



OSTERØY KOMMUNE

RAMMER OG RETNINGSLINER FOR TAKSERING

AV EIGEDOMSSKATT

Vedteke av takstnemnda for eigedomsskatt i Osterøy, 27.02.17

Revidert/oppdatert av takstnemnda 22.02.19

Revidert/oppdatert av takstnemnda 08.09.2023

** lagt inn vedtak i heradsstyret HS 093/20 og oppdatert etter eigedomsskattelova kapittel 4*

INNHALD:

Generelt.....	3
Kva dokumentet omfattar.....	3
Taksering basert på formuesverdi.....	4
Heimel.....	4
Metode.....	4
Takseringsmetode for eigedomar utan formuesverdi.....	4
Fakta om eigedomen.....	4
Vurdering av eigedomen.....	5
Handsaming av fakta og informasjon om den einskilde eigedom.....	5
Ytre rammer.....	6
Juridiske rammer.....	6
Politiske rammer.....	6
Generelt.....	6
Hovudrammer for taksering.....	7
Eigedomar som skal takserast.....	7
Element som inngår i omgrepet "fast eigedom".....	7
Gruppering av eigedomar.....	7
Sjablongverdiar for eigedomsgruppene.....	7
Bustadeigedom.....	8
Hovudbygg.....	8
Andre bygg til bustad.....	8
Bustadtomt.....	9
Bygd bustadtomt.....	9
Sonefaktor (SF).....	9
Takst samla skatteigedom.....	9
Fritidseigedom.....	10
Fritak – 1000 meters regel.....	10
Hovedbygg.....	10
Andre bygg til fritidsbustad.....	11
Fritidstomt.....	11
Bebygd fritidstomt.....	11
Takst samla skatteigedom.....	11
Botnfrådrag.....	12
Næringsigedom.....	12
Eigedomar med mindre/enkle næringsbygg.....	12
Bygd tomt næring.....	13
Takst samla skatteigedom.....	13
Større næringsbygg.....	14
Rammer for einskildtakseringar.....	14
Overordna krav.....	14
Arealstorleikar.....	14
Bruk av protokolltakst.....	15
Andre rammer for taksering.....	15
Rammer for kommunikasjon med eigarane.....	17
Open kommunikasjon.....	17
Opplegg for handsaming av klager på takst og feil.....	18
Feil og feilretting.....	18
Handsaming av klager.....	18

Generelt

Dette dokumentet er resultatet av ein prosess der takstnemnda, klagenemnda og administrasjonen har drøfta grunnlaget for eigedomsskattetakseringa i Osterøy kommune i samband med ny alminneleg taksering for 2017, samt oppdatering i høve til lovendring 2019 og 2023.

Det er takstnemnda som har fastsett satsar, faktorar, soner og endelege rammer for takseringa.

Utgangspunktet for taksering er referert i eigedomsskattelova § 8A-2:

”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.”

Dette dokumentet ligg til grunn for takst i samsvar med Eigedomsskattelova § 8.

Osterøy heradsstyre vedtok i samband med budsjettarbeidet for 2016 at det skulle gjennomførast ny alminneleg taksering for 2017. Dette vedtaket vart gjentatt i budsjettvedtaket for 2017 (HS-090/16).

Dette dokumentet legg grunnlaget for alle takseringar i perioden 2017 – 2027. Dokumentet skal leggest ut og vere tilgjengeleg i samband med kunngjering av takstane for kvart einskild eigedomsskatteår.

Kva dokumentet omfattar.

Dette dokumentet gjeld rammer og retningslinjer for eigedomsskattetakseringa, og tek stilling til følgjande:

Takseringsmetode:

Val av takseringsmetode er eit viktig val som er med å påverke lik handsaming.

Ytre rammevilkår:

Det er tre ytre rammevilkår som prosjektet må rette seg etter.

- Dei juridiske rammene som ligg føre for takseringsarbeidet.
- Dei politiske rammene som kommunestyret har trekt opp.
- Moglegheiter og avgrensingar som teknologien gjev.

Overordna rammer vedtekne av Takstnemnda for eigedomsskatt

Gjennom dette dokumentet trekkjer nemnda opp rammer. Slike rammer er:

- Gruppering av eigedomar
- Gjennomsnittlege verdier for eigdomsgrupper (sjablongar)
- Evt verdiskilnader i ulike deler av kommunen (sonefaktor)

Vert rammene ikkje følgde ved einskildtakseringar, skal dette grunnjevast. Dette kan t.d. følgje av konkret skjønnsutøving frå nemnda.

Retningslinjer for bruk av indre faktor (standard på bygningane) og kommentarar ved synfaring av einskildeigedomar.

