

Bø kommune



Takseringsretningslinjer for eiendomsskatt

Vedtatt av sakkyndig nemnd 26.02.2016

Innholdsfortegnelse

1. Innledning 3
2. Politiske vedtak 3
3. Rammer for takseringen 3

3.1 Juridiske rammer 3

1. Takseringsmetode 3

4.1 Fakta om eiendommen 3

4.2 Vurdering av eiendommen 4

1. Generelle retningslinjer for takseringen 4

5.1 Eiendommer som skal takseres 4

5.2 Elementer som inngår i begrepet fast eiendom 5

1. Skjønnsmessige bestemmelser for eiendomsgrupper 5

6.1 Boliger 5

 6.2 Fritidsboliger/hytter 5

 6.3 Landbrukseiendommer 6

 6.4 Våningshus, bolighus på landbrukseiendom 6

 6.5 Næringseiendommer 6

 6.6 Regulerte utbyggingsområder som ikke er bebygd 6

 6.7 Festeeiendommer og punktfester 6

 6.8 Håndtering av avvik 6

1. Sjablongverdier for eiendomsgruppene 6

7.1 Sonefaktorer 8

1. Spesielle retningslinjer for enkelttakseringer 9

8.1 Innledning 9

8.2 Særskilte avvik 9

8.3 Andre bygninger med avvikende m2-pris 9

8.4 Andre rammer for taksering 9

1. Fritak etter § 7 i eiendomsskatteloven 9
2. Bunnfradrag 9
3. Skattesats 9
4. Saksbehandling av takstforslag 10
5. Saksbehandling av klager på takst 10

Vedlegg 10

1. **Innledning**

Takseringsretningslinjene skal legges til grunn for taksering av eiendommer i Bø kommune i 2015 og 2016, jfr. eiendomsskattevedtekter for Bø kommune § 3-2. Retningslinjene skal medvirke til likebehandling i takseringsarbeidet. Retningslinjene skal også legges til grunn for nytakseringer og omtakseringer av eiendommer til ny taksering finner sted.

1. **Politiske vedtak**

Bø kommunestyre har vedtatt:

* Sak 93/14 11.12.2014 – med hjemmel i eiendomsskatteloven å innføre eiendomsskatt på verk og bruk fra 2015 og i hele kommunen fra 2016.
* Sak 5/15 19.02.2016 – med hjemmel i eiendomsskatteloven å bruke skatteetatens formuesgrunnlag ved utskriving av eiendomsskatt på boliger.
* Sak 5/15 19.02.2015 å vedta eiendomsskattevedtekter for Bø kommune.
* Sak 5/15 19.02.2015 valg av sakkyndig nemnd og klagenemnd for eiendomsskatt.
* Sak 44/15 26.06.2015 å oppheve vedtak i sak 05/15 og taksere alle eiendommer i henhold til eiendomsskattelovens § 8 A 3.

1. **Rammer for takseringen**

Retningslinjene skal bidra til at takstnivåene blir riktige og at eiendomsbesitterne sikres likebehandling når alminnelig taksering gjennomføres. Ut fra gjeldende regelverk skal takstene gjelde i 10 år (unntatt takster etter formuesgrunnlag). Nytakseringer og omtakseringer skal følge de prinsipper som legges til grunn første året. Det vil si at nye takseringer i 10 års perioden skal ha samme takstnivå som ved den alminnelige takseringen i 2015/16, så fremt ikke endring i lovgivning eller andre forutsetninger tilsier noe annet.

* 1. **Juridiske rammer**

Lovverket, uttalelser fra finansdepartementet og andre juridiske miljø samt rettsavgjørelser, trekker opp de juridiske rammene for takserings- og forvaltningsarbeidet knyttet til lov om eiendomsskatt. Det er to overordnede prinsipper som juridisk sett er ufravikelige:

* Legalitetsprinsippet (at beskatning krever klar lovhjemmel).
* Likhetsprinsippet (at like faktiske omstendigheter må tillegges likeartede skattemessige virkninger).

