



VEGÅRSHEI
KOMMUNE

Retningslinjer for taksering av eiendommer i Vegårshei kommune

Vedtatt av sakkyndig nemnd den 16.06.16.
Sist endret av sakkyndig nemnd den 21.11.16.

Retningslinjer for fastsettelse av eiendomstaksten

Grunnlag

Eiendomsskatt er en kommunal skatt som kommunene selv bestemmer om de vil skrive ut. Inntektene av skatten tilfaller kommunen selv, og kommunen står fritt til å bestemme hvordan inntektene av skatten skal brukes.

Kommunestyret i Vegårshei vedtok i PS 147/15 den 15.12.15, å innføre eiendomsskatt på fast eiendom i hele kommunen, med unntak av verk og bruk og annen næringseiendom. Skatteplikten omfatter følgelig boligeiendommer, fritidseiendommer og ubebygd grunneiendom, samt naust, garasjer og lignende som ikke er næringseiendom. For boligeiendommer ble det vedtatt å benytte Skatteetatens formuesgrunnlag. Boliger uten formuesgrunnlag og øvrig skattepliktig eiendom må få takst fastsatt av kommunens sakkyndig nemnd, oppnevnt av kommunestyret.

For å komme frem til et mest mulig riktig eiendomsskattegrunnlag må alle eiendommer som skal takseres av sakkyndig nemnd, befares. Dette skal resultere i et eiendomsskattegrunnlag som ikke må sammenblandes med en verditakst. Reglene om eiendomsskatt er gitt i Lov om eieendomsskatt til kommunane. Loven sier at eiendommens omsetningsverdi skal settes til det beløp som eiendom antas å kunne omsettes for ved fritt salg. Taksten for eiendommene står fast i 10 år. Hvor grunnen til bolig eller fritidseiendom er festet betaler festeren eiendomsskatten også for verdien av grunnen.

Eiendomsskattegrunnlaget bygger på faktaopplysninger og skjønnsmessige vurderinger. Faktaopplysninger om adresser, areal på bygninger og tomter hentes fra offentlige dataregistre. De skjønnsmessige vurderingene tar opp både generelle forhold rundt eiendommer og spesielle forhold som påvirker verdien. Forhold som vil bli vurdert er beliggenhet, sol- og støyforhold, utsikt, bygningenes og tomtens beskaffenhet.

Som et hjelpemiddel i takseringen, nyttes sjablongregler som nærmere forklart i etterfølgende retningslinjer. En slik sjablong kan f.eks. være faste kvadratmeterpriser for ulike typer eiendommer, fradrag / tillegg i takst pga bygningens tilstand, konstruksjon osv. Sjablongreglene vil være et godt hjelpemiddel for å komme frem til rett verdi. Endelig takst fastsettes av sakkyndig nemnd.

Politisk behandling

Sakkyndig nemnd er oppnevnt av kommunestyret. Nemndens arbeid styres av lov, samt eiendomsskattevedtektene vedtatt av kommunestyret.

Det er sakkyndig nemnd som skal godkjenne retningslinjene for fastsetting av eiendomsskatt. Videre er det sakkyndig nemnd som vedtar eiendomsskattegrunnlaget for eiendommene i kommunen.

Kommunestyret skal hvert år fastsette satser for eiendomsskatt som skal være mellom 2 og 7 % av skattegrunnlaget.

Kommunestyret kan vedta å innføre et bunnfradrag pr godkjent boenhet. Bunnfradraget kan endres hvert år.

Kommunestyret kan fritta eiendommer for eiendomsskatt for ett år ad gangen i medhold av eiendomsskatte-loven § 7.

GENERELT

Eiendomsskatt for fritidsboligeiendommer og boligeiendommer der formuesgrunnlag ikke foreligger, skrives ut gjennom takseringsarbeid som gjennomføres på følgende måte:

- o Befaringspersonell skal ut og besikte hver eiendom. Vurderinger etter retningslinjer / sjablong vil bli gjort, samt at de tar noen bilder av objektet.
- o Grunnlaget/forslaget som befaringspersonell har utarbeidet, blir fremlagt for sakkyndig nemnd som fastsetter taksten.
- o Administrasjonen skriver ut eiendomsskatt iht. takstgrunnlag som er fastsatt av sakkyndig nemnd.

