dette blir justert ved område faktor. Sjablonane og justeringsfaktorane skal settast ved at takstane blir sjekka mot omsette eigedomar. Informasjon om omsette eigedomar blir henta frå www.eiendomsverdi.no. Vurdering av eigedomen blir gjort under synfaring. Bygg under 15 m2 skal normalt ikkje få takst. Unntaket er om det er eit anneks med opphaldsrom tilknytt ein fritidsbustad.

2.4.6 Utleigd bustad og fritidsbustad

Bygningar som er kategorisert med bygningstype bustad eller fritidsbustad i matrikkelen blir taksert som dette utan omsyn til om den blir leigd ut. Utleigd bustadeigedom og fritidsbustad fell utanfor kategorien «næringsseigedom» i eigedomskattelova, sjølv om utleiga er å sjå som næringsverksemd av vanlege skattemyndigheiter. Slik bustadeigedom skal fylgje bustadreglane for eigedomsskatt. Det vert vist til uttale frå finansdepartementet til KS den 20.22.14 om eigedomsskatt på utleigehytter.

2.4.7 Tomteverdi

Ein eigedom er sett saman av tomt , eventuelle hus som er bygd på eigedomen , integrerte maskiner i bygningen, samt eventuelle ressursar ein kan ta ut frå grunnen(siste punkt gjeld kategori verk og bruk).

Tomter har ein verdi. For dei fyrste 2000 m2 (0-2000) blir det sett ein verdi på 200 kr/m2 på tomta for bustader og fritidsbustader. Deretter er tilleggsverdien sett til 0 kr/m2.

Tomter utan hus som berre blir brukt til landbruksformål (beite) får fritak etter eiedomskattelovas §5 h. (T.d. hyttefelt som det ikkje er starta byggearbeid på)

Tomtestorleiken blir sett ut frå det som er registrert i matrikkelen.

Tomter som ikkje er oppmålte i matrikkelen eller der grensene har unøyaktig oppmåling, får ein standardstorleik på 1000 m². Det same gjeld for bustadhus på gardar og fritidsbustader på stølar. Det skal være ei fiktiv tomt pr. tun.

Frå skatteåret 2018 vil ein kunne endre tomtestorleik frå standardstorleik på 1000 m² til areal oppgitt i skylddeling. For å få endra tomtestorleik må kopi av Skylddeling (alle sider) sendes inn til eiedomsskattekontoret.

For næringseigedom er tomteverdien sett til mellom 75-200 kr/m². Det er berre utnyttta tomt til hus og lager/parkeringsareal som blir verdsett.

2.4.8 Taksering av næringseigedom

Næringseigedomar skal i hovudsak verdsettast med avkastningsverdi som blir samanlikna med sjablonverdiar. I tilfelle der ein ser at metoden gjev verdiar over omsetningsverdien til eiedomen kan ein bruke både substansverdi og sjablonar direkte til hjelp til å kome fram til ein takst.

Hovudregelen er at eiedomen ikkje skal verdsettast høgare enn det den kan omsettast for under normale salstilhøve i ein fri marknad.

Avkastningsverdien skal setjast med bakgrunn i ein objektiv vurdering av kva avkastning eiedommen kan innbringe ved å leige ut til ein leigetakar som ikkje har bindingar til utleigar på noko måte. Ein skal då ta omsyn til type verksemd, tilstand til bygget (byggeår og vedlikehald), kvar det ligg og andre ting som kan påverke ein normal utleigeverdi for bygget.

Næringsbygg vil være bygg med næringsverksemd utanom utleige til bustad og eksklusive dei eigedommar som er klassifisert spesielt under verk og bruk med meir industriell produksjon. Ved gråsoner blir det valt klassifisering som næring. Lovens unntak gjeld.

Eigedommens objektive omsetnadsverdi blir lagt til grunn.

