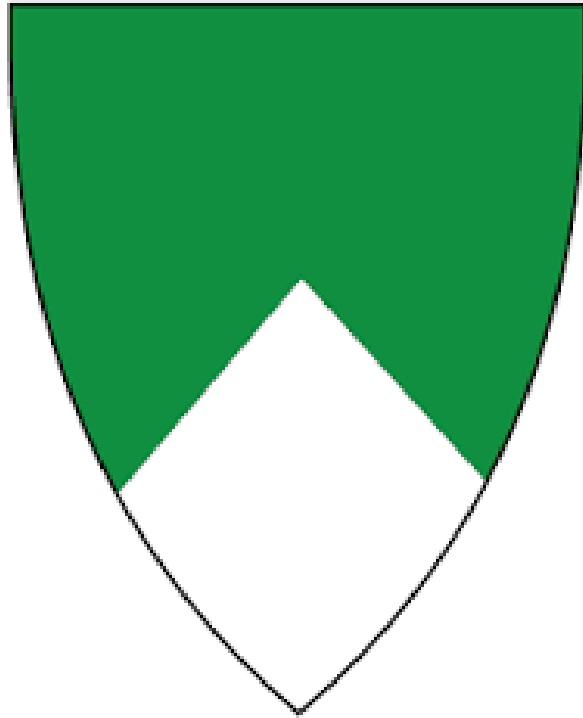


SANDE KOMMUNE



RAMMER OG RETNINGSLINJER FOR EIENDOMSSKATTETAKSERING

Innhold

1	ORIENTERING	3
2	HVA DOKUMENTET OMFATTER	3
3	YTRE RAMMEBETINGELSER	5
3.1	JURIDISKE RAMMER	5
3.2	POLITISKE RAMMER	5
3.3	TEKNOLOGISKE RAMMER	6
4	TAKSERINGSMETODE	6
4.1	FAKTA OM EIENDOMMEN.....	6
4.2	VURDERING AV EIENDOMMEN	6
4.3	HÅNDTERING AV FAKTA OG INFORMASJON OM DEN ENKELTE EIENDOM.....	7
5	TAKSTNEMNDAS HOVEDRAMMER FOR TAKSERINGEN	7
5.1	HOVEDRETNINGSLINJER:	7
5.2	EIENDOMMENE SOM SKAL TAKSERES	7
5.3	ELEMENTER SOM INNGÅR I BEGREPET ”FAST EIENDOM”	7
5.4	GRUPPERING AV EIENDOMMER	7
5.5	SJABLONGVERDIER GENERELT	8
5.6	SJABLONGVERDIER BOLIG- OG FRITIDSEIENDOMMER	8
6	RAMMER FOR ENKELTTAKSERINGER	9
6.1	INDRE OG YTRE FAKTORER	9
6.2	SKJØNNMESSIGE FORHOLD (VURDERES VED BESIKTIGELSEN).....	10
6.3	BRUK AV PROTOKOLLTAKST	10
6.4	JURIDISKE AVKLARINGER	10
7	RAMMER FOR KOMMUNIKASJON MED EIENDOMSBSITTERNE	11
8	KVALITETSSIKRING	11
8.1	DOKUMENTASJON	11
8.2	RIKTIG SAKSBEHANDLING	11
9	SAKSBEHANDLING OG OPLEGG FOR BEHANDLING AV KLAGER	11
9.1	FEIL OG FEILRETTING	11
9.2	BEHANDLING AV KLAGER.....	11

1 Orientering

Sande kommunestyre har i medhold av eiendomsskatteloven vedtatt 12.12.2013 å innføre eiendomsskatt på alle faste eiendommer i kommunen iht. §3 bokstav a). Innen 1. juli 2015 skal Sande kommune gjennomføre alminnelig taksering i hele kommunen og skrive ut eiendomsskatt for budsjettåret 2015.

Følgende paragrafer i eiendomsskattelova danner utgangspunktet for taksering av eiendommene;

§8A-2 Verde

(1) Verdet av eiegenomen skal setjast til det beløp ein må gå ut frå at eiegenomen etter si innretning, brukseigenenskap og loklisering kan bli avhenda for under vanlege saltilhøve ved fritt sal.

§8A-3. Verdsetjing

(1) Eiegenomen skal verdsetjast ved takst.

