

Vigeland 17.02.2017



Lindesnes kommune

Retningslinjer for skattetaksering av
Eiendommer i Lindesnes kommune

Vedtatt sakkyndig nemnd 2012 , Revidert 17.02.2017

Vigeland, 17. februar 2017.

Medlem sakkyndig nemnd

Medlem sakkyndig nemnd

Medlem sakkyndig nemnd

INNHALDSFORTEGNELSE

1. Juridiske og politiske rammer	4
1.1 Sammenhengen med andre lover	6
2. Takseringsmetode.....	6
Fakta om eiendommen.....	7
Vurdering av eiendommen	7
Generelt	7
Etasjefaktorer for boliger, fritidsboliger, terrassehus, boligblokker:.....	8
Indre faktor (IF)	8
Ytre faktor (YF).....	8
Soner	9
Generelt	9
Næringseiendommer	10
Taksering av større næringseiendommer og verker og bruk.....	10

1. JURIDISKE OG POLITISKE RAMMER

Kommunestyret har med hjemmel i eiendomskattelova §§ 3 a og 4 vedtatt å utvide virkeområdet for eiendomsskatt til å omfatte alle eiendommer i hele kommunen fra 1 januar 2017.

Taksten skal, slik det går fram av eiendomskattelovens § 8 A-2 avspeile markedsverdi. Kommunestyret har utpekt en sakkyndig nemnd til å stå ansvarlig for takseringsarbeidet.

Fra 01.01.2013 er det foretatt lovtekniske endringer i eiendomskatteloven. Byskattelovens § 5 er erstattet av:

§ 8 A-2 Verdet

(1) Verdet av egedomen skal setjast til det beløp ein må gå ut frå at egedomen 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.

Med virkning fra 2014 kan kommunene benytte en alternativ metode for fastsettelse av takst på boligeiendom. Utgangspunktet for dette finner vi bl.a. i:

§8C-1 Verdsetjing av bustader ved bruk av formuesgrunnlag

(1) Kommunestyret avgjer om eiendomsskatten for bustader skal byggje på verdet (taksten) som vert sett på egedomen ved likninga året før skatteåret. Skattegrunnlaget for slike bustader skal reknast ut etter reglane i denne paragraf.

(2) Skattegrunnlaget for bustader vert sett til verdet (taksten) etter skatteloven §4-10 andre ledd multiplisert med 0,67. Prosentdelen som nemnd i skatteloven §4-10 andre ledd tredje punktum skal likevel vere 100 for primærbustad og sekundærbustad.

Kommunestyret i Lindesnes kommune vedtok den 8.12.16 « Det benyttes boligverdi (formuesgrunnlag) fastsatt av Skatteetaten for utregning av eiendomsskatten. Eiendommer som ikke har boligverdi takseres».

Det er sakkyndig takstnemnd som gjør endelig vedtak om rammer og retningslinjer som skal benyttes for takseringen. Sakkyndig ankenemnd vil så langt det er mulig bli tatt med på arbeidet med retningslinjene for den alminnelige takseringen.

I tillegg blir også andre relevante lover og rettskilder benyttet som direkte eller indirekte får innvirkning på takseringsarbeidet. Målet er at takstnivået i størst mulig grad skal bli slik sakkyndig takstnemnd finner rimelig med utgangspunkt i regelverk og med kunnskap om salgsverdier på eiendommer i Lindesnes kommune. Det er og et mål at fremgangsmåten i takseringsarbeidet sikrer lik og rettferdig behandling av eiendommer ved den gjennomgående takseringa i 2012 – og ved enkelttakseringer i etterfølgende år, fram til en eventuell ny alminnelig taksering 10 år etter innføring.

Dette dokumentet vil danne grunnlaget for alle takseringer i perioden 2012-2022. Dokumentet vil offentliggjøres i forbindelse med offentlig ettersyn, og vil være offentlig tilgjengelig fra da. Det er viktig at alle som er involvert i eiendomsskatt i Lindesnes kommune kjenner til dette dokumentet. Det vil også være det viktigste arbeidsdokumentet for besiktigerne.

Lovverket, høyesterettspraksis, uttaler fra finansdepartementet og praksis bestemmer de juridiske rammene for takserings- og forvaltningsarbeidet knyttet til loven om eiendomsskatt.

Frist for utlegging av skattelister er 1. mars hvert år.

1.1 SAMMENHENGEN MED ANDRE LOVER

Andre lover som kan ha betydning for taksering og utskriving av eiendomsskatt er blant annet skatteforvaltningsloven, plan og bygningsloven og offentlighetsloven.

§ 29. Forvaltningslova gjeld for førehaving av eiedomsskattesaker med dei særskilde reglane som er gitt i denne lova.