| Bygningstyper slik de er gruppert i Matrikkelen | Kode i Matrikkelene | Formuesgrunnlag benyttes som takstgrunnlag | Kommunen takserer i h.h.t. egne retningslinjer |
|---|---------------------|--|--|
| Enebolig, tomannsbolig unntatt boligtype 112 | 110, 120 | x | o |
| Enebolig med sokkelleilighet | 112 | x | o |
| Rekkehus, kjedehus, andre småhus | 130,190 | x | o |
| Våningshus | 113 | | x |
| Terrassehus og blokker | 140, 150 | x | o |
| Fritidsboliger | 160, 170 | | x |
| Boliggarasjer, anneks og uthus | 180 | | x |
| Fritidsboligeiendommer der det foreligger ferdigattest/midlertidig brukstillatelse | | | x |
| Ubebygde grunneiendom | | | x |
| For boliger som får formuesgrunnlag, inngår tomtas verdi i formuesgrunnlagstaksten. | | | |

Tabell 1, med oversikt over bygningstyper.

O: Noen våningshus er taksert av ligningsmyndighetene og noen boliger takseres av kommunen.

Takst for bygning TB fastsettes etter følgende formel: $TB = PB * BAB$, hvor

PB = Pris bygning (pr. m². beregnet areal, se tabell 1/4)

BAB = Beregnet areal bygning (se tabell 2)

Bygningens totale bruksareal (BRA) omregnes til beregnet areal. Omregningen skjer ved at bruksarealet multipliseres med en beregningsfaktor for de ulike etasjene, se tabell 2.

| Etasjetype | Faktor |
|-------------------|--------|
| Kjelleretasje (K) | 0,3 |
| Underetasje (U) | 0,8 |
| Hovedetasje (H) | 1,0 |
| Hovedetasje (H2) | 0,8 |
| Loftsetasje (L) | 0,7 |

Tabell 2, beregningsfaktor etasje.

Skattetakst fastsettes etter følgende formel = $(STB + TP) * YF * IF * SF$, hvor

STB = Sum Takst Bygning(er)

TP = Tomte Pris

YF = Ytre Forhold (faktor 1)

IF = Indre Forhold (faktor 2)

SF = Sonefaktor (faktor 3)

Kommunen deles ikke inn i soner, og dermed er sonefaktor lik 1,0.

BOLIGEIENDOM

For boligeiendom skrives eiendomsskatt ut med grunnlag i formuesgrunnlag fra skatteetaten. De boligeiendommer der formuesgrunnlag ikke foreligger (eks. bolig / landbrukseiendommer), takseres av sakkyndig nemnd. I tråd med vurdering fra finansdepartementet og bondelaget vil bolig på konsesjonspliktige eiendommer få en korreksjonsfaktor lik 0,7. Tabell 3 viser sjablongverdi (pris per m2) og korreksjonsfaktorer som benyttes ved taksering av bolig, med tilhørende bygninger. Tomtepris er satt lik kr 100 000.

| Type bygning | Sjablong verdi | Korreksjonsfaktorer | | | | | | |
|--|------------------|-------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|-------------------|----------------|
| | | Standard og kvalitet IF | Beliggenhet YF | Etasjefaktor K | Etasjefaktor U | Etasjefaktor H | Etasjefaktor (H2) | Etasjefaktor L |
| Leilighet | 9 000 per m2 | 0,6 – 1,5 | 0,6 – 1,5 | 0,3 | 0,8 | 1 | 0,8 | 0,7 |
| Bolig på landbrukseiendom (113) Se kommentarer under for konsesjonspliktige eiendommer | 9 000 per m2 | 0,6 – 1,5 | 1,0 | 0,3 | 0,8 | 1 | 0,8 | 0,7 |
| Bolig som staten ikke har taksert | 9 000 per m2 | 0,6 – 1,5 | 0,6 – 1,5 | 0,3 | 0,8 | 1 | 0,8 | 0,7 |
| Garasjer, anneks og uthus (180) | 3000 per m2 | 0,6 – 1,5 | 0,6 – 1,5 | 0,3 | 0,8 | 1 | 0,8 | 0,7 |
| Tomtepris, bebygd eiendom | 100 000 per tomt | | | | | | | |

Tabell 3, tabell med til sjablongverdier som multipliseres med BRA og skjønnsmessig satt korreksjonsfaktor.