Utgangspunktet for taksering av eiendommene er byskattelovens § 5:

*”Ved takseringen ansættes eiendommens takstverdi til det beløp, som eiendommen efter sin beskaffenhet, anvendelighet og beliggenhet antages at kunde avhændes for under sedvanlige omsætningsforhold ved frit salg.”*

Privatrettslige avtaler og heftelser skal ikke vektlegges ved takseringen, da det er eiendom som objekt som skal takseres. Hvem som drar nytte av eiendommen gjennom private avtaler, skal ikke vurderes. Eksempelvis vil en avtale om borett ikke påvirke taksten.

**4.** **Takseringsmetode**

Taksten skal bygge på:

* Fakta om eiendommen.
* Vurderinger av eiendommen.

4.1 **Fakta om eiendommen**

 Fakta om eiendommen er:

* Eierforhold (type eiendom, eiendomsidentifikasjon, eier og eierrepresentant).
* Tomtestørrelse m2.
* Faste installasjoner (identifisere installasjoner som skal tas med i taksten).
* Bygningstyper og bygningsstørrelser med arealtall for hver etasje.

Faktaopplysninger om tomt og bygninger hentes fra Matrikkelen som er et offentlig register over grunneiendommer, adresser og bygninger som er tilknyttet et elektronisk kartverk.

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

Etasjene grupperes i:

* Kjelleretasje.
* Underetasje.
* Hovedetasje(r).
* Loftsetasje.

Dette er samme gruppering som matrikkelen benytter. Registreringer i matrikkelen skjer i samsvar med registreringsinstruksen fra Statens Kartverk.

4.2 **Vurdering av eiendommen**

Eiendommene vurderes ut fra retningslinjer som trekkes opp i dette dokumentet, og spesielle vurderinger som gjøres ved besiktigelse.

Generelle vurderinger:

* Hva er hensiktsmessig **gruppering** av eiendommer i skattesonen?
* Hvilke **sjablongverdier** velges for eiendomsgruppene? Arealstørrelser på tomt og bygninger fordelt på etasjer og valgte sjablongverdier gir sjablongtakster for eiendommene.
* Hvilke **sonevise** forskjeller på verdinivået velger en for eiendomsgruppene? Valgte sonefaktorer korrigerer sjablongtaksten for eiendommen.

Spesielle vurderinger:

Gjennom besiktigelsen vurderer besiktigelsesmedarbeider om det er:

* Lokale forhold **rundt** eiendommen som medfører korreksjon av taksten.
* Forhold **på** eiendommen som medfører korreksjon av taksten.
* Det tas bilde av eiendommen som dokumentasjon på vurderingene.

**5.** **Generelle retningslinjer for takseringen**

5.1 **Eiendommer som skal takseres**

Alle faste eiendommer i Bø skal takseres med unntak av eiendommer som har fritak etter § 5, og eiendommer som kommunestyret gir fritak etter § 7 i eiendomsskatteloven. En taksering av disse eiendommene vil eventuelt skje dersom eiendommene av ulike årsaker skal betale eiendomsskatt.

5.2 **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 produksjonsbedrifter. Disse anleggene vurderes i hvert enkelt tilfelle. Ved taksering vurderes alle elementene, men takstforslaget skal vise takst for eiendommen som helhet.

**6.** **Skjønnsmessige bestemmelser for eiendomsgrupper (sjablonger)**

6.1 **Bolig (innbefatter enebolig, tomannsbolig, rekkehus, leiligheter etc)**

 Som utgangspunkt for takseringen av boliger gjelder de sjablongverdier som framkommer i kapittel 7. Verdien av tomta er inkludert i sjablongverdiene for bygningene.

 Skjønnsmessige faktorer:

* Vedlikehold

Normalt vedlikeholdte bygninger får faktor 1,0.

Bygninger som er dårlig vedlikeholdt eller er sterkt forfalt kan få en faktor ned til 0,3.

For rivningsobjekt settes bygningsverdi til kr 30 000 som hovedsakelig utgjør tomteverdien

* Standard

Bygninger av normal standard får faktor 1,0.

Bygning med spesiell høy standard kan få en faktor på inntil 1,3.