Desse verdiparametrane blir nytta for å kome fram til eigedommens omsetnadssverdi:

1. Markedsmessig vurdert leigepreis (objektivisert). Avheng av arealtype (lager, verkstad, kontor etc.)
2. Kor mykje arealet er ledig / eigarkostnader blir vurdert i % av årleg brutto leige (blir trekt i frå årleg brutto leige)
3. Fastsetting av kapitaliseringsrente (speglar kor attraktiv eiedommen er som investeringsobjekt; låg kapitaliseringsfaktor gir høgare verdi enn høg faktor – ref 1/x)

Næringseigedom blir oppfatta av dei fleste som ein investering, på lik linje med andre investeringar som for eksempel i verdipapir eller bankinnskot. Verdien av ein eigedom er relatert til årleg netto inntektsoverskot, kapitalisert opp til ein noverdi. Dette blir taksten for eigedomen sin verdi.

1. Leigepris

Det blir vurdert kva årleg objektivisert leigeinntekt vil være for eigdommen for å komme frem til eigdommen sin objektiviserte omsetnadsverdi. Årleg brutto leige blir vurdert slik: Kva ein kvadratmeter av bygningsareal kan leigast ut for pr. år i den åpne marknaden (ofte omtala som leigemeterpris – kr / m² pr år) - multiplisert med bygningsmassens areal. Dette er ein objektivisert, normal, langsiktig verdi, uavhengig av kva eigdommen faktisk blir leigd ut for her og no. Den skal sjå gjennom konjunkturmessige svingningar.

| | Låg kr/m ² pr år | Middels kr/m ² pr år | Høg kr/m ² pr år |
|-----------------------------|-----------------------------|---------------------------------|-----------------------------|
| Kontorbygg | 400 | 600 | 800 |
| Lagerbygg | 100 | 200 | 400 |
| Industri/ mekanisk verkstad | 150 | 500 | 700 |
| Forretning, butikk | 200 | 600 | 1 000 |

Tabell 1. Rådgevinge leigeprisar for ulike typar næringslokale ved verdsetting av næringseigedom. Det kan avvikast frå dei rådgevinge prisane etter individuell vurdering av kvar enkelt eigedom.

Eigarkostnader / ledig areal

Fullt utleigd bygning i markedet der tilbod og etterspørsel er tilnærma i balanse – tilsvarer ledig areal på ca. 4-5 %. Takstfirmaet vurderer kor stor del av bygningens forvaltnings-, drifts- og vedlikehaldskostnader (FDV-kostnader) som IKKJE kan fordelast på leigetakar, dei såkalla eigarkostnadene.

Eigarkostnader er kostnader som:

- Vedlikehaldskostnader utvendig
- Vedlikehaldskostnader innvendig (på fellesareal)
- Forsikring (bygning)
- Utsifting av tekniske anlegg som ikkje lenger økonomisk sett lar seg vedlikehalde på ein forsvarleg måte.
- Administrasjonskostnader (forvaltning, revisjon m.m.)

Desse eigarkostnadene kan i sum utgjere frå 5-20 % av årleg brutto leige. Samla vil sjablonmessig vurdert eigarkostnader og arealledighet utgjere +/- 20 %. Er derimot arealledighet (objektivisert sett) høg, vil dette prosent talet auke. Med ledigheit her er det meint MARKEDSMESSIG vurdert ledig lokale og ikkje om lokalet er faktisk ledig. Det skal ikkje vektleggast kor aktiv eller mindre aktiv utleigar har vore i si utleige.

Forretningsprosent / kapitalisering

I økonomisk samanheng er dette ei utregning av kapitalverdien på et visst tidspunkt av ein serie betalningar over ei tidsperiode , dividert med eit avkastningskrav. Desto meir attraktiv ein eigedom er, jo lavere kapitaliseringsfaktor ($X / 0,8$ gir større eigedomsverdi enn $X / 0,9$). Ytterpunkta her er den «risikofrie» investering som for eksempel plassering av kapitalen i ein bank m/tilhøyrande 2-4 % rente – mot ein meir risikofylt investering i eigedom med høgare avkastningskrav

Ved vurdering av kapitaliseringsfaktor blir det lagt vekt på:

