

Hattfjelldal kommune

Rammer og retningslinjer for taksering i henhold til lov om eiendomsskatt

Vedtatt av takstnemnd for eiendomsskatt
i møte 26.02.2020.

Takstnemnd for eiendomsskatt og administrasjonen i Hattfjelldal kommune har gjennomført en prosess for å komme fram til rammer og retningslinjer for gjennomføring av enkelttakseringer i Hattfjelldal kommune. Dette dokumentet, ”Rammer og retningslinjer for taksering i henhold til lov om eiendomsskatt”, gjenspeiler resultatene fra denne prosessen.

Partene er enige om at dette dokumentet skal danne grunnlaget for taksering som gjennomføres i 2019/2020, og for enkelttakseringer som skjer i perioden 2020 – 2029.

Hattfjelldal, 26.02.2020.

Leder takstnemnd

Nestleder takstnemnd

Medlem takstnemnd

Innholdsfortegnelse

1. INNLEDNING	3
2. JURIDISKE OG POLITISKE RAMMER	3
3. TAKSERINGSMETODE	4
3.1. FAKTA OM EIENDOMMEN	4
3.2. VURDERING AV EIENDOMMEN	4
4. HOVEDRAMMER FOR TAKSERINGEN	5
4.1 ELEMENTER SOM INNGÅR I BEGREPET ”FAST EIENDOM”	5
4.2 GRUPPERING AV EIENDOMMER	5
SJABLONVERDIER SOM GJENSPEILER GJENNOMSNITTSVERDI FOR EIENDOMSGRUPPENE	5
4.3.....	5
4.4 SONEFAKTORER.....	7
5. RAMMER FOR ENKELTTAKSERINGER	7
5.1 BRUK AV FAKTORER.....	7
5.2 TOMT.....	8
5.3 PROTOKOLLTAKST.....	8
6. ANDRE RAMMER FOR TAKSERING	8
6.1 DOKUMENTASJON AV FAKTAFEIL	9
6.2 JURIDISKE AVKLARINGER	9

1. INNLEDNING

Hattfjelldal kommune har hatt eiendomsskatt innført og utskrevet på verk og bruk i lang tid. Fra 2009 ble det også innført eiendomsskatt på øvrig eiendom.

Hvert 10. år skal det etter Eiendomsskatteloven gjennomføres en ny taksering av alle eiendommer. Dette for å fange opp verdiendringer ved eiendommene som har skjedd i løpet av 10 års perioden, og som har betydning for beregning av eiendomsskatten.

For 2019 ble det etter kommunestyrets vedtak foretatt kontorjustering på 10 %. Eiendommer i Hattfjelldal kommune vil bli taksert på nytt (retaksert) i løpet av 2019. Det nye takstgrunnlaget danner grunnlaget for beskatning fra og med 2020.

Taksten skal avspeile en antatt omsetningsverdi, slik det går fram av eiendomsskatteloven §8A-2.

Kommunestyret har valgt en tekstmnd for eiendomsskatt som skal være ansvarlig for takseringsarbeidet. Det er takstmnda for eiendomsskatt som utformer og gjør endelig vedtak om rammer og retningslinjer for takseringen.

Dette dokumentet vil danne grunnlaget for fastsettelse av eiendomsskattetakster i perioden 2020-2029. Dokumentet vil offentliggjøres i forbindelse med offentlig ettersyn av skattelistene i 2020. Frist for utlegging av skattelister til offentlig ettersyn er 1. mars i skatteåret.

Det er viktig at alle som er involvert i eiendomsskatt i Hattfjelldal kommune kjenner til dette dokumentet. Det vil også være det viktigste arbeidsdokumentet for kommunens takstmenn.

Det er et mål at fremgangsmåten i takseringsarbeidet sikrer lik og rettferdig behandling av eiendommer ved den gjennomgående retakseringen i 2019 – og ved enkelttakseringer i etterfølgende år.

2. JURIDISKE OG POLITISKE RAMMER

Lovverket, høyesterettspraksis, uttalelser fra finansdepartementet og praksis bestemmer de juridiske rammene for takserings- og forvaltningsarbeidet knyttet til loven om eiendomsskatt. Andre lover som kan ha betydning for taksering og utskriving av eiendomsskatt er blant annet forvaltningsloven, plan og bygningsloven, offentlighetsloven og likningsloven.