Med virkning fra 2015 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 eiegenomsskatten for bustader skal byggje på verdet (taksten) som vert sett på eiegenomen 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 Sande kommune vedtok Eiendomsskattevedtekter for Sande kommune 04.04.2013 der det i §2-2 tredje avsnitt står:

”Eiendomsskatt på boligeiendommer fastsettes med grunnlag i formuesgrunnlaget, og skal ikke befares eller takseres.”

2 Hva dokumentet omfatter

Dette dokumentet tar stilling til:

Ytre rammebetingelser

Det foreligger tre sett ytre rammebetingelser som takstnemnda og anketakstnemnda må forholde seg til.

Disse er:

- De juridiske rammene som foreligger for takseringsarbeidet
- De politiske rammene kommunestyret i Sande har trukket opp
- De mulighetene og begrensningene teknologien gir

Takseringsmetode

Valg av takseringsmetode er et viktig valg som påvirker likebehandlingen, totalkostnadene i prosjektet og kostnadene i forbindelse med daglig drift i etterkant av prosjektet.

Kommunen mener derfor det er riktig og viktig i forhold til likebehandlingen, at eiendommer som i utgangspunktet skal verdsettes etter formuesgrunnlaget, men hvor taksten åpenbart ikke omfatter alle bygningene eller der hvor opplysningene hos likningsmyndighetene åpenbart er feil, også kan vurderes av kommunens besiktigelsesmenn. De objekter som da ikke er hensyntatt i formuesgrunnlaget, eller der hvor dette åpenbart er feil, vil besiktigelsesmennene kunne lage en tilleggstakst på de forhold som ikke er medtatt.

Overordnede rammer satt av takstnemnda

Gjennom dette dokumentet trekker takstnemnda opp rammer som besiktigelsesmedarbeiderne skal holde seg innenfor ved taksering.

Slike rammer er:

- Gjennomsnittlige verdier for eiendomsgrupper (sjablongverdier)
- Verdiforskjeller i ulike deler av kommunen (sonefaktorer)

Retningslinjer for bruk av indre faktor (forhold på eiendommen), ytre faktor (forhold rundt eiendommen) og kommentarer ved besiktigelse av enkelteierendommer

Dokumentet trekker opp retningslinjer for vurderinger av den enkelte eiendom.

Kvalitetssikring

En viktig del av arbeidet er å hindre systemfeil eller enkeltfeil i takseringsarbeidet. Gjennom dette dokumentet tar en stilling til hvordan man kvalitetssikrer arbeidet.

Praktisk behandling av takstforslag i takstnemnda

Dokumentet skisserer opplegg for behandling av forslag til enkelttakster i takstnemnda.

Behandling av klager på takst fastsatt av takstnemnda

Det vil kunne komme inn klager på takst der en peker på feil i takseringsgrunnlaget eller der en er uenig i vurderingene som er gjort. Dokumentet skisserer rammer og praktisk opplegg for feilhåndtering og behandling av klager på takst.

Klage på formuesgrunnlaget(boligverdien) fra Skatteetaten

Dersom boligverdien er feil skal klagen sendes til Skatteetaten. Skatteloven sier det er ligningsverdien man kan klage på for å endre boligverdien, og bare hvis ligningsverdien for boligen du eier og bor i (primærboligen) er mer enn 30 prosent av markedsverdien. For primærboligen skal ligningsverdien utgjøre 25 prosent av markedsverdien. For sekundærboliger, som er boliger du eier men ikke er registrert bosatt i, skal ligningsverdien utgjøre 40 prosent for ligningsåret 2014/inntektsåret 2013 (50% for de påfølgende årene) og du kan klage dersom den er mer enn 60 prosent av markedsverdien. Klagebehandling følger Skatteetatens regelverk og det anbefales å ta kontakt med dem i forbindelse med en eventuell klage.

3 Ytre rammebetingelser

3.1 Juridiske rammer

Lovverket, rettsavgjørelser, uttalelser fra finansdepartementet og andre trekker opp de juridiske rammene for takserings- og forvaltningsarbeidet knyttet til lov om eiendomsskatt. Juridiske problemstillinger som spesielt er vurdert i forbindelse med dette dokumentet er:

- Fritak fra eiendomsskatt (Se kapittel 3.2)
- Taksering av våningshus og boliger på gardsbruk (Se kapittel 5.2)
- Taksering av seksjonerte eiendommer (se kapittel 5.2)

3.2 Politiske rammer

Kommunestyrets rammevedtak påvirker takseringsarbeidet. Det gjelder:

Skattesone

Kommunestyret har gjort vedtak om innføring av eiendomsskatt i hele Sande kommune. Alle eiendommer beskattes med unntak av næring og verk og bruk, samt eiendommer som får fritak fra eiendomsskatt.