- Eigdommen si lokalisering og eksponering
- Tomta
- Bygningens tekniske stand og vedlikehald
- Bygningens innemiljø
- Kor arealeffektiv bygningen er
- Kva bygningen kan tilpassast til og kor mykje det vil koste å gjere den klar til annan bruk

Krav til kapitaliseringsrenta er vurdert mot:

- Realrente*
- Forretningsmessig risiko
- Attraktivitet i marknaden

*Langsiktig statsobligasjonsrente ca. 3,5 %

Gjennomsnittlig inflasjonsutvikling ca. 2,5 %

Realrente ca. 1,0 %

Ved forretningsmessig risiko på for eksempel 10,0%, vil det med påslag av ei realrente på 1% gi eit avkastningskrav på 11,0 %.

Investering i næringsbygg vil krevje eit høgare avkastningskrav di meir usikker inntjeninga er. Svært attraktive bygg, som er sentralt plassert, vil få eit lågare avkastningskrav.

Ved taksering for 2017 er det nytta avkastningskrav i intervallet 9-12%.

Takstane må også sjåast i samanheng med takstane for verk og bruk i kommunen. Verk og bruk får sine verdier sett etter substanseverdiprinsipp.

2.4.9 Taksering av seksjonerte eigedommar

På seksjonerte eigedommar takserast eigedomen som heilskap og taksten blir deretter fordelt på dei enkelte seksjonar etter tinglyst eigarbrøk. I dei tilfelle der dette gir ein unyansert takst i høve til dei faktiske verdiar, vil ein taksere seksjon for seksjon. Horisontalt delte bustader – og fritidsbygg har fullt skatteareal i kvar etasje.

Fellesareal blir fordelt til dei ulike seksjonane etter tinglyst eigarbrøk.

2.4.10 Taksering av kombinasjonsbygg med bustad – og næringsdel

Kommunestyret kan vedta å innføre differensierte skattesatsar der det er ulik skattesats for nærings eigedommar og andre eigedommar. Dette tar kommunestyret stilling til kvart år i samband med budsjettprosessen. For å sikre ei god handsaming av dette får alle eigedommar som har både næringsfunksjon og bustadfunksjon to takstar; ein for næringsdelen og ein for reisten av eigdommen.

3. Takseringsmetode hus og hytter - Sjablontaksering

Det er vald å nytte verktøy utvikla ved Norkart A/S i takseringa. Verktøyet set visse avgrensingar for korleis ein utformar reglane. Dei fleste kommunar nyttar verktøyet ved alminneleg eigedomsskatt.

Taksten byggjer på:

- Fakta om eigdommen
- Vurdering av eigdommen

$$\boxed{\text{Takst}} = \boxed{=} \boxed{\text{Fakta}} \boxed{\times} \boxed{\text{Vurderingar}}$$

I praksis blir taksten rekna ut etter formelen som er vist under:

Takst = Arealgrunnlag (m2)* sjablon (kr/m2)* Sonefaktor *Tilstand* Ytre belastning

I denne formelen er det fakta som styrer det som står om arealgrunnlag og sjablon , sonefaktor er ein generell vurdering av alle eigedommar i eit område, medan det er vurderingar av den enkelte eigedom som styrer tilstandsfaktor for eigdommen og faktor for ytre belastning på eigdommen. Meir om dette nedanfor.

3.1 Fakta om eigdommen

Fakta om eiedommen er:

- Eigartilhøve (eigaridentifikasjon, eigar og eigarrepresentant)
- Type eiedom
- Bygningstypar og bygningsstørrelse, arealtal for kvar etasje
- Geografisk plassering

Faktaopplysningar om bygningar blir henta frå Matrikkel registeret som er eit landsdekkande register over eiedommar, adresser og bygningar. Registreringar i Matrikkel skjer etter reglar gitt av Statens Kartverk. Bygningar der det ikkje er registrert tilstrekkeleg med data blir oppmålt ved synfaring og registrert i matrikkelen. Tomter til bustader og fritidsbustader som ikkje er målt opp frå før får sett ein standardverdi på 1000 m². På landbrukseiedommar blir det lagt inn ei fiktiv tomt på 1 mål pr. tun. Andre tomter får verdi lik den som står i matrikkelen frå før.