Forvaltningsloven gjelder ved saksbehandlingen etter eiendomsskatteloven, med visse unntak som er satt opp i loven.

Offentlighetsloven vil være med å styre hvilke dokumenter og annen informasjon som er offentlig, og hvilken informasjon som bør og skal unntas offentlighet.

I utgangspunktet vil en eiendom bli taksert slik den fremstår. Likevel vil kommunens arealplan/reguleringsplaner, slik de er vedtatt i henhold til plan og bygningsloven, kunne få betydning ved takseringen. Ved tvil vil det også være aktuelt å se til hva som er søkt og godkjent, i forhold til taksering av bygningsmasse.

Hattfjelldal kommunestyre har vedtatt egne skattetakstvedtekter som trekker opp rammer for arbeidet knyttet til alminnelig taksering og forvaltning av lov om eiendomsskatt.

Alle eiendommer skal takseres med unntak av eiendommer som får fritak fra eiendomsskatt i henhold til eiendomsskattelovens § 5. Kommunestyret vedtar hvilke eiendommer beskrevet i § 7 i eiendomsskatteloven som skal ha fritak fra eiendomsskatt.

3. TAKSERINGSMETODE

Taksten bygger på fakta om eiendommen. I tillegg kommer det en vurdering av eiendommen. Fakta ganget med vurderingsfaktorer utgjør taksten.

3.1. Fakta om eiendommen

Fakta om eiendommen er:

- Eierforhold (type eiendom, eiendomsidentifikasjon, eier og eierrepresentant)
- Type eiendom
- Tomtestørrelse, m²
- Faste installasjoner Bygningstyper og bygningstørrelser med arealtall for hver etasje

Faktaopplysninger om tomt og bygninger hentes fra matrikkelen som er et offisielt register over Grunneiendommer, Adresser og Bygninger. Registreringer i matrikkelen skjer i henhold til registreringsinstruksen utgitt av Statens Kartverk.

Når det gjelder areal på bygninger, tar en utgangspunkt i bruksareal (BRA) som grovt sett er arealet innenfor ytterveggene på bygningen. Arealet måles for hver etasje i bygningen. Vi grupperer etasjene i:

- Kjelleretasje
- Underetasje/sokkeletasje
- Hovedetasje(r)
- Loftsetasje

Dette er samme gruppering som matrikkel-registeret benytter.

For nærmere beskrivelse av etasjedefinisjoner og arealmåling vises til NS 3940.

3.2. Vurdering av eiendommen

Eiendommene vurderes gjennom dette rammedokumentet og ved besiktigelse.

Dokument ”Rammer og retningslinjer for taksering i henhold til eiendomsskatteloven”:

Gjennom dette dokumentet vurderer vi og tar stilling til:

- en hensiktsmessig **gruppering** av eiendommer i skattesonen
- **nåverdier** for eiendomsgrupper, og hvor en kombinasjon mellom arealstørrelser fordelt på etasjer og valgte sjablonverdier gir sjablontakster for eiendommene.
- eventuelle **sonevise forskjeller** på verdinivået for eiendomsgruppene.
Valgte sonefaktor korrigerer sjablontaksten sammen med faktor for forhold rundt eiendommen (ytre faktor) og faktor for forhold på eiendommen (indre faktor).

Besiktigelse:

Gjennom besiktigelsen vurderer besiktigelsesmedarbeider om det er

- lokale forhold **rundt** eiendommen som medfører korreksjon av taksten.
- forhold **på** eiendommen som medfører korreksjon av taksten.

Vurderingene ved befaring skal følge de rammer og retningslinjer takstnemnd har trukket opp.

Vurdering av eiendommer er vanskelig. Takst nemnd i Hattfjelldal kommune ber derfor om at en legger fire viktige retningslinjer til grunn for vurderingene ved besiktigelse:

- **Vær prinsipiell** (likebehandling). Rammedokumentet trekker opp prinsipper som en må være tro mot i forslag til enkelttakster.
- **Aksepter grovkornethet**. Besiktigelsen vil i hovedsak være en utvendig besiktigelse som gir grovkornete vurderinger.
- **Vær varsom**. Utvendig besiktigelse gir oss et grovkornet beslutningsgrunnlag som kan gi usikkerhet. Tvil bør komme eiendomsbesitter til gode.
- **Kalibrer medarbeiderne**. For at alle i prosjektet skal være samstemte mht. vurderinger, ber takstnemnd om at administrasjonen sørger for løpende kalibrering og kvalitetssikring gjennom faste faglige møter der alle aktørene som arbeider med vurderinger, deltar. Det legges opp til et meget systematisk takseringsopplegg der kalibrering av medarbeiderne blir viktig for å sikre kvalitet i arbeidet.