Vedtekter

Sande kommune har vedtatt vedtekter, jfr. Kommunestyrets vedtak xx.xx.xxxx sak xxx/xx som trekker opp rammer for arbeidet knyttet til alminnelig taksering og forvaltning av lov om eiendomsskatt. Vedtektene avklarer bl.a. at kommunen kan benytte besiktigelsesmedarbeidere for å taksere eiendommene i kommunen.

Tidsrammer

Innen 1. juli 2015 skal Sande kommune gjennomføre alminnelig taksering i hele kommunen og skrive ut eiendomsskatt for budsjettåret 2015.

Fritak fra eiendomsskatt

Eiendommer som beskrevet i eiendomsskattelovens §5 skal fritas fra eiendomsskatt. I tillegg skal kommunestyret ved de årlige budsjettbehandlingene ta stilling til om eiendomsgrupper beskrevet i §7 i eiendomsskatteloven skal ha fritak fra eiendomsskatt. Slike vedtak skal i etterkant følges opp med liste over enkelteieendommer som skal ha fritak iht. eiendomsskattelovens §5 og §7.

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.

Skattesats

Kommunestyret tar hvert år stilling til skattesats for eiendomsskatt. Ved innføring av eiendomsskatt skal det brukes 2‰ som skattesats. Deretter kan satsen økes årlig med inntil 2‰. Maksimal eiendomsskattesats er 7‰.

3.3 Teknologiske rammer

Kommunen benytter KomTek E-skatt, et faglig IT-verktøy for eiendomsskatt som tar utgangspunkt i Matrikkelen og samspiller med andre systemer kommunen benytter (faktureringsystem, kartsystem, saksbehandlersystem). I takseringsarbeidet vil en derfor ta utgangspunkt i eiendomsgrupperingene og arealmålingsmetodene i Matrikkelen.

4 Takseringsmetode

Kommunen har valgt å takserer etter en metode som bygger på:

- Fakta om eiendommen
- Skjønnsmessige vurderinger av eiendommen

4.1 Fakta om eiendommen

Fakta om eiendommen er:

- Type eiendom og eiendomsidentifikasjon
- Eierforhold (eier og eierrepresentant)
- Tomtestørrelse, m²
- Bygningstyper og bygningsstørrelser med arealtall for hver etasje
- Faste installasjoner (identifiser installasjoner som skal tas med i taksten)

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 beregnes for hver etasje i bygningen.

Etasjene grupperes som følger:

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

Dette er samme gruppering som Matrikkelen benytter.

4.2 Vurdering av eiendommen

Eiendommene gjennomgår generelle vurderinger, som trekkes opp i dette dokumentet, og spesielle vurderinger som gjøres ved besiktigelse.

Generelle vurderinger:

- Hva er en 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 sonefaktor korrigerer sjablongtaksten for eiendommen.

Spesielle vurderinger:

Gjennom besiktigelsen vurderer besiktigelsesmedarbeider om det er:

- Lokale forhold rundt eiendommen som medfører korreksjon av taksten. (Ytre faktor)
- Forhold på eiendommen som medfører korreksjon av taksten. (Indre faktor)

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

4.3 Håndtering av fakta og informasjon om den enkelte eiendom

Kommunens fagsystem, KomTek Eskatt, vil brukes for håndtering av eiendomsskattefaglig informasjon inkludert alle aktiviteter og beslutninger som skjer i hele takseringsperioden.

5 Takstnemndas hovedrammer for takseringen

5.1 Hovedretningslinjer:

Takstnemnda i Sande kommune 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, samles besiktigerne og øvrige involverte til faglige møter.

5.2 Eiendommene som skal takseres

Alle faste eiendommer i Sande kommune skal takseres med unntak av eiendommer som har fritak etter §5. Det lages en liste over eiendommer som er fritatt etter eiendomsskatteloven §5 og §7. Rådmannen bestemmer om eiendommer som er fritatt etter §7 skal takseres.

