



# RETNINGSLINJER FOR EIGEDOMSSKATTETAKSERING I SURNADAL KOMMUNE.

## 1. Formål

Dette dokumentet omhandler rammer og retningslinjer for taksering av eiendomar i Surnadal kommune. Retningslinjene skal medverke til likebehandling i takseringsarbeidet.

## 2. Ansvarsforhold

### 2.1 Takstnemnda sitt ansvar

Takstnemnda har til oppgave å takserer alle skattepliktige eiendomar med unntak av kraftproduksjonsanlegg. Ved taksering skal nemnda ta stilling til om eiendomen er skattepliktig, eller om den er fritaken, som til eksempel landbrukseigedom.

Takstnemnda kan bruke innleidd hjelp i arbeidet med synfaring av eiendomane.

### 2.2 Eigedomsskattekontoret sitt ansvar

Funksjonen som eigedomsskattekontor er lagt til økonomiavdelinga, med følgjande ansvar:

- Vere sekretær for takstnemnda.
- Skrive ut skatten, legge ut skattelister, sende skattekrav og foreta innfordring.
- Hjelp overtakstnemnda med klagebehandlinga.

Eining for Areal- og naturforvaltning hjelper eigedomsskattekontoret med ajourføring av lokal matrikkel.

### 2.3 Kommunestyret sitt ansvar

Kommunestyret gjer dei overordna, generelle vedtaka om eigedomsskatt, herunder:

- Vedtak om når det skal gjennomførast generell omtaksering.
- Vedtak om kva takstnemnder kommunen skal ha, og val av medlemar til desse.
- Vedtak om eigedomsskatt på bustadeigedomar skal fastsettast med utgangspunkt i utrekna marknadsverdi frå skatteetaten eller ved at takstnemnda takserar bustadeigedomane.
- Vedtak om det skal nyttast ein generell reduksjonsfaktor.
- Årleg vedtak om utskrivning av skatten i forbindelse med årsbudsjettet, som skal innehalde:
  - Virkeområde
  - Skattesatsar
  - Eventuelle fritaksreglar
  - Eventuelle botnfrådrag



### 3. Juridiske rammer for takseringen

Eigedomsskattelova § 8A-2 har slik ordlyd om verdsettinga:

*”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 salstillhøve ved fritt sal.”*

Utgangspunktet ved eigedomskattetakseringa er altså ei skjønnsmessig vurdering av omsetningsverdi. Det er rettsleg akseptert at det blir brukt forholdsvis grove modellar for takstberekning, kor ein ut frå normtal reknar seg fram til ein verdi ved hjelp av sjablongar.

Men det skal uansett gjennomførast ei synfaring kor det blir vurdert om verdien etter sjablongregelen framstår som rimeleg sett i forhold til tenkt omsetningsverdi og takstnivået på tilsvarende eigedommar i same område.

#### 3.1 Spesielt om landbrukseigedomar

Eigedomsskattelova § 5h fastset obligatorisk fritak for følgjande eigedommar:

*”Eigedom som vert dreven som gardsbruk eller skogbruk, herunder gartneri og planteskule tilknytta slik drift.”*

Følgjande retningslinjer er fastsette for rekkevidda av landbruksfritaket:

- Fritaket gjeld ikkje for våningshus, kårbusstader, andre bustader og fritidsbustader som kan nyttast til utleige, og garasjar for privatbil.
- Våningshus og kårbusstadar skal takserast, men dersom eigedomen er konsesjonspliktig skal lågare sats nyttast ved utrekning av areal.
- Seterbygningar blir særskilt vurdert. Seterbygg som framstår som fritidsbustader vil bli taksert som fritidsbygg. For at ei seter skal bli sett på som landbruksbygg, må skattytar sannsynleggjere ein klar samanheng mellom gardsdrift og bruken av setra.
- Andre bygningar på garden skal vurderast individuelt i forhold til sentrale føringar om rekkevidda av landbruksfritaket.

### 4. Takseringsmetode

Takseringa skal vere basert på ein kombinasjon av fakta og skjønn. Fakta skal bygge på kvalitetssikra informasjon frå matrikelregisteret.

Skjønn blir utøvd av takstnemnda ved fastsetting av takseringssjablongar og korreksjonsfaktorar for den enkelte eigedom.

Metodikken skal sikre ei effektiv gjennomføring av takseringa, samtidig som likebehandlingsprinsippet blir ivareteke på ein tilfredsstillande måte.



Det blir fastsett kvadratmeterverdiar for dei ulike bygningsgruppene. Det er vidare fastsett retningslinjer for vurdering av eigedomens standard, utforming og plassering gjennom normer for bruk av korreksjonsfaktorar.