4. HOVEDDRAMMER FOR TAKSERINGEN

4.1 Elementer som inngår i begrepet ”fast eiendom”

Eiendommene som skal takseres kan bestå av tre hovedelementer:

- Tomt
- Bygninger
- Faste anlegg og installasjoner

Faste anlegg og installasjoner kan bestå av faste driftsmidler i industrieiendommer og spesielle anlegg som kaier, veger, parkeringsplasser etc. Disse anleggene vurderes i hvert enkelt tilfelle. Ved taksering vurderes alle elementene, men takstforslaget viser takst for eiendommen som helhet. Bygg under 15 m² takseres ikke.

4.2 Gruppering av eiendommer

Utgangspunktet for gruppering av eiendommer som skal takseres, er bygningstypene i matrikkel-registeret, dvs. bygningenes funksjon.

Flere eiendommer i Hattfjelldal har blandet bruk. I matrikkel-registeret blir slike eiendommer lagt til det bruksområdet som har størst arealdel i bygningen. Det betyr eksempelvis at et forretningsbygg der 49 % av bruksarealet er boliger og 51 % av arealet er forretning, blir gruppert under kategori ”forretning og kontor”. Tilsvarende bygning med 51 % bolig og 49 % forretning blir gruppert under kategori ”bolig”. I tilfeller der bygninger har ulike funksjoner, takseres hver funksjon for seg.

4.3 Sjablonverdier som gjenspeiler gjennomsnittsverdi for eiendomsgruppene

På grunnlag av faktainformasjon og vurderinger som er hentet inn, fastsetter takstnemnd sjablonverdiene inkludert etasjefaktorer og sonefaktorer til de enkelte eiendomsgruppene som nedenfor.

Sjablonverdier på tomter og hovedetasjer på bygninger (bruksareal på bygning):

Tomter og bygninger	Enhet	Pris (kr)
Enebolig, tomannsbolig og våningshus	Pr m2	10 000
Enebolig med hybel/sokkelleilighet (112)	Pr m2	10 000
Rekkehus, kjedehus, andre småhus	Pr m2	10 000
Våningshus	Pr m2	10 000
Terrassehus og blokker	Pr m2	10 000
Fritidsboliger	Pr m2	10 000
Boliggarasjer, uthus og naust	Pr m2	1 500
Industri	Pr m2	1 000
Lagerbygning, uisolert	Pr m2	1 000
Lagerbygning, isolert	Pr m2	2 000
Landbruksbygninger	Pr m2	0
Plasthaller	Pr m2	300
Kontor- og forretningsbygg	Pr m2	2 000
Hotell og restaurant	Pr m2	2 000
Samferdsels og kommunikasjonsbygninger	Pr m2	4 000
Kultur og forskningsbygninger	Pr m2	2 000
Helsebygninger, annen idrettsbygning	Pr m2	4 000
Fengselsbygninger, beredskapsbygninger mv	Pr m2	4 000
Tomt	Pr m2	30
Carport	Pr m2	500
Brakkerigger (boligbrakker)	Pr m2	500
Grustak	Pr m2	30

Etasjefaktorer

Ved hjelp av etasjefaktorer settes gjennomsnittsverdier på de ulike etasjene i en bygning, med utgangspunkt i hva som er vanlig funksjon i den aktuelle etasje.

Etasjer	Etasjefaktor
Hovedetasje H1	1,0
Øvrige hovedetasjer	0,8
Loft	0,2
Underetasje	0,5
Kjeller	0,2

- Avvik i forhold til funksjon korrigeres ved hjelp av korreksjonsprotokoll. Bygninger med mange funksjoner takseres ved hjelp av matrise.
- Garasje har etasjefaktor 1,0 uansett etasjetype.