Dette dokumentet trekkjer opp retningslinjer for vurderingar av den einskilde eigedom. Dersom desse retningslinene vert sett bort frå, skal det grunngjevast særskilt.

Retningslinjer for bruk av ytre faktor (beliggenhet) og kommentarar ved synfaring av einskildeigedomar.

Dette dokumentet trekkjer opp retningslinjer for vurderingar av den einskilde eigedom. Dersom desse retningslinene vert sett bort frå, skal det grunngjevast.

Handsaming av klager på takst og feil på takseringsgrunnlaget.

Det vil kome inn klager på grunn av usemje i takst som følgje av feil eller som følgje av usemje i vurderingane som er gjort. I dette dokumentet vert det skissert rammer og praktisk opplegg for handsaming av feil og handsaming av klager på takst.

Taksering basert på formuesverdi

Heimel

Heradsstyret i Osterøy har i HS-sak 090/16 vedteke at det skal nyttast formuesverdiar med heimel i eigedomsskattelova §8 C-1.

Metode

Eigedomar som skal takserast med grunnlag i formuesverdiar vert lagt inn i Komtek som såkalla protokolltakst. Her vert grunnlaget frå Skatteetaten sin bustadverdi synleggjort, og taksten framkjem ved å multiplisere med 0,8, jf. eigedomsskattelova §8 C-1, nr 2.

Takseringsmetode for eigedomar utan formuesverdi

Osterøy kommune nyttar prinsippa frå ein takseringsmetode som er utvikla og nytta av fleire kommunar, og er same metode som vart nytta i takseringane i samband med utvidinga av eigedomsskattegrunnlaget i 2007.

Taksten byggjer på:

- Fakta om eigedomen
- Vurdering av eigedomen

Fakta om eigedomen

Fakta om eigedomen er:

- Eigartilhøve (type eigedom, eigedomsidentifikasjon, eigar og eigarrepresentant)
- Tomtestorleik – m²
- Bygningstypar og bygningstorleik med areal for kvar etasje.

Faktaopplysningar om tomt og bygningar vert henta frå Matrikkel-registeret som er eit offisielt register for grunneigedomar, adresser og bygningar. Registreringa i Matrikkelen skjer i

samsvar med registreringsinstruksen frå Statens Kartverk.

Når det gjeld areal i bygningar, tek ein utgangspunkt i bruksareal (BRA) som grovt sett er arealet innanfor ytterveggane på bygningen. Arealet vert målt for kvar etasje i bygningen.

Etasjane er gruppert i:

- Kjellaretasje
- Underetasje/sokkeletasje
- Hovudetasje (H1, H2 osv.)
- Loftsetasje

Dette er grupperingar som Matrikkelen nyttar.

Vurdering av eigedomen.

Eigedomane skal vurderast og takserast gjennom fastsette rammer og ved synfaring.

Gjennom fastsette rammer tek ein standpunkt til:

- **Gruppering** av eigedomar.
- **Sjablongverdiar** for eigedomsgruppene. Kombinasjon mellom arealstorleik fordelt på etasjar og valde sjablongverdiar gjev sjablongtakst for eigedomane.
- Eventuelle **sonevise skilnader** på verdinivået for eigedomsgruppene. Vald sonfaktor korrigerer sjablongtaksten saman med faktorane for tilhøve på eigedomen.

For større nærings eigedomar vert det nytta metode for kapitalisering av leigeinntekt. Sjå meir info om dette i kapitelet for Nærings eigedom.

For straumnett vert det nytta metode for utrekning av teknisk verdi/substansverdi. Sjå meir info om dette i kapitelet for Nærings eigedom.

Synfaring.

Gjennom synfaringa skal det vurderast om det er tilhøve på eigedomen som medfører behov for justering av taksten.

Vurderingar ved synfaringa skal følgje dei rammer og retningsliner som nemnda har trekt opp. Vurderingar av eigedomar er vanskeleg. Ein legg derfor tre hovudkriterium til grunn for vurderingar under synfaringa:

- **Vera prinsipiell** (lik handsaming). Vedtak gjort av takstnemnda fastset dei prinsippa som ein må følgje.
- **Akseptera grove skjønsvurderingar.** Synfaring vil i det vesentlege vere ei utvendig synfaring som gjev grovkorna vurderingar.
- **Vere varsam.** Utvendig synfaring gjev eit grovt avgjerdsgrunnlag som kan gje uvisse. Tvil bør koma eigaren til gode.

Handsaming av fakta og informasjon om den einkilde eigedom.

Kommunen nyttar fagsystemet Komtek for handsaming av eigedomsskattefagleg informasjon. I dette systemet vert alle fakta om eigedomane handsama og vurdert innanfor dei juridiske rammene som gjeld, og dei rammene som kommunestyret og nemnda set. I tillegg

kjem evt. opplysningar om eigedomen som eigar har gjeve.