#### 4.1 Fakta fra matrikkelregisteret

Følgjande data frå matrikkelregisteret skal nyttast:

- Eigar
- Bygningsinformasjon
  - Bygningstype
  - Bruksareal i den enkelte etasje
  - Antall brukseiningar (grunnlag for eventuelt botnfrådrag)
  - Område

For data som har verknad på takstane skal matrikkeldata vere kvalitetssikra. Kvalitetssikring skjer på følgjande måte:

- Oppretting av tidlegare mangelfull matrikkelregistrering ved gjennomgang av byggesaksarkivet.
- Kontroll av bygningsdata ved synfaring.

#### 4.2 Gruppering av eigedomar

Reglane i dette punktet gjeld ikkje for bustadhus når ein brukar utrekna marknadsverdi frå skatteetaten

##### 4.2.1 Bygningsgrupper

<b>Bygningstyper i matrikkelen</b>	
Bustadbygg	100-159
Fritidsbustad	161 - 163
Garasje, uthus, anneks	181 – 189
Industribygg	211 – 219
Lagerbygg	231 – 239
Kontor- og forretningsbygg	311 – 330, 411 – 429
Hotell, restaurant og overnattingsbygg	511 – 519, 521 – 529, 531 – 539
Andre bygningstypar	611 – 840

#### **Arealavgrensing**

Frittliggjande bygning med bruksareal på 15 m<sup>2</sup> eller mindre inngår ikkje i takseringa.

#### **Kombinasjonsbygg**

Nokre bygningar har blanda bruk. Ved taksering skal bustaddelen og andre funksjonar takserast kvar for seg.



#### 4.2.2 Tomte- og arealgrupper

Bruk av grunn i matrikkelen	
Tomt for bustad og våningshus	B og boligdel av L
Tomt for fritidsbustad	F
Utbyggingsareal til bustad og fritidsbustad	Reguleringsplan av L
Tomte-, parkerings- og utbyggingsareal til forretning.	V, O, T
Friareal i følgje reguleringsplan	P
Bergverk og industri	I

**Datakilde:** Tomtestørrelsen blir basert på matrikkeldata for utrekna areal. Det blir ført korreksjonsprotokoll dersom eigar kan dokumentere at faktiske areal avvik vesentleg frå det utrekna arealet.

#### 4.3. Kvadratmeterverdiar

Sjåblongtakseringa tek utgangspunkt i følgjande kvadratmeterverdi før korrigering for etasjefaktor, evt. takstsone, ytre faktor, alder og standard:

Bygningar	BRA	Pris (kr)
Einbustad og tomannsbustad pr. etasje	Pr. m <sup>2</sup>	14.000
Leiligheiter, rekkehus, kjedehus, andre småhus	Pr. m <sup>2</sup>	24.000
Våningshus på konsesjonspliktige gardsbruk	Pr. m <sup>2</sup>	11 200
Fritidsbustader	Pr. m <sup>2</sup>	20.000
Garasjer og uthus	Pr. m <sup>2</sup>	1.000
<b>Grunnareal</b>		
Tomt, næring i industriområdet Syltøran/Røtet	Pr. m <sup>2</sup>	100

Forretningbygg, næringseigedom, industribygg og andre bygningstypar blir vurdert i kvart enkelt tilfelle.

#### 4.4. Rammer for bruk av ytre og indre faktor

All bruk av ytre og indre faktor skal ha som formål å spegle marknadsverdien for eigedomen.

##### 4.4.1 Ytre faktor

Ytre faktor kan nyttast innafor området 0,5 – 3,0 for å vurdere:

- Plassering/ tilgjengelegheit (bla. manglande kjøreveg for bil)



- Forskjellar i omsetningsverdi innanfor eigedomsskatteområdet. Dette kan vere omgivnad eller område i kommunen.

Her er spennvidda kraftig utvida frå tidlegare retningslinjer. Dette for å kunne handtere den store spennvidda det er i marknadsverdi frå ein del av kommunen til ein annan. Både ulike verdiar frå grend til grend, men også den auka marknadsverdien som ligg i sjønære område.

Ytre faktor blir bruka på heile eigedomens verdi – både tomteverdi og bygningsverdi.

#### 4.4.2 Indre faktor

Indre faktor kan nyttast i området 0,2 – 2,0 og skal brukast for å korrigere forhold på sjølve eigedomen.