3.1.1 Utrekning av areal på bygningar

Norsk standard (NS 3940,2007) dannar grunnlaget for utrekning av arealet på bygningar i matrikkelen. Arealet blir målt for kvar etasje i bygningen. Bruksareal er alt areal av brukseiningar og felles deler som ligg innanfor ytterveggane, dvs. at for utrekning av bruksareal tas mål frå innsida av veggjar eller ein annan avgrensande bygningsdel. Ved

utrekning av bruksareal blir det derfor ikkje gjort frådrag for areal til piper og kanalar slik det er vist i NS 3940. Ein etasje sitt bruksareal blir berre delt i «bruksareal til bustad» og «bruksareal til anna» dersom bygningen blir nytta til begge delar. Summen av desse to areala utgjer bruksarealet i etasjen.

Etasjane har slik gruppering:

- Kjellar (Høgde frå underkant dekke, dvs. taket i kjellaren, er gjennomsnittleg 75 cm over terrenget rundt bygningen)
- Underetasje (Høgde frå underkant dekke, dvs. taket i underetasjen, er meir enn gjennomsnittleg 75 cm, og mindre enn 150 cm over terrenget rundt bygningen)
- Hovudetasje (Høgde frå underkant dekke, dvs. taket i etasjen, er gjennomsnittleg 150 cm over terrenget, samt at høgde frå golv til tak skal være minst 1,9 meter, og i ei breidde på minst 1,9 meter)
- Loft(høgde frå golv til tak skal være minst 1,9 meter, og i ei breidde på mellom 0,6 og 1,9 meter)

For nærare informasjon om etasjedefinisjonar og arealmåling blir det vist til

www.statkart.no

3.2 Vurdering av eiedommen

Eiedommen blir taksert ut frå **generelle vurderingar** som:

- Sjablonverdiar (gjennomsnittsverdiar) for pris pr m² på bygningane
- Etasjefaktor for bustader og fritidsbustader
- Geografisk sonfaktor som speglar verdinivået i ulike delar av kommunen

Spesielle vurderingar blir gjort ved synfaring på desse punkt: (j.fr punkt 3.4.1)

- Faktorar *ved bygningane*, dvs. tilstanden til huset, gjennom opphavelig standard og vedlikehald, som medfører korreksjon av taksten (tilstand, *indre* faktor)
- Faktorar *rundt eigedommen*, t.d. støy og at eigedommen ikkje er fritt omsettbar, som medfører korreksjon av taksten (ytre belastning, *ytre* faktor)

3.3 Gruppering av eigedommar

Utgangspunktet for gruppering av eigedommar som skal takserast, er bygningstypene i Matrikkelen, dvs. etter funksjonen til bygningane.

| Gruppering etter bygningstype | Talkode i Matrikkelen |
|--|-----------------------------|
| Einbustader, våningshus og tomannsbustader | 111,112,113,121-124,162,163 |
| Rekkehus, kjedehus, andre småhus | 131,133,136 |
| Terrassehus og store frittliggande bustadbygg (2,3,4.etg) | 141-144,150-serien |
| Fritidsbustader, fritidsleilegheiter og stølshus | 161,171,172 |
| Garasjar, uthus, naust | 181-183 |
| Industribygningar | 210-serein |
| Energiforsyningsbygningar | 220-serien |
| Lagerbygningar | 230-serien |
| Kontor- og forretningsbygningar | 300 - serien |
| Samferdsels – og kommunikasjonsbygningar | 400-serien |
| Hotell- og restaurantbygningar | 511-521 og 529-539 |
| Appartement, camping/utleiehytter | 522-524 |
| Kultur-undervisnings- og forskningsbygningar | 600-serien |
| Helsebygningar | 700- serien |
| Beredskapsbygningar | 800-serien |