Kommentarer til tabellen ovenfor:

- Restaureringsobjekter kan få reduksjon pga. standard ned til 0,2 – kommenteres på skjema.
- Rivningsobjekter takseres ikke, det settes en tomtetakst.
- Med ønske om helhetlig vurdering av konsesjonspliktige eiendommer har sakkyndig nemnd valgt å sette reduksjons-/korreksjonsfaktor 0,7 i tråd med vurderingene fra finansdepartementet og bondelaget, slik at reduksjon/korreksjon på 30 % er ivaretatt.
- På grunn av reduksjonsfaktor for konsesjonspliktige eiendommer settes boliger på landbrukseiendommer med YF lik 1,0.
- Kommunen skiller ikke mellom primær- og sekundærbolig.
- Landbrukseiendommer som er konsesjonspliktige, er eiendommer som er over 100 daa totalt eller som har minst 25 daa dyrket mark.

Bruk av korreksjonsfaktor som beskriver bygningens beliggenhet/stand:

- Ytre forhold skal justere eiendommenes verdi i forhold til beliggenhet. Det gjelder seg attraktivitet geografiske som topografiske forhold, sol, utsikt etc. Ytrefaktor kan settes fra 0,6 – 1,5.
- Indre forhold skal justere eiendommenes verdi i forhold til beskaffenhet og anvendelighet. Det gjelder seg standard, tilstand, størrelse etc. Indrefaktor kan settes fra 0,6 – 1,5.

Faktorene kan avvikes ved særskilte tilfeller. Da vil det bli lagt inn en kommentar på befarings skjema av befaringspersonell slik at sakkyndignemnd har grunnlag for vurdering.

Takst for bygning (TB) fastsettes etter følgende formel: $TB = PB * BAB$, hvor
 PB = Pris bygning (pr. m². beregnet areal, se tabell 1)
 BAB = Beregnet areal bygning (se tabell 2)

FRITIDSEIENDOM

Fritidseiendom takseres på samme måte som er beskrevet for bolig som mangler formuesgrunnlag ovenfor.

| Type bygning | Sjablong verdi | Korreksjonsfaktorer | | | | | | |
|---------------------------------|---------------------------|-------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|-------------------|----------------|
| | | Standard og kvalitet IF | Beliggenhet YF | Etasjefaktor K | Etasjefaktor U | Etasjefaktor H | Etasjefaktor (H2) | Etasjefaktor L |
| Hytter (160, 170) | 10 000 per m ² | 0,6 – 1,5 | 0,6 – 1,5 | 0,3 | 0,8 | 1 | 0,8 | 0,7 |
| Garasjer, anneks og uthus (180) | 3000 per m ² | 0,6 – 1,5 | 0,6 – 1,5 | 0,3 | 0,8 | 1 | 0,8 | 0,7 |
| Tomtepris, bebygd eiendom | 100 000 per tomt | | | | | | | |

Tabell 4, tabell med til sjablongverdier som multipliseres med BRA og skjønnsmessig satt korreksjonsfaktor.

Kommentarer til tabellen ovenfor:

- Restaureringsobjekter kan få reduksjon pga. standard ned til 0,2 – kommenteres på skjema.
- Rivningsobjekter takseres ikke, det settes en tomtetakst.
- Bruk av korreksjonsfaktor som beskriver bygningens beliggenhet/stand:
 - Ytre forhold skal justere eiendommenes verdi i forhold til beliggenhet. Det gjelder seg attraktivitet geografiske som topografiske forhold, sol, utsikt etc. Ytrefaktor kan sette fra 0,6 – 1,5.
 - Indre forhold skal justere eiendommenes verdi i forhold til beskaffenhet og anvendelighet. Det gjelder seg standard, tilstand, størrelse etc. Indrefaktor kan sette fra 0,6 – 1,5.

Faktorene kan avvikes ved særskilte tilfeller. Da vil det bli lagt inn en kommentar på befaringsskjema av befaringspersonell slik at sakkyndignemd har grunnlag for vurdering.

NÆRINGSEIENDOM

Det er ikke vedtatt å skrive ut eiendomsskatt for næring.

Boligareal for bygninger med blandet bruk (bolig/næring) takseres som bolig. Se fremgangsmåte beskrevet ovenfor. Tomtepris settes som for bolig.

UBEBYGD EIENDOM

Ubebygde grunneiendommer er vurdert til å ha så lav verdi at de takseres til kr 0.

DIVERSE BESTEMMELSER

Sakkyndig nemnd gjennomgår liste for eiendommer som skal ha fritak etter § 5 i eiendomsskatteloven.

Sakkyndig nemnd kan ved behov gjøre endringer på retningslinjene.