5.3 Elementer som inngår i begrepet ”fast eiendom”

Eiendommene som skal takseres kan bestå av tre hovedelementer:

- Tomt
- Bygninger
- Faste anlegg og installasjoner

5.4 Gruppering av eiendommer

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

5.5 Sjablongverdier generelt

Sjablongverdiene er valgt etter at takstnemnda har innhentet informasjon om omsetningstall for bygninger. Ved areal- og verdiberegning skal bruksareal på bygningen benyttes.

5.6 Sjablongverdier bolig- og fritidseiendommer

- Det finnes en del naustbebyggelse i allmenningene i Sande kommune. Disse har i utgangspunktet så liten verdi at en velger å fritta disse fra eiendomsskatt. Spesielle naustanlegg med hyttefunksjon eller lignende legges fram for takstnemnda som spesielle saker.
- Det gis ingen automatisk reduksjon på grunn av alder av bygning da det skjønnsmessig kan gis en reduksjon på grunn av standard.
- For punktfester beregnes 1000m² tomt
- 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 bolig- og fritidstomter takseres basert på størrelsen av tomten, beliggenhet og sonefaktor.

Sjablongverdier på boliger og tomter:

Bygninger og tomter med bygningskoder	Pris (kr/m ²)
Enebolig/våningshus/tomannsbolig (111, 112, 113, 121, 122, 123, 124, 162 og 163)	16000
Flermannsboliger (131, 133, 136, 151, 152, 159)	20000
Terrassehus og blokker (135, 141, 142, 143, 144, 145, 146)	20000
Fritidsboliger/koe /seterhus og lignende (160 og 170)	18000
Boliggarasjer og uthus (180)	3000
Tomt bolig	100000
Tomt fritidsbolig	100000

Etasjefaktorer for boliger, fritidsboliger, terrassehus, boligblokker:

Etasjer	Etasjefaktor
Hovedetasje(r) (H01, H02 osv)	1,0
Underetasje (U01, U02, osv.)	0,8
Kjeller (K01, K02, osv.)	0,3
Loft(L01, L02, osv.)	0,7

Taksering av våningshus og boliger på gardsbruk

Eiendom som ”vert dreven som gardsbruk eller skogbruk” skal være fritatt for eiendomsskatt. Unntaket omfatter ikke våningshus og kårbolig med tilhørende garasje inkl. tomt på 100 000 pr. boenhet innenfor eiendomsskattesonene, som helt eller delvis blir benyttet til bolig. Med gårdsbruk i drift (”eiendom som ”vert dreven som gardsbruk...”) menes gårdsbruk som mottar produksjonstilskudd og/eller inngår i samdriftsforetak. For våningshus og kårboliger på landbrukseiendommer benyttes samme m²-pris som for eneboliger. Driftsbygninger på ikke konsesjonspliktige landbrukseiendommer benyttes skjønn.

Det er vedtatt automatisk reduksjon av Ytre Faktor på alle landbrukseiendommer på 0,8. Ved forhold rundt eiendommen som normalt ville gitt lavere Ytre Faktor kan dette hensyn tas, det vil da være den laveste ytre faktor som er gjeldende.

Taksering av seksjonerte eiendommer

For seksjonerte eiendommer takseres hver seksjon som eget skatteobjekt. Det vil da legges til 100 000 pr. seksjon for tomt.

Sonefaktorer

Det benyttes forskjellige sonefaktorer på eiendommene (fritid, bolig og landbrukseiendommer), avhengig av beliggenhet i kommunen.

Sonefaktor bolig og landbrukseiendommer:

Sted	Sonefaktor
Sone 1 Sande sør	1,0
Sone 2 Bjerkøya	1,1
Sone 3 Sande nord + sentrum	0,9

Sonefaktor fritidseiendommer:

Sted	Sonefaktor
Sone 1. Sande sør u/øyer	1,0
Sone 2. Bjerkøya	1,4
Sone 3. Resten	0,7

6 Rammer for enkelttakseringer

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

Alle eiendommer skal besiktiges med følgende unntak;

- Eiendommer der grunnlaget for eiendomsskatt blir hentet utelukkende fra formuesgrunnlaget
- Eiendommer fritatt iht. §5 i eiendomsskatteloven
- Alle andre eiendommer som fritas iht. §7 i eiendomsskatteloven skal takseres

Som hovedregel gjennomføres utvendig besiktigelse. Rammene nedenfor er retningsgivende. Besiktiger kan avvike rammene ved besiktigelse. Avvik skal begrunnes.

6.1 Indre og ytre faktorer

Ytre faktorer er lokale forhold rundt eiendommen, og indre faktorer er forhold på eiendommen. Disse faktorene brukes for å korrigere sjablongtaksten.