Eldre bygninger som ikke er modernisert eller ombygget kan få en faktor på 0,9 til 0,7.

Eiendommer som har flytebrygge får en faktor på 1,1.

* Beliggenhet

 De fleste boliger i Bø har rimelig god beliggenhet og får faktor 1,0.

 Boliger med ekstra god beliggenhet for eksempel nært vann eller med god utsikt kan få faktor fra 1,1 til 1,3.

 Eiendommer med spesielle forhold eks. støy og støv kan få en faktor ned til 0,7.

Unntak:

Unntaksvis kan eiendommer verdsettes uavhengig av de skjønnsmessige faktorer når disse ikke passer inn for takseringen.

6.2 **Fritidsboliger/hytter**

Bygninger som er bygget og brukt som fritidsbolig/hytte defineres som fritidsbolig/hytte. Fritidsbolig/hytte som er blitt tatt i bruk som permanent bolig defineres fortsatt som fritidsbolig/hytte i eiendomsskattesammenheng. Som utgangspunkt for takseringen gjelder de sjablongverdier som er gitt i kapittel 7. Verdien av tomta er inkludert i sjablongverdiene for bygningene.

 Skjønnsmessige faktorer:

* Vedlikehold

Normalt vedlikeholdte bygninger en får faktor 1,0.

Bygninger som er dårlig vedlikeholdt eller er sterkt forfalt kan få en faktor ned til 0,3.

For rivningsobjekt settes bygningsverdi til kr 30 000 som hovedsakelig utgjør tomteverdien.

* Standard

Bygninger av normal standard får en faktor på 1,0.

Bygning med spesiell høy standard kan få en faktor på opptil 1,4.

Eiendommer som har lagt inn vann, det vil si har utslippstillatelse får en faktor på 1,1.

Eiendommer som har vegadkomst via helårsveg inntil 150 m fra bygningen får faktor på 1,1.

Eiendommer som har innlagt strøm fra strømnettet får en faktor på 1,1.

Eiendommer som har flytebrygge/kai får en faktor på 1,1.

* Beliggenhet

De fleste fritidsboliger/hytter i Bø har rimelig god beliggenhet og får faktor på 1,0.

 Bygninger med ekstra god beliggenhet for eksempel nært hav/vann/vassdrag eller har god utsikt kan få faktor 1,1 til 1,5.

 Eiendommer med spesielle forhold eks. støy og støv kan få en faktor ned til 0,7.

Unntak:

Unntaksvis kan eiendommer verdsettes uavhengig av de skjønnsmessige faktorer når disse ikke passer inn for takseringen.

6.3 **Landbrukseiendommer**

Eiendomsskatteloven § 5 h, sier at ”*eigedom som vert driven som gardsbruk eller skogbruk, herunder gartneri og planteskule tilknytta slik drift*”, er fritatt for eiendomsskatt. Gårdsbruk som mottar produksjonstilskudd defineres som gårdsbruk i drift. Grunneiendom innenfor LNF-områder som defineres som landbruk/skogbruks område, med unntak av bolig- og fritidsbolig/hyttetomter som enten er bebygget eller regulert til bolig eller fritidsformål, skal fritas. Næringsvirksomhet som ikke er en del av landbruk eller skogbruk, fritas ikke. Deler av landbrukseiendom som benyttes til, eller kan benyttes til fritidsformål eller annet formål enn gårdsbruk/skogbruk (eget bruk eller til utleie), takseres ut fra de formål eiendommen benyttes til. Eksempel: Deler av en driftsbygning som brukes til fritidsformål, takseres som ordinær fritidsbolig. Driftsbygning eller deler av driftsbygning som brukes til næringsformål takseres som næringsbygg og driftsbygning som ikke brukes til landbruksformål takseres som uthus. Som grunnlag for beregning av areal måles kun grunnflaten på driftsbygninger.