Ytre rammer.

Juridiske rammer.

Med heimel i lov om eigedomsskatt til kommunane kan det skrivast ut eigedomsskatt på faste eigedomar i heile kommunen. Lovverket, uttaler frå Finansdepartementet og rettsavgjerder trekkjer opp dei juridiske rammene for takserings- og forvaltningsarbeidet knytt til eigedomsskatt.

Politiske rammer.

Kommunestyret har tidlegare vedteke å innføre eigedomsskatt i heile kommunen. Unnateke er ein del statlege eigedomar m.m. (eigedomsskattelova § 5).

Kommunestyret har i tillegg gjort vedtak om at eigedomar som er eigd av stiftingar eller institusjonar som tek sikte på å gagna ein kommune, fylke eller stat jf. §7a samt eigedomar som er eigde av idrettslag, ungdomslag, bedehus og liknande skal ha fritak for eigedomsskatt. Dette gjeld til kommunestyret endrar eller opphevar fritaket.

Eigedomsskatten skal normalt vere utskriven innan 1. mars kvart år.

Generelt

I arbeidet med gruppering av eigedomar, fastsetjing av soner, faktorar, arealprisar m.m. har det vore eit viktig prinsipp å likebehandle dei ulike eigedomane og eigedomstypene i størst mogleg grad. Innanfor juridiske rammer, politiske rammer, teknologiske rammer og ulike metodar for taksering, har det vore ei målsetjing om mest mogleg like nivå i høve til reelle omsetjingsverdiar for eigedomane.

På bakgrunn av at formuesverdiar med heimel i eigedomsskattelova § 8 C-1 er fastsett til 80 % av formuesgrunnlaget som er fastsette av Skatteetaten, har det vore ei målsetjing å tilnærme seg dette nivået for alle eigedomstypene uavhengig av metode for taksering.

Vedtekter.

Osterøy heradsstyre har fastsett vedtekter som gjev rammer for arbeidet knytt til taksering og forvaltning av lov om eigedomsskatt.

Skattesats.

Kommunestyret tek i samband med budsjetthandsaminga kvart år stilling til skattesatsen for eigedomsskatt. For Osterøy kommune er det fastsett 4,0 promille på bustadar og fritidsbustadar, medan satsen er 7,0 promille på alle andre eigedomar.

Kommunestyret har vedteke at botnfrådrag er kr 0 for bustad- og fritidseigedomar, detta kan endrast kvart år, og skal vedtakast av kommunestyret årleg. Botnfrådrag påverkar ikkje takseringsarbeidet.

Hovudrammer for taksering.

Eigedomar som skal takserast.

Alle eigedomar i kommunen skal registrerast. Kommunen vil ikkje taksere eigedomar som har fritak.

Element som inngår i omgrepet "fast eigedom".

Eigedomane som skal takserast kan vera samansett av to hovudelement:

- Tomt
- Bygningar

Gruppering av eigedomar.

Utgangspunktet for gruppering av eigedomane som skal takserast er bygningstypane i Matrikkelen, det vil seia bygningen sin funksjon.

Fleire eigedomar kan ha blanda bruk. Einskilde eigedomar kan difor vere delt i ulike takstar for kvar del.

Sjablongverdiar for eigedomsgruppene.

Sjablongverdiene for eigedomsgrupper er valde på grunnlag av vurdering av omsetjingar av eigedomar i kommunen. Storleiken på desse vert òg vurdert i høve til å harmonisere takstnivået for dei ulike eigedomsgruppene, samt at det vert teke høgde for bruken av ulike metodar for å komme fram til eigedomsskattetakstane.

På grunnlag av faktainformasjon og vurderingar som er henta inn, fastset takstnemnda sjablongverdiene medrekna etasjefaktorar og sonefaktorar til dei einskilde eigedomsgruppene slik det går fram av kapitla under.

For næringseigedomar med store eller kompliserte bygg/anlegg, vert det nytta ein metode for kapitalisering av leigeprisar for å komme fram til omsetjingsverdi og eigedomsskattegrunnlag. Nemnda meiner at dette gjev best grunnlag for fastsetjing av eigedomsskattetakst på denne type eigedom. Sjølv om ein nyttar ulike takseringsmetodar er målsetjinga heile tida å komme fram til marknadsverdiar/omsetjingsverdiar på same nivå.