Reglane i skatteforvaltningsloven kapittel 3 om teieplikt gjeld på tilsvarande måte for tenestemenn og nemndmedlemmer som er med på å skriva ut eiedomsskatt i staden for reglane om teieplikt i forvaltningslova.

Forvaltningslova § 11 d andre ledd andre punktum gjeld ikkje for tenestemenn som tar del i synfaring i samband med taksering.

Forvaltningslova § 24 gjeld ikkje for den årlege utskrivinga av eiedomsskatt.

Forvaltningslova § 25 gjeld ikkje for vedtak om takst eller overtakst. I staden for gjeld eit krav om stutt grunngjeving for avgjerda.

Spørsmålet om dekning av sakskostnader blir avgjort av eiedomsskattekontoret når klagenemnda har endra eit vedtak til gunst for skattytar. Avgjerda kan klagast inn for klagenemnda.

Endra med lover 13 juni 1980 nr. 25, 22 juni 2012 nr. 44 (f o m skatteåret 2013), 27 mai 2016 nr. 14 (ikr. 1 jan 2017 iflg. res. 27 mai 2016 nr. 531)

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.

2. TAKSERINGSMETODE

Sakkyndig nemnd har valgt å taksere etter sjablongmetoden, en modell som benyttes i de fleste kommuner i Norge med eiendomsskatt.

Taksten bygger på:

- Fakta om eiendommen
- Vurderinger av eiendommen

Taksten er bygget opp slik:

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

FAKTA OM EIENDOMMEN

Fakta om eiendommen er:

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

Faktaopplysninger om bygninger hentes fra Matrikkel-registeret som er et landsdekkende register over eiendommer, adresser og bygninger. Registreringer i Matrikkel skjer i henhold til registreringsinstruksen utgitt av Kartverket.

Når det gjelder areal på bygninger, tar man utgangspunkt i bruksareal (BRA) som er arealet innenfor ytterveggene på bygningen. Arealet måles for hver etasje i bygningen.

Etasjene grupperes i:

- Kjeller
- Underetasje
- Hovedetasje
- Loft

Dette er samme gruppering som benyttes i Matrikkel-registeret.

For nærmere beskrivelse av etasjedefinisjoner og arealmåling vises til Kartverkets instruks for registrering av Matrikkeldata.

VURDERING AV EIENDOMMEN

Eiendommene vurderes ved besiktigelse på disse punkter:

- Forhold på eiendommen som medfører korreksjon av taksten (såkalt *indre* faktor)
- Forhold rundt eiendommen som medfører korreksjon av taksten (såkalt *ytre* faktor)

GENERELT

Følgende gjelder alle typer eiendommer.

Sjablonverdier på boliger og tomter:

Bygninger og tomter med bygningskoder	Pris (kr/m ²)
Enebolig, våningshus og tomannsbolig (111-113, 121-124)	9000
Rekkehus, Kjedehus og andre småhus (131, 133, 135, 136)	11000
Store Boligbygg (141-146)	11000
Bygning for bofelleskap (151, 152, 159)	11000
Bolig som benyttes som fritidsbolig (162,163)	9000
Fritidsbolig/koie/seterhus og lignende (161-163)	18000
Garasje/uthus/carport/anneks til bolig (181-183)	3000
Bebygget tomt	Stk. 200000
Ubebygde eiendommer	Skjønn

ETASJEFAKTORER FOR BOLIGER, FRITIDSBOLIGER, TERRASSEHUS, BOLIGBLOKKER:

Etasjer	Etasjefaktor
Hovedetasje (H1, H2...)	1,0
Loft	0,7
Underetasje	0,8
Kjeller	0,3

Unntak:

- Garasje med hybler/bolig takseres etter faktisk bruk av arealet og sjablonverdier.
- Integrrert garasje i H1 eller U1 takseres etter garasjepris ved hjelp av korreksjonsprotokoll.
- Carport: Takseres som garasje.

INDRE FAKTOR (IF)

Indre faktor benyttes for å korrigere sjablontaksten ut fra forhold **på** eiendommen. Funksjonalitet, standard og kvalitet kan variere fra eiendom til eiendom.

For indre faktor gjøres det skjønnsmessige vurderinger ved besiktigelse blant annet med utgangspunkt i følgende kriterier:

- Funksjonalitet
- Alder
- Standard
- Kvalitet/tilstand
- Store/små arealer
- Innlagt strøm/vann og avløp

Er bygningsmassen på eiendommen av sterkt varierende standard, så tar man gjennomsnitt indre faktor for å finne felles indre faktor.