6.4 **Våningshus (bolighus på landbrukseiendom)**

Taksten for de skattepliktige bygninger til boligformål på landbrukseiendommer med konsesjonsplikt settes lavere enn ordinære eiendommer på grunn av konsesjonsplikten. Dette er i samsvar med Finansdepartementets anbefalinger, jfr. blant annet brev til Norges Bondelag den 10. mars 2006. Taksten på skattepliktig del av landbrukseiendommer justeres ved å redusere eiendommen med 0,2 til 0,8 som følge av at konsesjonsbestemmelsene medfører lavere omsetningsverdi.

6.5 **Næringseiendommer**

Næringseiendommer takseres ut fra forrentningsverdi, som er en avkastningsverdi eller verdi som fremkommer ved at man dividerer en årlig avkastning eller inntekt av en eiendom med en prosentsats (kapitaliseringsrente). Kapitalisering er en verdsettingsmetode som baserer seg på en vurdering av en investerings fremtidige avkastning.

6.6 **Regulerte utbyggingsområder (område som har vedtatt reguleringsplan) som ikke er bebygd**

Regulerte områder for framtidig utbygging der utbyggingen ikke er gjennomført, takseres etter tomtepris. Veiledende tomtepris er kr 35 pr m2 for ikke opparbeidede tomter, og kr 250 pr m2 for ferdig opparbeidede, byggeklare tomter i regulerte boligfelt. Prisen kan vurderes lavere eller høyere.

6.7 **Festeeiendommer og punktfester**

 Tomtefesteloven gir fester av bolig- og fritidseiendommer en ensidig rett til å forlenge festetiden, og skal derfor anses som eier av slike eiendommer. Gjennom rettsavgjørelser er det ellers avklart at festeeiendommer og punktfeste skal takseres som ordinære eiendommer så fremt det foreligger festekontrakter som er langsiktige eller som kan fornyes. Verdien av festeeiendommer og punktfeste inngår i bygningsverdien.

6.8 **Håndtering av avvik**

 Eventuelle avvik fra disse retningslinjene vurderes i forbindelse med besiktigelse og behandling av enkeltsaker. Eksempler her kan være bygninger med klar funksjon som fritidsanlegg for utleie. Slike anlegg vurderes som næringsbygg på lik linje med andre utleiebygg for fritidsformål.

**7.** **Sjablongverdier for eiendomsgruppene**

Sjablongverdiene for eiendomsgrupper er valgt etter at det er innhentet informasjon om omsetningspris for bygninger de siste år og antatt omsetningsverdi for noen utvalgte bygninger. Spesielt har en valgt å sette forsiktige sjablongverdier på næringseiendommer da verdiutviklingen på disse eiendommene vurderes som usikker. På grunnlag av faktainformasjon og vurderinger som er hentet inn, fastsetter sakkyndig nemnd sjablongverdiene for de enkelte eiendomsgruppene som vist nedenfor.

 **Sjablongverdier på tomter og bygninger:**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Tomter og bygninger** | **Enhet** | **Pris (kr)** |
| Enebolig, tomannsbolig | Pr m2 | 6 500 |
| Enebolig med sokkelleilighet | Pr m2 | 6 500 |
| Rekkehus, kjedehus, andre småhus | Pr m2 | 6 500 |
| Terassehus og blokker | Pr m2 | 6 500 |
| Våningshus | Pr m2 | 5 200 |
| Fritidsboliger/fritidsleiligheter/hytter | Pr m2 | 6 500 |
| Vinterhage isolert  | Pr m2 | 2 000 |
| Vinterhage integrert i bolig \*) | Pr m2 | 6 500 |
| Garasje, naust, uthus og lignende bygg \*\*)  | Pr m2 | 1.950 |
| Anneks (isolert)  | Pr m2 | 4.000 |

 \*) Med vinterhage integrert i bolig menes at vinterhagen er isolert og har direkte inngang til bolig.

\*\*) Falleferdige bygninger eller bygninger av meget dårlig kvalitet settes til verdi 0. Særlig verdifulle bygninger kan takseres som anneks.

Bygninger mindre enn 16 m2 skal ikke takseres. Bygninger som ikke har omsluttende vegger, for eksempel carporter, takseres som garasjer.