Tomtar og bygningar	Eining	Pris (kr.)
Einebustad, tomannsbustad, våningshus m.m.	Pr. m2	12 100
Fritidsbustad	Pr. m2	16 200
Naust på eigen, frådelt eigedom *)	Pr. m2	7 000
Garasje, uthus, carport og naust	Pr. m2	3 600
Bustadtomt, bebygd	Pr m2	500
Tomt: Våningshus, kårhus, andre bustadhus på aktiv landbrukseigedom.	Pr m2	500
Tomt: Fritidseigedom	Pr m2	200

*) Ang. kvadratmeterpris på naust. Takstnemnda legg til grunn at det vil vere ulik verdi på naust på eigen frådelt eigedom, og naust som inngår som del i ein større eigedom. Det er såleis lagt til grunn ein høgare kvadratmeterpris for naust på eigen frådelt eigedom (kr 7 000) enn naust som er ein del av ein større eigedom (kr 3 600)

Bustadeigedom

Det som er skildra lenger nede gjeld taksering av bustadeigedom der ein ikkje får formuesgrunnlag frå Skatteetaten.

Der det ikkje er tilstrekkeleg informasjon i Matrikkelen eller byggesaksarkivet, vil ein ved synfaringa kunne innhente og supplere faktainformasjon, og kunne gjere seg nytte av informasjonen i takseringane.

Hovudbygg

METODE HOVEDBYGG BUSTAD

Takst for bustad (TB) vert fastsett etter følgjande formel: $TB = PB * AA$

Definisjon:

$PB =$ Pris bustad (Pr. m² avgiftsareal)

$AA =$ Avgiftsareal bustad

PB – Pris Bustad

Pris pr m² avgiftsareal vert fastsett i høve til ein forsiktig antatt omsetningsverdi for ein normal bustad.

- Pris pr. m² avgiftsareal bustad = kr 12 100

AA – Avgiftsareal (faktor 1)

Bustaden sitt totale bruksareal reknast om til avgiftsareal. Omrekninga skjer ved at bruksarealet multipliserast med ein omrekningsfaktor for dei ulike plana/etasjane i bustaden.

Faktorane for dei ulike etasjane er:

Kjellarplan (K): = 0,2

Underetasje (U): = 0,6

Hovudetasje (H) = 1,0 Loft

(L) = 0,6

Definisjon av etasjetyper følgjer Matrikkelen sin registreringsinstruks.

Andre bygg til bustad

Tilleggsbygg med bustadpreg (anneks eller liknande) vert fastsett som for bustad.

Garasje (eventuelt carport) og uthus/naust/andre bygg vert sett til:

- Pris per m² normal standard = kr 3 600

Bustadtomt

Bygd bustadtomt

Tomtepris Bustad (TPB) = kr 500 pr m² * tomteareal (avgrensa til maksimalt 2000 m²)

Sonefaktor (SF)

Det er vedteke å dele i 2 ulike soner for bustadeigedomar

Sone 1	Sonefaktor	0,8
Sone 2	Sonefaktor	0,5

Sone 1 omfattar områda Haus, Valestrand, Hauge og Lonevåg

Sone 2 omfattar områda Hamre, Hjellvik, Fotlandsvåg, Tysse og Bruvik

Takst samla skatteiegedom

Skattetakst = (STB + TPB) * YF * IF * SF, der

STB = Sum Takst Bygning(ar)

TPB = Tomtepris Bustad

YF = Ytre Forhold

IF = Indre Forhold

SF = Sonefaktor

YF – Ytre Forhold

Faktoren for ytre forhold skal justera eigedommen sin verdi i høve til plassering. Dette gjeld så vel attraktiv geografisk som typografiske forhold, soltilhøve, utsikt, støy, tilkomst mv. Ved synfaring brukast faktoren fritt i høve til skjønn.

IF – Indre Forhold

Faktoren for indre forhold skal justera eigedomen sin verdi i høve til tilstand og anvendelighet. Her er det bygget sin alder, utidsmessighet, størrelse, tilstand mv som vil påvirke fastsetjinga av faktoren. Ved synfaring skal faktoren brukast fritt i høve til skjønn.

SF – Sonefaktor

Kommunen er delt inn i to ulike soner. Faktoren skal verke utliknande i høve til at det vil vere

ulike omsetningsverdiar i ulike delar av kommunen.

Fritidseigedom.

Der kor det ikkje er tilstrekkeleg informasjon i Matrikkel eller byggesaksarkivet, vil takstnemnda kunne innhente supplerande opplysningar av faktainformasjon ved synfaringa.

Fritak – 1000 meters regel

Det føreligg eit vedtak (HS 093/20) frå heradsstyret, datert 09.12.2020 som lyder slik:
«Med heimel i eigedomsskattelova § 7 bokstav d, finn heradsstyret det rett å fritta bygningar og grunn i område i kommunen der det er låg kommunal aktivitet og lite utbygd infrastruktur, og som ligg meir enn om lag 1000 meter frå køyreveg. Det skal lagast ei liste over eigedomar som vert fritekne på grunnlag av dette.