For ytre faktor gjøres det skjønnsmessig vurdering ved besiktigelse bl.a. med utgangspunkt i følgende kriterier;

- Beliggenhet
- Adkomst/tilgjengelighet
- Forurensing (støy, luft, grunn)
- Innlagt strøm

- Vann/avløp

For indre faktor gjøres det skjønnsmessige vurderinger ved besiktigelse bl.a. med utgangspunkt i følgende kriterier;

- Funksjonalitet (hus med lite hensiktsmessige arealløsninger i forhold til dagens bruk, gamle bygg med ny funksjonalitet)
- Standard (dårlig isolert, enkle vinduer)
- Kvalitet (vedlikehold, alder)
- Store/små arealer

6.2 Skjønnsmessige forhold (vurderes ved besiktigelsen)

Standard på bebyggelsen vurderes skjønnsmessig ved befarings.

6.3 Bruk av protokolltakst

Spesielle eiendommer som fraviker sjablongtaksten vesentlig av andre årsaker enn standard, kvalitet (indre faktor) og tomteteknisk opparbeidelsesgrad, adkomst (ytre faktor), får egen protokolltakst som enten endrer sjablongtaksten (endringsprotokoll) eller som erstatter protokolltaksten (erstatningsprotokoll).

Eksempler på eiendommer som kan få protokolltakst er

- Store bygninger der deler av bygningen ikke er i bruk/ikke har funksjon (endringsprotokoll).
- Spesielle eiendommer der sjablongtaksten ikke passer inn. For eksempel eiendom med mange bygninger med betydelig variasjon mht. størrelse og standard.
- Boliger hvor garasje er en del av bygningen eller tilbygg.
- Bygg med annen funksjon enn bygningskoden tilsier

6.4 Juridiske avklaringer

Nedenfor gjennomgås noen viktige juridiske avklaringer som vil være viktig for Sande 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 per 1. januar 2015 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 privatrettslige avtaler, skal ikke vurderes.

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.

Fritak iht. eiendomsskattelovens § 5 og §7

Her viser en til ”Vedtekter for skattetakster over faste eiendommer” som vedtas av kommunestyret, jfr. også ”Lov om eidegdomsskatt til kommunane” § 10.

7 Rammer for kommunikasjon med eiendomsbesitterne

Se eget dokument med tittel: Kommunikasjons – og informasjonsplan for innføring av eiendomsskatt i Sande kommune.

8 Kvalitetssikring

8.1 Dokumentasjon

Det er viktig at prosessen for å komme frem til skattebeløpet som utskrives er sporbart. Av den grunn blir det laget dokumentasjon av grunnlag for takseringen og dokumentasjon av saksbehandlingen knyttet til takseringen for hver enkelt eiendom.

8.2 Riktig saksbehandling

Alle takstvedtak gjøres foreløpige inntil takstnemnda har gjennomgått alle takstforslag. Når det foreligger foreløpige vedtak på alle eiendommer, vurderer takstnemnda prinsipper, takstnivåer og takstforskjeller på nytt. Dette for å revurdere om valgte parametre og prinsipper for enkelttakseringer er riktige. Takstnemnda kan så foreta justeringer gjennom endring av rammene for takseringen, for deretter å gjøre endelige takstvedtak.

9 Saksbehandling og opplegg for behandling av klager

Offentlig ettersyn og behandling av klager på takst er viktige elementer i arbeidet med å sikre likebehandling av eiendomsbesitterne. Behandlingen av takster bør få sterkt kvalitetsfokus. Ved siden av den enkelte eiendomsbesitter har også formannskapet klageadgang på takster fastsatt av takstnemnda. Praktisk opplegg for klagebehandling kan kommunen ta stilling til når resultatet fra offentlig ettersyn foreligger.

9.1 Feil og feilretting

Dersom takstnemnda har gjort åpenbare feil, kan dette rettes opp av nemnda selv. Saken bringes da ikke fram for anketakstnemnda. Ved feilretting av takst skal eiendomsbesitter få nye seks ukers klagefrist på ny takst.

Spesielt for saker der det vises til feil faktagrunnlag, gis administrasjonen rett til å korrigere og gi svar til klager på vegne av takstnemnda om at faktagrunnlag og takst er rettet opp.

Klager får nå ny frist for å klage på korrigert takst.