Tabell 3.1. Gruppering av eigedommar etter bygningar og koder i matrikkel

3.4 Sjablonverdiar på eigedomar

På grunnlag av faktainformasjon og vurderingar som er henta inn, fastset sakkunnig nemnd sjablonverdiane for dei enkelte eigedomsgruppene som vist nedanfor i tabell 2. Det er viktig å være klar over at desse verdiane blir justert på den enkelte eigedom med korreksjonsfaktorane som vist tidlegare.

| Bygningar og tomter | Pris (kr/m²) |
|--|--|
| Einestad, våningshus og tomannsbustad | 10000 |
| Rekkehus, kjedehus | 12000 |
| Leilegheiter/terrassehus, store frittliggande bustader på 2,3,4 etg. | 14000 |
| Fritidsbustader og fritidsleilegheiter | 18000 |
| Garasjar, uthus, naust | 2000 |
| Anneks med funksjon som bustad eller fritidsbustad | 10000 |
| Carport: 1 eller 2 veggjar og tak | 1000 |
| | |
| Tomt, bustad, våningshus og fritidseigedom | 200 inntil 2000 m ² . Deretter 0 . (Der arealet er usikkert blir 1 mål tomt bruk. Også for gardsbruk og stølar blir det brukt 1 mål.) |
| Tomter verk og bruk | 75 |
| Tomt, næring | 75-200 |

Tabell 3.2. Sjablonverdiar på bygningar og tomt

Ved hjelp av etasjefaktorar blir det rekna ut skatteareal på dei ulike etasjane i bustader og fritidsbustader, med utgangspunkt i kva som er vanleg funksjon i den aktuelle etasjen.

Etasjefaktorar for bustader og fritidsbustader

| Etasje | Etasjefaktor |
|--|---------------------|
| Hovudetasje 1 (Stugu, kjøkken,bad) | 1 |
| Hovudetasje øvrige (Mindre kostbare rom) | 0,9 |

| | |
|-----------------------|---|
| Loft (Uisolert areal | 0,3 |
| Underetasje | 0,6, alternativt 0,8 som er byggtipe 112 (hybel/sokkelleilegheit) |
| Kjellar | 0,2 |

Tabell 3. Etasjefaktorar for bustader og fritidsbustader

Etasjefaktorar for næringsbygg blir skjønnsmessig vurdert i dei tilfelle der dette er aktuelt i høve til brukseigenskap.

Sonefaktor

For å sikre mest mogleg rettferdige takstar, vel Sakkunnig nemnd å bruke sonefaktor for bustader og fritidsbustader. Faktoren skal fange opp dei forskjellar som det er av fast eigedom i Ål Kommune. Sjå vedlegg 1 for sonekart. Sonegrensene fylgjer kretsgrenser, noko justert for busetnad og kva tettstad ein bruker mest.

Sonefaktor for bustader, leilegheiter og rekkehus:

| Område | Sonefaktor |
|---|------------|
| Sundre med omegn | 1,2 |
| Sando med Nedre Votndalen | 1,1 |
| Breie | 1,1 |
| Noss, Bakketeigen | 1,0 |
| Torpo sentrum | 1,0 |
| Leveld | 1,0 |
| Øvre Ål | 1,0 |
| Kvinnegardslia | 1,0 |
| Vestlia | 1,0 |
| Opheim, Siregardane, Lien og Trillhus | 0,9 |
| Nedre Sando, Liagardane, Torpomoen, Kringla | 0,9 |
| Vats | 0,85 |
| | |
| | |
| | |

Tabell 4. Sonefaktorar i kommunen (Sett ut frå avstand til skule, sentrum). Sjå også vedlagte kart (Vedlegg 1) for sonegrenser.