Grunngjeving: Med å fjerna regelen for fritak for eigedomsskatt heilt vil mange avsides eigedommar med særskild teknisk verdi også måtte takserast. Ein vurderer at kostnaden ved dette arbeidet vil vera høgare enn kommunen vil få i inntekt av eigedomsskatten over mange år. Etter melding frå Skattetakstnemnda vil utviding av grensa til 1000 meter frå veg få fleire hyttefelt innanfor og auka skatteinngangen.»

Det presiserast at 1000 meters regelen gjeldt i luftlinje.

Hovedbygg.

METODE HOVEDBYGG FRITID

Takst for fritid (TF) vert fastsett etter følgjande formel: $TF = PF * AF$, der

PF = Pris fritid (Pr. m² avgiftsareal)

AF = Avgiftsareal fritid

PF – Pris Fritid

Pris pr m² avgiftsareal for fritid, vert fastsett i høve til forsiktig antatt omsetningsverdi, berekna for ein fritidsbustad av normal god stand

- Pris pr. m² utrekna areal fritidsbustad = 16 200

AF – Avgiftsareal Fritid (faktor 1)

Fritidsbustaden sitt totale bruksareal vert omrekna til avgiftsareal. Omrekninga skjer ved at bruksarealet multipliserast med ein omrekningsfaktor for ulike etasjar.

Faktorane for dei ulike areala er:

Kjellarplan (K): = 0,2

Underetasje (U): = 0,6

Hovedetasje (H) = 1,0

Loft (L) = 0,6

Definisjon av etasjetyper følger Matrikkelen sin registreringsinstruks.

Andre bygg til fritidsbustad.

Garasje og uthus/naust/andre bygg vert sett til ein forsiktig pris antatt gjennomsnittsverdi:

- Pris per m² normal standard = kr 3 600

NB: Naust på eigen fråskilt eigedom kr 7 000 pr m².

Fritidstomt

Bebygd fritidstomt

Tomtepris Fritid (TPF) = kr 200 pr m² avgrensa til maksimalt 2000 m²

Takst samla skatteeigedom.

Skattetakst = (STB + TPB) * YF * IF * SF, der

STB = Sum Takst Bygning(ar)

TPF = Tomte Pris Fritid

YF = Ytre Forhold

IF = Indre Forhold

SF = Sonefaktor

YF – Ytre Forhold

Faktor for ytre forhold skal justera eigedommen sin verdi i høve til plassering. Dette gjelder så vel attraktiv geografisk som typografiske forhold, solforhold, utsikt mv. Ved synfaring vert faktoren brukt fritt ved skjønn.

IF – Indre Forhold

Faktoren for indre forhold skal justera eigedommen sin verdi i høve til tilstand og anvendeleghet. Her er det alder på bygget, utidsmessighet, storleik, tilstand mv som vil påverka bruken av faktoren. Ved synfaring vert faktoren brukt fritt ved skjønn.

SF – Sone Faktor

Det er lagt til grunn same sonefaktor for alle fritidsbustader. Faktoren er sett til 0,8.

Botnfrådrag.

Det er ikkje vedteke botnfrådrag i Osterøy kommune.

Dersom det vert vedteke at det skal nyttast botnfrådrag, skal botnfrådraget gjevast til alle registrerte bueningar som er registrert i matrikkelen og som vert nytta til varig opphald.

Ved tvilstilfelle med omsyn om det føreligg ein sjølvstendig buening, vert dette avgjort på grunnlag av skjønn.

Næringseigedom.

Større/kompliserte næringseigedomar takserast som hovudregel av takstnemnda etter ein antatt omsetjingsverdi. Metoden som nyttast for å komme fram til omsetjingsverdien er kapitalisering av netto leigeinntekt. Det vart i 2017 nytta innleigd kompetanse til å bistå nemnda med framlegg til takstverdiar.

For mindre/enklare næringseigedomar er det nytta sjablongverdiar for arealprisar på bygningar og tomt, etter same metode som for bustadeigedomar og fritidseigedomar.

Eigedomar med mindre/enkle næringsbygg

METODE MINDRE/ENKLE NÆRINGSBYGG

Takst for eigedomar med mindre/enkle næringsbygg vert fastsett etter formel:

Skattetakst	=	PN * AN, der
PN	=	Arealpris Næringsbygg
AN	=	Avgiftsareal Næringsbygg

Takst for mindre næringsbygg vert fastsett i høve til forsiktig antatt omsetningsverdi pr. m² utrekna areal næringsbygg.