Ved taksering tar en utgangspunkt i bygningens anvendelighet. Kommunen vurderer ikke i hvor stort omfang bygningene benyttes. Det betyr:

* En opprinnelig fritidsbygning takseres som fritidsbygning.
* En opprinnelig bolig takseres som bolig uten hensyn til eierforhold eller bruksomfang.
* Opprinnelig bolig på gård takseres som bolig på gård uten hensyntagen til eierforhold eller bruksomfang.

**Etasjefaktorer**

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

Etasjefaktorer for bygninger:

|  |  |
| --- | --- |
| **Etasjer** | **Etasjefaktor** |
| Hovedetasje | 1,0 |
| Loft  | 0,5 |
| Underetasje  | 0,8 |
| Kjeller | 0,3 |

Store avvik i forhold til funksjon i underetasje og kjeller korrigeres ved hjelp av korreksjonsprotokoll. Bygninger med mange funksjoner beregnes ved hjelp av takstmatrise.

**Arealmåling**

Bruksareal (BRA) er det arealbegrepet som benyttes ved beregning av bygningens areal. Bruksareal er alt areal av bruksenheter og felles deler som ligger innenfor omsluttede vegger, det vil si at for beregning av bruksareal tas mål fra innside vegg eller annen begrensede bygningsdel. Ved beregning av bruksareal gjøres således ikke fratrekk for areal til større piper og kanaler som angitt i NS 3940. En etasjes bruksareal deles kun i ”bruksareal til bolig” og ”bruksareal til annet” dersom begge formål finnes. Summen av disse to arealene utgjør en etasjes bruksareal.

**Åpent areal (OPA) NS 3940**

Beregnes for takoverbygde arealer uten eller med delvis vegger. Beregnes etter samme prinsipp som for bruksareal**.**

**Definisjon av etasjetyper (NS 3940)**

**Kjellerplan:**

Et plan der underkant dekke eller himling er høyst 0,75 m over planert terreng gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

**Underetasje:**

Et plan der underkant dekke eller himling er høyere enn 0,75 m, men høyst 1,5 m over planert gjennomsnittsnivå.

**Hovedetasje:**

Et plan der underkant dekke er høyere enn 1,5 m over planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen., og der den frie bredden i høyde 1,9 m må minst være 1,9 m.

**Loft:**

Et tilgjengelig rom over øverste alminnelige etasje som ikke oppfyller kravene til alminnelig etasje. Fri høyde må være større eller lik 1,9 m i en bredde på minst 0,6 m. Loftsarealet måles til

0,6 m utenfor høyde på minst 1,9 m.

**Måleverdig areal (NS 3940)**

En (bygnings)del er måleverdig når den oppfyller følgende tre krav:

* Den har fri høyde over gulv på minst 1.9 m i en bredde på minst 0,6 m. Del med skråtak regnes som måleverdig til 0,6 m utenfor høyde på 1.9 m

Eller til begrensende vegg eller annen bygningsdel. Fri høyde er høyde til underkant av himling eller underkant av konstruksjoner som hanebjelker o.l.

* Den er tilgjengelig via dør, trapp, permanent eller nedfellbar stige.
* Den har gulv. Dog er trappeåpninger, heissjakter, vertikale sjakter og konstruksjoner måleverdig selv om de ikke har gulv.

7.1 **Sonefaktorer**

På grunnlag av en totalvurdering velger sakkyndig nemnd å benytte sonefaktor slik:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Sone nr** | **Sone** | **Sonefaktor** |
| 1 | Steine g.nr. 17, Skagen g.nr. 18, Vinje g.nr. 19, Øyjord g.nr. 36, Straume g.nr. 37, Rise g.nr. 65 og Eidet g.nr. 66. I tillegg kommer deler av g.nr. 16,26,30,39 og 58 slik det framgår av vedlagte sonekart. | 1,0 |
| 2 | Øvrige deler av kommunen (spredt bebyggelse) | 0,8 |

* Sonefaktor for fritidseiendommer/hytter og næring i hele kommunen: 1,0.

Det vises til eget kart som viser avgrensing av sonene.