YTRE FAKTOR (YF)

For ytre faktor gjøres det skjønnsmessige vurderinger ved besiktigelse blant annet med utgangspunkt i følgende kriterier:

- Beliggenhet
- Adkomst/tilgjengelighet
- Støy
- Utsikt/solforhold
- Andre verdipåvirkende faktorer

SONER

Sonefaktoren skal fange opp de forskjeller som er på omsetningsverdier av fast eiendom i Lindesnes kommune. Dette gjøres på bakgrunn av resultat fra prøvetaksering/kalibrering.

Sonekart er på siste side i dette dokumentet.

Sonefaktor bolig- og landbrukseiendommer

Sone 1	Sonefaktor 1,0
Sone 2	Sonefaktor 0,75

Eiendommer som har mottatt formuesgrunnlag fra skatteetaten vil ikke komme inn under noen soner, da dette er innregnet i skatteetatens beregninger

Sonefaktor fritidseiendommer

Sone 1	Sonefaktor 1,0
Sone 2	Sonefaktor 0,4

3 EIENDOMSTYPER

I kommunen finnes disse typer eiendommer:

Type eiendom	Kriterium
Bolig	Boligbygg (111-150, 162-163) samt garasjer/uthus/anneks (181) på eiendom
Fritid	Fritidsbygg (161,170) samt garasje/uthus/anneks (182) på eiendom
Landbruk – fritid	Landbrukseiendom der våningshuset har fått fritidsfunksjon
Landbruk – bolig	Landbrukseiendom med våningshus (113, 123, 124)
Landbruk – næring	Landbrukseiendom hvor det ikke er boligbygg. Kun landbruksbygg eller det drives annen næringsvirksomhet
Næring	Minst ett næringsbygg på eiendommen
Verk og bruk	Næringseiendom der det foregår produksjon eller bearbeiding
Blanda bruk - næring	Flere funksjoner på eiendommen – næringsdelen
Blanda bruk – bolig	Flere funksjoner på eiendommen – boligdelen

Pr. type eiendom kan det være spesielle forhold som det tas hensyn til under taksering. Disse presiseres nedenfor.

LANDBRUKSEIENDOMMER.

Eiendom som "vert dreven som gardsbruk eller skogbruk" skal være fritatt for eiendomsskatt. Fritaket omfatter ikke våningshus og kårbolig med tilhørende garasje inkludert tomt som for boligeiendom, som helt eller delvis blir benyttet til bolig.

Eiendommer som kommer innenfor konsesjonsgrensene på 25 dekar fulldyrket eller overflatedyrket jord, eller samlet 100 dekar defineres som landbrukseiendom. For våningshus og kårboliger på landbrukseiendommer benyttes samme m² pris som for eneboliger. Driftsbygninger på ikke konsesjonspliktig landbrukseiendommer verdsettes etter skjønn. Taksten på driftsbygninger vil da fremkomme som protokolltakst.

Næringseiendommer

Næringseiendom takseres av besiktigelsesmann etter en antatt omsetningsverdi. Dette utføres på bakgrunn av tekniske verdier og kapitalisering av leiepriser i området. Tomteverdi verdsettes etter hva som er normalt i området. Kapitaliseringsrente på den enkelte eiendommen fastsettes av nemnda etter skjønn.

- For eiendommer som i utgangspunktet er fritatt for eiendomsskatt etter eiendomsskattelovens §5 og §7, men som delvis benyttes til formål som medfører skatteplikt, skal denne delen av bebyggelsen med tilhørende nødvendig uteareal takseres i samsvar med disse retningslinjene.
- Ubebygde næringstomter takseres basert på størrelsen av tomten, og vil normalt ikke besiktiges.

TAKSERING AV STØRRE NÆRINGSEIENDOMMER OG VERKER OG BRUK

Hva er verker og bruk

Takstnemnda fastsetter hvilke eiendommer som kommer inn under begrepet verk og bruk.

Virksomhetens art er avgjørende for at et anlegg er å anse som verk og bruk. Foregår det produksjon, dvs. en eller annen form for bearbeiding av et produkt er virksomheten å anse som verk og bruk. Produksjonen må også være av en viss størrelse. Eiendomsskattelovens § 4 beskriver hva som er verk og bruk, men paragrafen er ikke uttømmende.

Verdiberegningsmetode

Eiendommen verdsettes til markedsverdi. Verdien bestemmes etter to parametere, som hovedregel, eiendommens tekniske dagsverdi inklusive tomt (substansverdi) og evt. dens økonomiske verdi.