Tomtar og bygningar	Eining	Pris
Lagerbygningar	Pr. m2	3 000
Kontor, forretning, næringsbygg	Pr. m2	5 500
Bygd tomt næring	Pr. m2	500

Den aktuelle verksemda si art og/eller bruk vert lagt til grunn for kategorisering av eigedomstype.

Dette må vurderast skjønsmessig der matrikkelinformasjonen er mangelfull, elles gjeld data frå Matrikkel. Bygget vert kategorisert til den bygningstypen som er dominerande.

AN – Avgiftsareal Næringsbygg

Byggets totale bruksareal vert rekna som avgiftsareal.

Bygd tomt næring.

Tomtepris Næring (TPN) = TA * SP, der

TA = Tomteareal i m²

SP = Kvadratmeterpris

Kvadratmeterpris er sett til kr 500.

Takst samla skatteeigedom.

Skattetakst = (STB + TPN) * YF * IF * SF, der

STB = Sum takst bygning(ar)

TPN = Tomte Pris Næring

SF = Sonefaktor (NB: fast faktor 0,8 for heile kommunen)

YF = Ytre Forhold.

IF = Indre Forhold.

SF – Sonefaktor

For næringseigedomar er det lagt til grunn lik sone i heile kommunen sett til 0,8. Det må sjåast i samanheng med harmonisering av takstnivået for dei ulike eigedomstypene. Differensiering av verdi vert såleis gjort med vurdering av YF og IF, sjå under.

YF – Ytre Forhold

Ytre forhold skal justere eigedomen sin verdi i forhold til plassering. Dette gjeld så vel attraktiv geografisk som typografiske forhold, tilkomst, nærleik til sentra etc. Nemnda bruker faktoren fritt i forhold til skjønn.

IF – Indre Forhold

Indre forhold skal justere eigedomen sin verdi i forhold til beskaffenhet og anvendelegheit. Her er det bygningen sin alder, utidsmessigheit, storleik, tilstand, storleik på tomt etc. som vil påverke bruken av faktoren.

Større næringsbygg

METODE STØRRE NÆRINGSBYGG

Eigedomane vert verdsett til forsiktig anslått omsetjingsverdi bestemt ut frå kapitalisering av skjønsmessige leigeprisar. Metoden tek utgangspunkt i gruppering av areala etter føremål og faktisk bruk med ulike leigeprisar for dette. Det vert gjeve reduksjon for vedlikehaldsutgift og arealledigheit med ein skjønsmessig faktor. Det er nytta ei kapitaliseringsrente på 10 % i utrekningane.

Det vert lagt til grunn at den forsiktige tilnærminga til omsetjingsverdi basert på fastsetjing av leigeprisar i utrekninga, faktor for vedlikehaldsutgift og arealledigheit, og kapitaliseringsrenta samla gjev ein reduksjon i høve til reell omsetjingsverdi på om lag 20 %. Dette må sjåast i samanheng med målsetjinga om harmonisering av takstnivåa på dei ulike eigedomsgruppene (likebehandling).

I takseringa av straumnett vert det nytta ein metode for utrekning av teknisk verdi/substansverdi. Det vert såleis rekna ut ein teknisk gjenanskaffelsesverdi med frådrag for slit, elde og utidsmessighet. Utrekningane baserer seg på informasjon om takstobjekta som er gjeve av eigarane. Det vert òg her lagt til grunn at forsiktighet i fastsetjing av verdier og skjønn for slit og elde, samla sett gjev ein tilnærma reduksjon i høve til reelle verdier på om lag 20 %. Dette må sjåast i samanheng med målsetjinga om harmonisering av takstnivåa på dei ulike eigedomsgruppene (likebehandling).

Rammer for einskildtakseringar.

For å sikra mest mogleg lik handsaming, ønskjer nemnda å trekkja opp rammer og retningslinjer for synfaring og taksering av einskildeigedomar.

I utgangspunktet skal alle eigedomar synfarast. Som hovudregel vert dette gjennomført ved utvendig synfaring. Det kan vurderast å gjennomføre innvendig synfaring når det er klart at utvendig synfaring ikkje gjev nok grunnlag, saman med annan informasjon, til å gjennomføra ei taksering eller når eigaren ber om det.

Ubebygde tomter vert som hovudregel ikkje synfart.

Straumnett der synfaring ikkje vil tilføre takseringsarbeidet noko verdi, vert som hovudregel heller ikkje synfart.

Overordna krav.

Rammer.

Dei politiske, juridiske og teknologiske rammene må følgjast.

Metode.

Metodane som nemnda har vedteke, er skildra i dette dokumentet.

Arealstorleikar.