Sonefaktorar for fritidsbustader og fritidsleilegheiter

| Område | Sonefaktor |
|----------------|------------|
| Bergsjøområdet | 1,3 |
| Vesle Bergsjø | 1,2 |
| Sangefjell | 1,2 |

| | |
|---|-----|
| Leveld, Votndalsåsen, Primhovda | 1,1 |
| Torpoåsen, Stolsvassmagasinet, Reineskarvet | 1,0 |
| Veståsen, Torsbu og Hevjanåsen | 0,8 |
| Ridalen | 0,8 |

Tabell 5. Sonefaktorer for fritidsbustader/leilegheiter i kommunen. Sjå også vedlagte kart (Vedlegg 2) for sonegrenser.

Sonefaktor for Primhovda vart etter klagehandsaming for 2017 endra frå 1,3 til 1,1.

Område aust for Bergsjøstølen, kalla Vesle Bergsjø vert tatt ut som ein eigen sone frå 2018.

Denne får sonefaktor 1,2.

3.4.1 Spesielle vurderingar ved synfaring

Tilstand (Indre faktor, IF)

Indre faktor vert nytta for å korrigere sjablontaksten ut frå tilstanden til *bygningane* på eigedommen. Dette er bygningane sin kvalitet frå dei var nye, normalt vil dette være styrt av den tekniske normen dei vart bygd etter, standard på materialval og utføring ved bygging. Til fråtrekk kjem aldersslitasje. Slitasjen kan være kompensert med godt vedlikehald. Faktoren blir sett for **eigedommen som heilskap**.

Normalt vil bygget få ein faktor etter aldersfaktor, standard og kvalitet.

På landbrukseigedommar er det ofte fleire skattepliktige bygg. Spesielt her er det verdt å merke seg at det er ein felles faktor for eigedommen/avtala (dersom delt opp).

For bygningar med spesielt høg kvalitet kan taksten aukast i høve til sjablontakst.

Bygningar med spesielt høg standard (materialval m.m.) kan få auka indre faktor med inntil 20 % (0,2). I slike tilfelle skal synfarar grunngje auken.

Eldre bygningar som er totalrenovert kan få indre faktor som svarar til dagens normalstandard.

Bygningar med låg standard på grunn av manglande vedlikehald, skader og liknande kan få ein lågare indre faktor.

Ved utrekning av indre faktor tas det utgangspunkt i tilstanden pr. 1.1.2017

(takseringstidspunktet). Som eit hjelpemiddel blir det nytta aldersfaktortabellane som vist i tabell 6 og 7 under. Tabellane er rettleiande, ein kan differensiere innanfor dei ulike standarane.

Fritidsbustader som ikkje har innlagt vatn/kloakk skal frå skatteåret 2018 få ein reduksjon på 0,1 etter ei individuell vurdering.

Tilstandsfaktorer for bustader, byggeår og standard/vedlikehald

| Bygning tatt i bruk | Svært god | Høg | Noko over normalt | Normalt | Noko dårleg | Dårleg |
|---------------------|-----------|-----|-------------------|---------|-------------|--------|
| 2009 eller seinare | 1,2 | 1,1 | 1,0 | 1,0 | 0,9 | 0,8 |
| 1998 - 2008 | 1,1 | 1,0 | 1,0 | 0,9 | 0,8 | 0,7 |
| 1986 - 1997 | 1,0 | 0,9 | 0,9 | 0,8 | 0,7 | 0,6 |

| | | | | | | |
|-------------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|
| 1978 - 1985 | 0,9 | 0,8 | 0,8 | 0,7 | 0,6 | 0,5 |
| 1967 - 1977 | 0,8 | 0,7 | 0,7 | 0,6 | 0,5 | 0,4 |
| Før 1967 | 0,7 | 0,6 | 0,6 | 0,5 | 0,4 | 0,3 |

Tabell 6. Tilstandsfaktor avhengig av når huset er tatt i bruk, standard og vedlikehold