- Dette kan t.d. vere funksjonalitet, standard og kvalitet på eigedomen. Hytter utan vatn/avløp skal gi ein reduksjon på -0,1 og utan strøm gis reduksjon på -0,1.
- Byggeår vil i dei fleste tilfella gje ein peikepinn på bygningsmassens standard, og kan difor nyttast som utgangspunkt for den vidare skjønsmessige vurdering av eigedomen.
- Er delar av bygningsmassen restaurert må ein sjå på kor stor del av bygningsmassen som er standard- eller kvalitetsheva i forhold til totalmassen, og ut ifrå det foreta ei faktorjustering. Dette gjeld og ved påbygg.
- Rivingsobjekt kan settast til bygningsverdi 0.
- Areal gir utslag på indre faktor. Arealfaktoren skal fange opp at marknadsverdien ikkje stig i takt med arealet.

For fritidsbustader blir arealfaktoren bruka slik:

<b>Areal – BRA</b>	<b>Faktor</b>
0-79 m <sup>2</sup>	1,0
80-99 m <sup>2</sup>	-0,1
100-119 m <sup>2</sup>	-0,2
120-139m <sup>2</sup>	-0,3
Over 140 m <sup>2</sup>	-0,4



For bustad/våningshus blir arealfaktoren bruka slik:

Areal – BRA	Faktor
0-199 m <sup>2</sup>	1,0
200-399 m <sup>2</sup>	-0,1
Over 400 m <sup>2</sup>	-0,2

- **Bruksareal (BRA)** er det styrande begrepet for arealberegninger. BRA omfattar alt areal innanfor omsluttande ytterveggar, definert etter NS 3940. Standarden definerer også regler for etasjebetegnelsar. Bruksareal i hovedetasjen har gjennomgåande høgare omsetningsverdi enn andre etasjeplan. Difor blir det ved arealberekninga foretatt etasjekorrigeringar.

Etasjeplan	Korreksjonsfaktor
Kjellar	0,5
Underetasje med hybel/leiligheit (112-bygg)	1,0
Underetasje	0,8
Hovudetasje 1	1,0
Hovudetasje 2,3 osv.	0,9
Loftetasje	0,7

Der sjablong ikkje er egna skal det brukast ein annan metode for taksering.

#### 4.5. Spesielle eigedomar

- Bygningar bygd eller renovert til særskilt næringsverksemd blir taksert etter nærare undersøkingar. (Dette gjeld bl.a. turistbedrifter og gardsbruk som er delvis nytta til anna enn jordbruk)
- Kraftanlegg blir taksert av Sentralskattekontoret for storbedrifter.
- Kraftlinjer/trafoar blir taksert av takstnemnda.

#### 4.6. Andre forhold

##### 4.6.1 Privatrettslege avtalar og hefte på eigedomane

Det er eigedomen som objekt som skal takserast. Kven som drar nytte av eigedomen gjennom private avtalar, skal ikkje vurderast. Eksempel vil ein avtale om burett ikkje påverke taksten.



## 5. Saksbehandling

Alle eigedomsskattedetakstar skal behandlast individuelt. For å sikre god saksbehandlingskvalitet skal desse retningslinjene nyttast for produksjon av takstforslag og gi nemnda eit rasjonelt produsert takstskjema på grunnlag av registrerte data.

Reglane frittek likevel ikkje nemnda for si plikt til individuell taksering av kvar enkelt eigedom. Nemnda kan difor fråvike reglane om dei finn det nødvendig.

Samstundes har regelsettet ein stor verdi som informasjonskjelde til skattytarane og andre, om kva forhold som blir vektlagt i takseringsarbeidet.

### 5.1 Engasjering av hjelp til takseringsarbeidet

Takstnemnda kan engasjere hjelp til taksering av særskilte eigedomar som t.d. industri, kraftlinjer og nærings eigedomar.

Takstnemnda kan også engasjere mannskap til synfaring av fritidseigedomar og våningshus i det monn nemnda finn nødvendig.

Eigedomsskattekontoret og takstnemnda sørger for opplæring og instruksjon av personellet før takseringen startar.

### 5.2 Produksjon av takstforslag

Etter synfaring blir følgjande utført:

- Avvik som er avdekka mellom opplysningar i matrikkelregisteret og faktisk situasjon blir lagt fram for matrikkelansvarleg i kommunen. Matrikkelansvarleg avgjer om det skal korrigerast i matrikkelregisteret, i den grad dette er mogleg i framdrifta av takseringsarbeidet.
- Eigedomsskattekontoret utarbeider liste med informasjon om eigar, sjablongtakst, forslag til korreksjonsfaktorar og forslag til takst. Takstane blir lagt fram for takstnemnda for avgjerd. Takstnemnda går gjennom takstforslaga saman med eigedomsskattekontoret. Nemnda skal gjerast spesielt merksam på enkeltsaker som er vanskeleg å taksere, og kva vurderingar som ligg til grunn for takstforslaget i desse sakene.
- Det skal førast protokoll frå alle møter i takstnemnda. Protokollen skal underskrivast av medlemmane i nemnda.