Ved arealberekningar skal bruksareal (BRA) på bygningen nyttast. Bruksareal er i samsvar med NS 3940. Dette arealet vert henta frå kommunen sitt Matrikkel-register. Arealet på tomter vert henta i kommunen sitt Matrikkel-register. Ved mangel eller feil vert opplysningane

korrigert ved måling eller ved å hente inn opplysningar frå eigar.

Tomter

Eigedomar vert sett til maks 2 000m² i utrekninga av takstar.

”Sirkeleigedomar” vert i utgangspunktet sett til ei normaltomt på 1 000 m².
(Sirkeleigedomar er eigedomar som ikkje er klart definert i kart).

Spesielle eigedomar.

Særskilte eigedomar kan leggast fram for takstnemnda som einskildsaker. Det kan då gjerast avvik frå sjablongutrekningane.

Bruk av protokolltakst.

Særskilte eigedomar kan få eigen protokolltakst som anten endrar sjablongtaksten (endringsprotokoll) eller som erstattar protokolltaksten (erstatningsprotokoll). Slike avvik frå sjablongtaksten skal skriva seg frå vesentleg andre grunnar enn standard og kvalitet (ytre/indre faktor)

Døme på eigedomar som kan få protokolltakst er:

- Justering av store tomteareal til maksimumsarealet på 2 mål.
- Justering grunna at einskildbygningar kan ha anna eigar enn heimelshavar.
 - Justering med motsett forteikn vert då lagt inn på takst knytt til rett eigar
- Bustadar som vert taksert på grunnlag av formuesverdi frå Skatteetaten.

Andre rammer for taksering.

Landbrukseigedomar:

Aktive landbrukseigedomar skal ha fritak for driftsdelen av eigedomen. Bustaddelen av eigedomen vert likevel taksert og skattlagt. Bustadhus med 1 dekar tomt rundt vert taksert. Der det er fleire bustadhus vert det taksert 1 mål for kvart bustadhus, maksimalt 2 mål pr eigedom. Taksten vert sett lågare enn tilsvarende bustadar på andre eigedomar. Reduksjon i taksten for aktive landbrukseigedomar vert gjennomført ved at YF (Ytre faktor) vert halvert.

Det vert lagt til grunn at eigedomar som er registrert som aktive i landbruksregisteret og mottek produksjonstilskot, vert rekna som aktive i eigedomsskattelova sin forstand. Det vert vidare sett som eit minimumskrav at produksjonstilskotet gjeld for eit areal på minimum 5 dekar. Det skal årleg hentast inn ajourhald frå landbrukskontoret før utskrivninga av eigedomsskatt og ajourføra takstane i høve til kven som vert rekna som aktive landbrukseigedomar.

Landbrukseigedomar som ikkje er definert som aktive i eigedomsskattelova sin forstand, vert taksert på same måte som andre bustadeigedomar. Det vert ikkje rekna eigedomsskatt for landbruksbygg. Unnataket er dersom dei vert nytta til kommersiell næringsverksemd, til dømes lager. Bygga skal då skattleggast som næringsbygg. Avgrensinga på kor mykje tomteareal som vert teke med i takseringa (maks 2 mål) gjer at ein ikkje får svært høg takst på slike eigedomar.

Handtering av regulerte tomtar som ikkje er utskilte frå landbrukseigedom.

Desse vert handterte som landbrukseigedom inntil dei vert skilt ut med eige bruksnummer, med grunngjeving i at jorda vert driven som landbruk så lenge desse ikkje er skilt ut.

Ikkje utbygde deler av regulerte felt.

Verdien av udelte regulerte tomtfelt vert sett til verdien av 2 000 m² normaltomt, uavhengig av kor mange tomtar som inngår i feltet.

Seksjonerte eigedomar.

For seksjonerte eigedomar vert kvar seksjon taksert som eige skatteobjekt. Seksjonerte einingar vert takserte ut frå det areal (BRA) som dei disponerer. Felles areal vert fordelt i høve til brøken disponert areal (BRA) av totalt areal. Tomt blir fordelt etter seksjonert eigarbrøk. Ved blanda bruk blir næringsdelen og bustaddelen taksert separat.

Dokumentasjon av faktafeil.

Dersom det ved synfaringa vert oppdaga avvik i fakta i høve til takseringsgrunnlaget, skal avviket meldast inn slik at administrasjonen kan følgje opp med målsetjing om korreksjon for å få rett takseringsgrunnlag.

Juridiske avklaringar.

Lovverket, uttaler frå Finansdepartementet og rettsavgjerder trekkjer opp dei juridiske rammene for takserings- og forvaltningsarbeidet knytt til eigedomsskatt. Nedanfor går ein gjennom nokre viktige juridiske avklaringar som vil vera viktige i samband med takseringa.