Klager der takstnemnda opprettholder sitt standpunkt, oversendes til anketakstnemnda til endelig behandling.

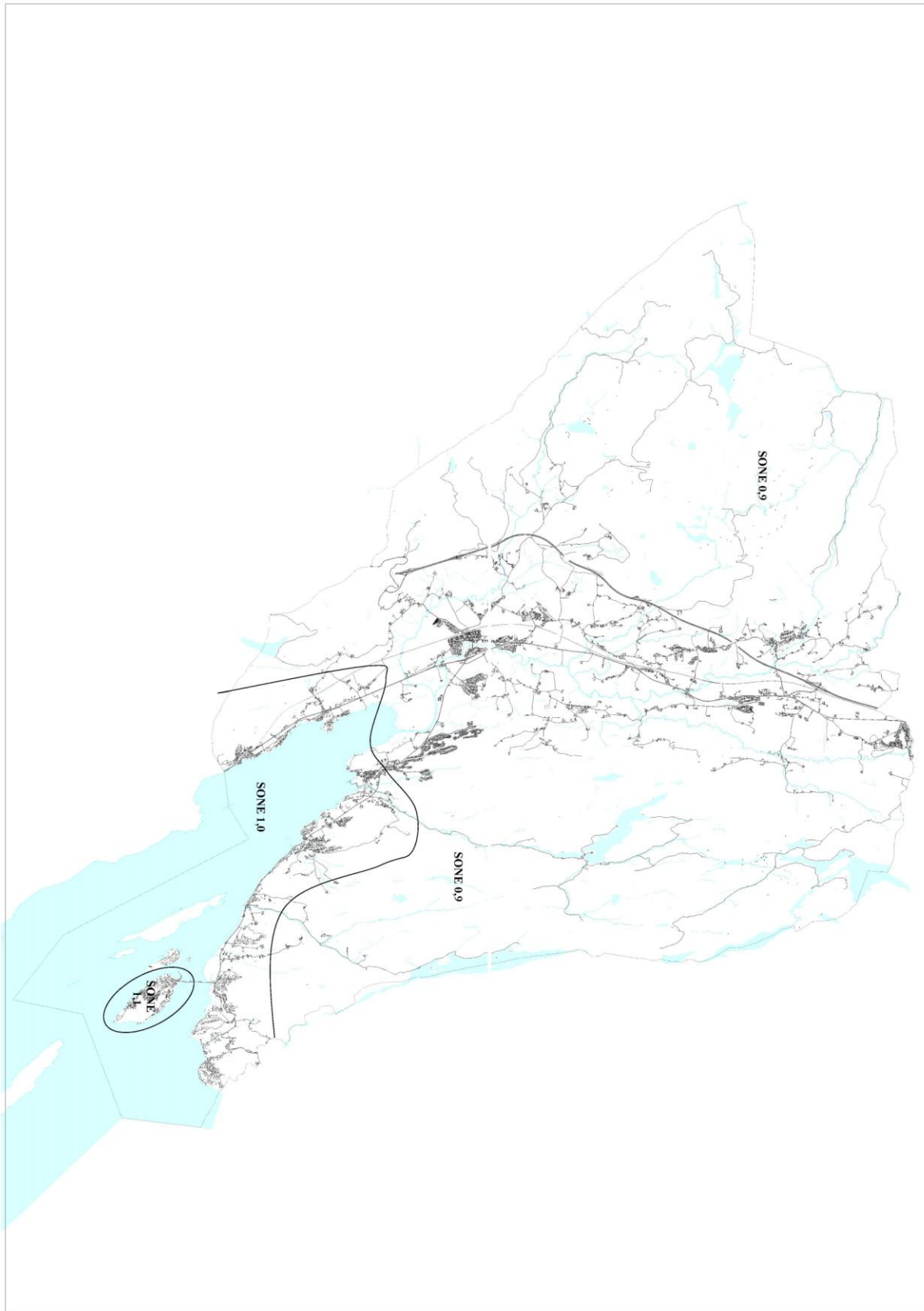
9.2 Behandling av klager

Det finnes flere metoder for praktisk behandling av klager på takst. Det praktiske behandlingsopplegget kan anketakstnemnda ta stilling til senere i prosessen.

Administrasjonen skal uansett valg av opplegg for klagebehandling:

- journalføre alle klager og henvendelser om feil
- kategorisere klager og henvendelser om feil

10 Sonekart Bolig og landbruk



Fritid