Teknisk dagsverdi beregnes ut fra eiendommens produksjonskostnad, hvorfra det trekkes for alder, slitasje, rasjonalitet og anvendelighet. Tomtekostnaden tillegges som for mindre næringseiendommer for å komme frem til teknisk dagsverdi/substansverdi. Substansverdi er hovedregelen, men det kan være aktuelt å beregne den økonomiske verdien ut fra kapitalisering av faktiske eller skjønsmessige leiepriser der dette er hensiktsmessig i forhold til marked/anvendelighet. Leiepriser og/eller kapitaliseringsfaktor blir veid mot eiendommens attraktivitet og risiko, anvendelighet og marked. Dersom deler av bygningsmassen er av en slik art at den enkelt kan benyttes til andre formål, vil forrentningsverdien kunne legges til grunn.

For verker og bruk, der det fastmonterte integrerte driftsutstyret skal tas med, er taksering etter teknisk dagsverdi (substansverdi) hovedregelen. Det er kun unntaksvis og på strenge vilkår at avkastningsverdi benyttes for verk og bruk, og som ellers ville fulgt hovedregelen om verdsettelse til teknisk dagsverdi/substansverdi. Dette fremgår av flere Høyesterettsdommer.

Avkastningsverdien fastsettes ut i fra faktisk og forventet inntjening i en virksomhet, først og fremst basert på regnskapsinformasjon. Fastsettelsen vil bero på en helhetlig vurdering av utviklingen i inntjening frem til beregningstidspunktet, og hvilken framtidig inntjening som er sannsynlig ut i fra markedssituasjonen, risikobetraktninger og andre forhold som kan påvirke inntjeningen.

Med hensyn til vilkårene for å benytte avkastningsverdi, er Rt 2007 side 149 (LKAB) en sentral dom. I denne dommen fremgår at følgende vilkår alle må være oppfylt:

- Avkastningsverdien må kunne beregnes med rimelig grad av sikkerhet
- Det må være en klar forskjell mellom substansverdi og avkastningsverdi, hvor avkastningsverdien ligger mye lavere enn substansverdien.
- Det må være temmelig åpenbart at det i takstperioden ikke kan regnes med lønnsom drift.

Hvilket driftsutstyr skal være med

Spørsmålet er meget vanskelig å generalisere. Svaret avhenger av type drift, og utstyrets karakter.

Det er eiendomsskattelovens §4 andre ledd og tredje punktum at det defineres hvilke bygninger og anlegg som skal regnes sammen med «verket og bruket»

I andre ledd fjerde punktum er det definert når maskiner og utstyr skal inngå i takstgrunnlaget:

"Bygninger og anlegg skal regnes sammen med verket eller bruket når de hører til eller er nødvendig for verksdrifta. Maskiner, utstyr og anlegg som inngår i takstgrunnlaget for verker og bruk takseres særskilt.

Arbeidsmaskiner og tilhørende ting som kan settes i klasse med slikt, skal derimot ikke regnes med uten at tingen er en part av selve foretaket."

Størrelsen på maskinen har betydning for om den skal være med, men også hvor godt denne er integrert i bygningsmassen rent fysisk.

Om maskinene skal tas med beror på en vurdering av tilknytningsforholdet etter fysiske, tekniske samt forretningsmessige kriterier.

Relevante momenter:

- Maskinens størrelse og vekt.
- Hvordan den er festet/integrert til bygningen.
- Er det enkelt å flytte maskinen, og hvilke kostnader og komplikasjoner dette vil medføre.
- I hvilken grad er det gjort bygningsmessige tilpasninger til den aktuelle driften. Er bygningen oppført med det aktuelle formål for øye?
- Bygningsmessige tilpasninger som takhøyde, rominndeling, nedfelling i gulv, støpte fundamenter osv.
- Krever maskinen særlig forsterkning av gulvet?
- Får det noen betydning for restanlegget om maskinene fjernes?
- Vil det være enkelt å finne andre egnede lokaler for maskinene slik at produksjonen kan videreføres der?
- Inngår maskinene i en sammenhengende teknisk prosess?

Det er ikke nok at maskinene er integrert i hverandre hvis det ikke foreligger bygningsmessige tilpasninger, det være seg fysiske tilpasninger ved bygningsmassen, trykkluft, strømkurser, avtrekk el. Uten en slik type integrering vil det være lett å flytte og installere hele produksjonslinjen i andre lokaler. Hvis maskinene lett kan demonteres og flyttes uten uforholdsmessig store omkostninger, produksjonen lett kan videreføres til andre lokaler, og restanlegget ikke lider noe verditap, må det vurderes hvorvidt maskinene skal medtas.

Juridiske avklaringer

Nedenfor gjennomgås noen viktige juridiske avklaringer som vil være viktig for Iveland kommune i forbindelse med alminnelig omtaksering.

Det er eiendommen som objekt som skal takseres

Det legges ikke vesentlig vekt på eiendommens potensial. Det er eiendommen som objekt slik den framstår som skal 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 privatrettslige avtaler, som for eksempel festetomter eller bruksrett, skal ikke vurderes.

Sonekart