Taksten skal spegla gjeldande verdinivå/omsetjingsverdi.

Takstnemnda skal taksera med dette som utgangspunkt. For å koma fram til rett takst, kan nemnda støtta seg til ulike utrekningsmetodar som er skildra i dette dokumentet. Dei ulike metodane har såleis same målsetjing: å komme fram til forsiktig antatte omsetjingsverdiar for eigedomane.

Likehandsaming.

Nemnda har eit sterkt fokus på likehandsaming gjennom utarbeiding av skriftlege rammer for takseringa, vurdering av ytre og indre faktor ved synfaring og systematisk samanlikning av takseringsmetodane og takseringsresultata.

Det er eigedomen som objekt som skal takserast.

Det vert ikkje lagt vesentleg vekt på eigedomen sitt potensiale. Det er eigedomen som objekt slik han framstår på synfaringstidspunktet som vert vurdert.

Privatrettslege avtalar og hefter skal ikkje vektleggast ved takseringa.

Som nemnt er det egedomen som objekt som skal takserast. Kven som dreg nytte av egedomen gjennom til dømes privatrettslege avtalar, skal ikkje vurderast. Til dømes vil ein avtale om burett ikkje påverke taksten.

Festetomter med langsiktige festekontraktar skal vurderast som sjølveigartomt.

Med langsiktig er meint festekontrakt med høve til forlenging eller innløysing av kontrakt.

Statlege og kommunalt eigde aksjeselskap.

Alle organisasjonar som har vore ein del av kommunen eller staten si verksemd, og som no er gjort om til offentleg eigde AS, og dermed eigne juridiske organisasjonar, skal betala egedomsskatt på lik line med andre juridiske organisasjonar dersom lov eller forskrift til lov ikkje eintydig seier noko anna, eller dei vert fritekne av heradsstyret med heimel i egedomsskattelova § 7.

Kva for egedomar som skal fritakast etter egedomsskattelova §5, er ikkje gjenstand for politisk vurdering, men følgjer direkte av loven.

Rammer for kommunikasjon med eigarane.

Takstnemnda er ansvarleg for takstane som vert lagde ut til offentleg ettersyn. Nemnda har difor interesse av at eigarane har kunnskap om korleis takseringa er lagt opp og kva rettar eigarane har i samband med takseringa. Nedanfor følgjer strategi og tiltak når det gjeld kommunikasjon.

Open kommunikasjon.

- Alle som ønskjer det får innsyn i takstgrunnlaget for sin eigen egedom når det gjeld metode for taksering, faktagrunnlag, sjablongar og vurderingar.
- Det skal informerast med sikte på å skapa forståing for takseringa.
- Det skal informerast om problemstillingar som ein av erfaring veit eigarane spør om.
 - Dette skal gje eigarane den informasjonen dei etterspør og slik at ein får mindre einskilde førespurnader.
- Det vert kravd skriftleg melding frå eigarane når det gjeld faktafeil der dei dokumenterer feila.
- Skriftlege førespurnader skal svarast på skriftleg
- Det skal gjevast informasjon om metodane ved taksering i samband med kunngjering av egedomsskattelista, og utsending av brev om takst og skatt.
- Dette dokumentet vert gjort tilgjengeleg for alle som ynskjer det og lagt på heimesida til kommunen.

Opplegg for handsaming av klager på takst og feil

Offentleg ettersyn av eigedomsskatelista, retting av feil og handsaming av klagar på takst er viktige element i arbeidet med å sikra lik handsaming av eigarane.

Feil og feilretting.

Dersom takstnemnda har gjort openbare feil, kan dette rettast opp av nemnda sjølv.

Ved feilretting av takst, skal eigar få nye seks veker klagefrist på ny takst.

Handsaming av klager.

Administrasjonen skal:

- Journalføra alle klager og førespurnader om feil
- Kategorisera klager og førespurnader om feil.

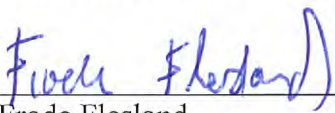
Dersom takstnemnda gjev klagar medhald, og tar klagar sin påstand til følgje, vert ikkje saka lagd fram for klagenemnda.

Dersom takstnemnda ikkje finn å kunne gje klagar medhald, skal saka leggst fram for klagenemnda. Dette følgjer av eigedomsskattelova § 20

Vedteke av takstnemnda for eigedomsskatt i Osterøy kommune, 27.02.17, og oppdatert 22.02.2019 og 08.09.2023


Inge Halland, leiar


Åshild Rød, nestleiar


Frode Flesland