Tilstandsfaktorarar for fritidsbustader: Byggeår og standard/vedlikehold

| Bygning tatt i bruk | Svært god | Høg | Noko over normalt | Normalt | Noko dårleg | Dårleg |
|---------------------|-----------|-----|-------------------|---------|-------------|--------|
| 2009 eller seinare | 1,2 | 1,1 | 1,0 | 1,0 | 0,9 | 0,8 |
| 1998-2008 | 1,1 | 1,0 | 1,0 | 0,9 | 0,8 | 0,7 |
| 1986-1997 | 1,0 | 0,9 | 0,9 | 0,8 | 0,7 | 0,6 |
| 1978-1985 | 0,9 | 0,8 | 0,7 | 0,6 | 0,5 | 0,4 |
| Før 1978 | 0,7 | 0,6 | 0,6 | 0,5 | 0,4 | 0,3 |

Tabell 7. Tilstandsfaktor avhengig av når fritidsbustaden er tatt i bruk, standard og vedlikehold

Støy og andre tilhøve som påverkar pris (Ytre tilhøve, ytre faktor, YF)

Ytre faktor blir brukt for å korrigere sjablontaksten for tilhøve for eigedommen.

Bustader og fritidsbustader som ligg nærare enn 30 meter til jernbanen, fylkesveg og riksveg målt frå midten av vegen/jernbanen vil få eit trekk i ytre faktor på 0,1.

Fritidsbustad med over 100 meter frå anten sommarbilveg eller vinterbrøyta veg til eigedommen kan få ein reduksjon på 0,1. Bustad og fritidseigedommar med tinglyst festegrund og eigne festenummer kan gis 0,05 fråtrekk i ytre faktor.

Frå skatteåret 2018 kan ein få reduksjon på 0,1 på faktoren spesielle tilhøve når det er over 100 meter til vinterbrøyta veg. Reduksjonen gis ein gong anten for sommarbilveg eller vinterbrøyta veg.

Ytre faktor blir nytta som reduksjonsfaktor for landbrukseigedommar med konsesjonsplikt (-0,2) der det er aktuelt å redusere taksten på grunn av korleis den ligg til.

Bruk av særtakst, protokolltakst

Spesielle eigedommar som avvik vesentleg av andre årsakar enn standard, tilstand (indre faktor) og plassering (ytre faktor) får eigen protokolltakst som endrar sjablontaksten (korreksjonsprotokoll). Dette blir gjort for å sette ein takst nærare truleg omsetningsverdi.

Eksempel på eigedommar som kan få særtakst, protokolltakst er:

- Bygningar der heile eller delar av bygningen har avvikande funksjon. Eksempelvis uthus med annektsfunksjon på bustad og fritidseigedommar.
- Spesielle eigedommar der ein ikkje kan nytte sjablontakst, sjå punkt 2.4 om hovudprinsipp for taksering.

4. Juridiske avklaringar

Lovverket med tilhøyrande forskrifter og rundskriv, og rettspraksis legg dei juridiske rammene for takserings og forvaltningsarbeidet knytt til lov om eigedomsskatt. Nedanfor er det lista opp nokre viktige juridiske avklaringar som er viktige for Ål kommune i samanheng med taksering.

4.1 Det er eigedommen som objekt som skal takserast

Det blir ikkje lagt vekt på potensialet til eigedomen. Det er eigedomen som objekt slik den er ved takseringa og pr. 01.01.2017 som skal takserast. Ved nybygg i perioda før ny allmenn taksering skal eigedomen omtakserast jf. Eigedomskattelova § 8 A-3 (5). Verdet blir sett lik verdien pr. 01.01 i skatteåret.

4.2 Privatrettslege avtaler og heftelsar

Det er eigedomen som objekt som skal takserast og verdet blir fastsett jamfør eigedomskattelova § 8 A-2. Kven som dreg nytte av eigedomen gjennom til dømes private avtaler, skal normalt ikkje vurderast (unntak ressursar som blir utvunne frå grunnen). For eksempel vil ikkje ei avtale om burett påverke taksten. Ved tinglyste avtaler med egne festenummer kan det vurderast fråtrekk i yter faktor, jf. Punkt 3.4.1. Kven som blir vurdert som rett skattemessig eigar av eigedom skjer av eigedomskattekontoret. Avgjersla kan ankast inn for sakkunnig ankenemnd for eigedomsskatt.