4.4 Sonefaktorer

På grunnlag av en totalvurdering velger skattetakstnemnda å benytte slike sonefaktorer (Se temakart som viser valgte soner for boligeiendommer, fritidseiendommer og næringseiendommer).:

Sted	Sonefaktor
Boliger utenfor sentrum	0,7
Hytter/fritidsboliger i strandsonen (senter bygg – strandsone 100 meter eller mindre)	1,2
Øvrige eiendommer	1,0

5. RAMMER FOR ENKELTTAKSERINGER

For å sikre mest mulig likebehandling, ønsker takstnemnd å trekke opp rammer og retningslinjer for besiktigelse og taksering av enkelteiendommer.

Alle eiendommer skal besiktiges. Som hovedregel gjennomføres utvendig besiktigelse. Det gjennomføres innvendig besiktigelse når det er åpenbart at utvendig besiktigelse ikke gir nok grunnlag sammen med annen informasjon til å foreta en taksering, eller når eiendomsbesitter ber om det.

5.1 Bruk av faktorer

Takstnemnd benytter ytre faktor og indre faktor i takseringsarbeidet.

Ytre faktor:

Rammene nedenfor er retningsgivende. Besiktiger kan avvike rammene ved besiktigelse. Ved avvik gis det kommentarer på hvorfor rammene fravikes.

- Fritidseiendommer som ikke er tilknyttet strømmettet, får reduksjon 0,1 i ytre faktor.
- Eiendommer som ikke er tilknyttet felles vannforsyning og avløp, får en reduksjon 0,1 i ytre faktor.
- Fritidseiendommer som ligger mer enn 500 meter fra vinterbrøytet offentlig veg, får en reduksjon i ytre faktor på 0,1.
- Den delen av konsesjonspliktige gardsbruk som takseres, gis en reduksjon i ytre faktor på 0,3. Dette er på grunnlag av uttalelsen fra Finansdepartementet om at det bør gjenspeiles i taksten at eiendommer er underlagt konsesjon.

Indre faktor - bolig:

Byggeår vil i de fleste tilfeller gi en pekepinn mht. bygningsmassens standard, og kan derfor benyttes som utgangspunkt for den videre skjønnsmessige vurdering av den enkelte eiendom.

Faktor for alder:

Bolig tatt i bruk	Normal standard
Etter 2008	1,0
Fra 1998 til 2008	0,9
Før 1988 til 1997	0,8

Fra 1979 til 1987	0,7
Fra 1968 til 1978	0,6
Fra 1950 til 1967	0,5
Før 1950	0,4

Fritidsbolig tatt i bruk	Normal standard
Etter 2008	1,0
Fra 1988 til 2008	0,9
Før 1968 til 1987	0,8
Før 1967	0,7

- Er deler av bygningsmassen restaurert/renovert, må en se på hvor stor del av bygningsmassen som er standard- eller kvalitetshevet i forhold til totalmassen, og ut fra det foreta en justering av faktor.
- Bygninger som er totalrenovert, kan maksimalt få en faktorheving på 0,2.
- Fremskredet forfall vurderes som renoveringsobjekt som får faktor ned til 0,3
- For rivningsobjekt settes bygningsverdi til 0.
- Eiendommer med bygninger av svært varierende kvalitet, får en vektet indre faktor på eiendommen.

5.2 Tomt

- For boliger, våningshus og fritidsboliger settes tomtearealet til 1000 m2 pr. bolig/ fritidsbolig der det ikke er oppmålt areal. Er det oppmålt arealet, benyttes det.
- Punktfester tillegges 1000 m2 pr. bolig/ fritidsbolig. Langsiktige festekontrakter vurderes som selveiertomt.
- For næringseiendommer takseres det tomtearealet som faktisk benyttes i næringsvirksomheten.

5.3 Protokolltakst

Sjablongtaksten kan endres eller erstattes av en korreksjonsprotokoll for deler av/ eller hele eiendommen.

Eksempler på eiendommer som kan få protokolltakst er:

- Bygninger der deler av bygningen har avvikende funksjon.
- For eiendommer med flere funksjoner, eksempelvis et næringsbygg med verksted-, kontor og lagerfunksjon, lages det takstmatrise for eiendommer med slike bygninger.
- Driftsbygninger hvor deler av bygningen har annen funksjon enn landbruk. F.eks videreforedling av landbruksprodukter.
- Spesielle eiendommer der sjablontaksten ikke passer inn.