**8. Spesielle retningslinjer for enkelttakseringer**

**8.1 Innledning**

For å sikre mest mulig likebehandling, ønsker sakkyndig nemnd å trekke opp 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. For å gjennomføre innvendig besiktigelse bør det foreligge helt spesielle forhold for at dette ikke skal medføre forskjellsbehandling. Innvendig besiktigelse foretas sammen med eier av eiendommen.

8.2 **Særskilt takst**

 Spesielle eiendommer som fraviker sjablongtaksten vesentlig av andre årsaker enn standard vedlikehold eller beliggenhet, takseres særskilt av sakkyndig nemnd. Årsak til fravik fra sjablongtakst skal alltid begrunnes.

8.3 **Andre bygninger og tomter med avvikende m2-pris**

Spesielle eiendommer legges fram for sakkyndig nemnd som spesielle saker.

8.4 **Andre rammer for taksering**

 Seksjonerte eiendommer:

 For seksjonerte eiendommer takseres hver seksjon som eget skatteobjekt, og taksten fordeles etter sameiebrøken. Alternativt kan sameiet be om en felles takst for hele eiendommen, og selv fordele etter en annen brøk. Melding om takst og skatt sendes til den enkelte seksjonseier.

 Campinghytter tilkoplet campingvogner etc (spikertelt):

 Disse anleggene takseres ikke.

 Annet

 En bygning/eiendom kan ha blandet bruk. I matrikkel blir slike bygninger/eiendommer lagt til det bruksområdet som har størst arealdel i bygningen. Eiendommen blir imidlertid taksert ut fra omsetningsverdi for bygningstypen.

**9. Fritak etter § 7 i eiendomsskatteloven**

 Kommunestyret tar ved de årlige budsjettbehandlingene stilling til om eiendomsgrupper som er beskrevet i § 7 i eiendomsskatteloven skal ha fritak fra eiendomsskatt.

**10. Bunnfradrag**

Kommunestyret kan innføre bunnfradrag for selvstendige boenheter. Kommunestyret tar hvert år stilling til bruk av bunnfradrag ved beregning av eiendomsskatt. Bunnfradraget påvirker ikke takseringsarbeidet. Administrasjonen må sørge for at det til enhver tid foreligger oversikt over selvstendige boenheter i kommunen som kan få bunnfradrag. Det gis maks et bunnfradrag for hver bolig/skatteobjekt. En bolig skal ha egen inngang, bad/toalett og kjøkken, og skal være godkjent for varig opphold.

**11. Skattesats**

 Kommunestyret tar hvert år stilling til skattesats for eiendomsskatt. Det legges opp til en taksering som gjør det mulig for kommunestyret å velge differensierte skattesatser for bolig- og næringseiendommer.

**12. Saksbehandling av takstforslag**

* Sakkyndig nemnd får framlagt takstlister for kontroll. Takstlistene har informasjon om eier, eieradresse, formuesgrunnlag, sjablongtakst, valg av faktorer for den enkelte eiendom, og forslag til takst.
* Sakkyndig nemnd gjennomgår alle eiendommene i plenum der nemndas medlemmer får anledning til å undersøke takseringsgrunnlaget for eiendommene.
* Eiendomsskattekontoret utarbeider kart som viser sonefaktor og foto av den enkelte eiendom. Kart og foto benyttes spesielt for å sikre likebehandling av eiendomsbesitterne.

**13. Saksbehandling av klager på takst**

Klager på takster fastsatt av kommunen

* Klager som gjelder kurante forhold som faktagrunnlag om areal og etasje behandles av eiendomsskattekontoret som gir svar til klager. Dersom klager gis medhold korrigeres grunnlaget i matrikkelen og takst korrigeres. Klager får likevel ny frist for å klage på den korrigerte takst.
* Andre klager behandles av sakkyndig nemnd som gjør ny vurdering.
* Klager der sakkyndig nemnd ikke gir helt medhold eller kun delvis medhold, oversendes til klagenemnd til endelig behandling.
* Klagenemnd behandler klager.

**Vedlegg**

Kart som viser sonefaktor