4.3 Statlege og kommunalt eigde A/S

Alle organisasjonar som før var del av kommunal eller statleg verksemd, men som no er omdanna til offentlege eigde A/S og dermed er egne juridiske organisasjonar, skal yte eigedomsskatt på linje med andre juridiske organisasjonar dersom lovverk eller forskrift til lovverket ikkje eintydig seier noko anna.

4.4 Fritak for eigedomsskatt

Eigedomskattelova §5 gjev oversikt over eigedommar som *skal* ha fritak for eigedomsskatt. Eigedomskattelova § 7 gjev oversikt over eigedommar som *kan* få fritak frå eigedomsskatt.

5. Informasjon til grunneigerar

Informasjon skal i størst mogleg grad bli gjort tilgjengeleg på kommunen si heimeside www.aal.kommune.no, på servicetorget og kommunehuset. Servicetorget og administrasjonen vil gje svar på spørsmål via telefon, e-post eller brev.

Grunneigerane får tilsendt informasjonsskriv om innføring av eigedomsskatt, gjennomføring av synfaring og taksering. Grunneigerane får tilsendt skjema med faktaopplysningar etter synfaring på eigedomen. Eigar kan kome med merknader til dokumentasjonen.

Grunneigar får tilsendt skattesetel i same tidsrom som eigedomskattelista blir lagt ut. Kommunen kunngjer når skattelista blir lagt ut til offentlig ettersyn.

6. Handtering av klager på takst

6.1 Rett til å klage

Skattytar kan klage på taksten innan 6 veker frå det seinaste tidspunktet av utsending av skattesetel og kunngjering av at eigedomskattelista er lagt ut, jfr Eigedomskattelova §19.

Alle klager på takst og skatt skal journalførast og handsamast. Det blir oppretta eige saksdokument på kvar klage, der eigedomsskattekontoret lagar ei kort saksutgreiing og vurdering. Kommunestyret sin lovleg vedtekne skatteøyre kan ein ikkje klage på.

I saker der det blir påvist feil faktagrunnlag, får administrasjonen rett til å korrigere og gje svar til klagar om at faktagrunnlag og takst er retta opp. Eigar må legge fram godkjente og målsette teikningar eller takstrapport frå godkjent takstmann.

Klager på utøving av skjønnnet, dvs. på tilstand til eigedommen (Indre faktor) og ytre faktorar som påverkar verdet til eigedommen (Ytre faktor) må ha ei grunngjeving frå eigar. Det blir kravd skrifteleg dokumentasjon frå grunneigar, og det bør visast til biletdokumentasjon av tilstanden til bygget når det er grunnlag for klage. Dersom det er gjort heilt klare feil skal dette handterast av sakkunnig nemnd som rettar opp eventuelle feil.

Klager der klagar ikkje når fram med klaga si fullt og heilt i sakkunnig nemnd skal handsamast av sakkunnig ankenemnd for eigedomsskatt. Klager som gjeld kven som er skattytar skal alltid handsamast av klagenemnd for eigedomsskatt, og ikkje i sakkunnig nemnd.

Kommunen si ankenemnd kan oppretthalde takst frå sakkunnig takstnemnd, men dei kan også redusere eller auke skattegrunnlaget. Vedtaket i nemnda skal ha ei stutt grunngjeving. Saker avgjort av ankenemnd for eigedomsskatt kan berre prøvast rettsleg.

6.2 Oppgjer og innkrevjing

Eigedomskattelova sitt kapittel 7 inneheld reglar for oppgjer og innkrevjing. Sjølv om det blir framsett klage og klaga ikkje er ferdig handsama skal tilsendt faktura betalast innan forfall, jf. § 25. Ved reduksjon av takst/skatt vil ein betale attende for mykje innbetalt skatt ved neste fakturatermin. På same måte vil ein krevje inn ekstra skatt, dersom utfallet av klaga er ein auka takst, på neste termin.