6. ANDRE RAMMER FOR TAKSERING

Eiendommer innenfor LNFR-områder (Landbruk, Natur, Friluft- og Reindriftsområder):

Bebygde eiendommer i LNFR-område som er større enn 10 dekar samt ubebygde eiendommer i LNFR-område betraktes som landbruks-/utmarkseiendommer.

Alle bygninger som benyttes til bolig- og fritidsboligformål, takseres med evt. tilhørende garasjer/uthus og ”tilhørende tomt”, jf. kap. 5.2.

Driftsbygninger på fraflyttet landbrukseiendom takseres ikke, med mindre de brukes til annet formål.

Tomteareal, som i kommuneplan er angitt som framtidig utbyggingsområde, betraktes som LNFR-område inntil tomtene fradeles.

Grustak takseres.

Seksjonerte eiendommer:

For seksjonerte eiendommer takseres hver seksjon som eget skatteobjekt. Melding om takst og skatt sendes til den enkelte seksjonseier. Fellesarealer takseres og fordeles etter eierbrøk.

Ikke måleverdig areal i matrikkelen som likevel har takseringsverdi:

Det kan finnes tilfeller der bygningsdeler eller etasjer ikke er definert som måleverdig i matrikkelen, men som helt klart har takseringsmessig verdi. Slike tilfeller identifiseres under besiktigelse, anmerkes og legges fram for takstnemnd.

6.1 Dokumentasjon av faktafeil

Dersom besiktiger oppdager avvik i fakta i forhold til takseringsgrunnlaget og der faktainformasjon mangler, skal besiktiger måle inn riktige arealverdier slik at administrasjonen kan korrigere takseringsgrunnlaget.

6.2 Juridiske avklaringer

Lovverket, uttalelser fra finansdepartementet, juridiske miljøer og rettsavgjørelser trekker opp de juridiske rammene for takserings- og forvaltningsarbeidet knyttet til lov om eiendomsskatt. Nedenfor gjennomgås noen viktige juridiske avklaringer som vil være viktig for Hattfjelldal kommune i forbindelse med alminnelig omtaksering.

Taksten skal gjenspeile gjeldende verdinivå

Takstnemnd skal takserer med dette som utgangspunkt.

For å komme frem til riktig takst, kan nemnda støtte seg til ulike beregningsmetoder:

- Sjablongtakst som gjenspeiler antatt gjennomsnittsverdi for ulike bygningstyper
- Gjenanskaffelsesverdi
- Avkastningsverdi

Likebehandling er grunnleggende for takseringen

Metoden har sterkt fokus på likebehandling gjennom utarbeidelse av skriftlige rammer for takseringen, vurdering av indre og ytre faktor ved befaring og systematisk kvalitetssikring og revisjon.

Det er eiendommen som objekt som skal takseres

Det legges ikke vesentlig vekt på eiendommens potensial. Det er eiendommen som objekt slik den framstår per 1. januar 2020, som takseres.

Privatrettslige avtaler og heftelser skal ikke vektlegges ved taksering

Det er eiendommen som objekt som skal takseres. Hvem som drar nytte av eiendommen gjennom eksempelvis private avtaler, skal ikke vurderes. Eksempelvis vil en avtale om borette ikke påvirke taksten.

Festetomter med langsiktige festekontrakter skal vurderes som selveiertomt

Med langsiktighet menes festekontrakt med mulighet til forlengelse og/eller innløsning av kontrakt.

Statlige og kommunalt eide AS

Alle organisasjoner som før var del av kommunens eller statens virksomhet og som nå er omdannet til offentlig eide AS og dermed egne, juridiske organisasjoner, skal betale eiendomsskatt på lik linje med andre juridiske organisasjoner dersom lovverk eller forskrift til lovverket ikke entydig sier noe annet.

Hvilke eiendommer som skal ha fritak iht. eiendomsskattelovens § 5, er ikke gjenstand for politisk vurdering

Administrasjonen setter opp liste som takstnemnd vurderer. Listen legges fram for kommunestyret til orientering.

Spesielt om bygninger der andre eiendomsbesittere har bruksrett.

I flere tilfeller finnes bygninger der andre enn grunneier er eier av bygningene. Dette kan for eksempel gjelde naust og garasjer. Som en praktisk løsning vil kommunen legge taksten på disse bygningene direkte på eiendommene som har eiendomsretten til bygningene der en har oversikt over slik rett.