

Steigen kommune

Rammer og retningslinjer for taksering i henhold til lov om eiendomsskatt til kommunene 2019

Vedtatt i sakkyndig takstnemnd



Sakkyndig takstnemnd og administrasjonen i Steigen kommune har gjennomført en prosess for å komme fram til felles rammer og retningslinjer for gjennomføring av taksering/omtakseringer i Steigen kommune for perioden 2019 - 2028.

Dette dokumentet gjenspeiler resultatene fra denne prosessen.

Leinesfjord, den 26.02.2019


Leder sakkyndig takstnemnd


Nestleder


Medlem

Innholdsfortegnelse

<i>Leinesfjord, den 05.12. 2018</i>	1
1. ORIENTERING	3
2. YTRE RAMMEBETINGELSER	3
2.1. JURIDISKE RAMMER.....	3
2.2. POLITISKE RAMMER.....	3
2.3. TEKNOLOGISKE RAMMER.....	4
3. TAKSERINGSMETODE	4
3.1. FAKTA OM EIENDOMMEN.....	4
3.2. VURDERING AV EIENDOMMENE.....	5
3.3. HÅNDTERING AV FAKTA OG INFORMASJON OM DEN ENKELTE EIENDOM.....	5
4. OVERORDNEDE TAKSERINGSRAMMER FASTSATT AV SAKKYNDIG NEMND	6
4.1. HOVEDRETNINGSLINJER:.....	6
4.2. EIENDOMMENE SOM SKAL TAKSERES.....	6
4.3. ELEMENTER SOM INNGÅR I BEGREPET "FAST EIENDOM".....	6
4.4. GRUPPERING AV EIENDOMMER.....	8
4.5. SJABLONVERDIER PÅ EIENDOMMER.....	8
4.6. ETASJEFAKTORER.....	9
4.7. SONEFAKTOR.....	9
5. RAMMER FOR ENKELTTAKSERINGER	10
5.1. BRUK AV FAKTORER.....	10
5.2. BRUK AV PROTOKOLLTAKST.....	122
5.2.1. GENERELT.....	12
5.2.2. NÆRMERE OM SÆRLIGE EIENDOMMER OG SÆRSKILT VERDSETTELSE.....	12
5.2.2.1. NÆRINGSEIENDOM.....	12
5.2.2.2. KRAFTNETTET.....	13
5.2.2.3. FLYTENDE OPPDRETTSANLEGG.....	13
5.2.2.4. KRAFTANLEGG.....	13
5.3. JURIDISKE AVKLARINGER.....	13
6. KOMMUNIKASJON	14
6.1. HÅNDTERING AV UFORUTSETTE HENDELSER.....	14
7. SAKKYNDIG NEMNDS SAKSBEHANDLING AV TAKSTFORSLAG	15
8. KVALITETSSIKRING	15
8.1. DOKUMENTASJON.....	15
8.2. RIKTIG SAKSBEHANDLING.....	15
9. OPPLÈGG FOR BEHANDLING AV KLAGER PÅ TAKST OG FEIL	16
9.1. FEIL OG FEILOPPRETNING.....	16
9.2. BEHANDLING AV KLAGER.....	16

1. Orientering

Iht. vedtak saksnr. 15/17 i Steigen kommunestyre 20.02.2017 skal det gjennomføres alminnelig omtaksering av alle eiendommer i Steigen kommune slik at det foreligger nye takster innen 01.03.2019.

I vedtaket gir kommunestyret sakkyndig takstnemnd i oppdrag å revidere «Rammer og retningslinjer for taksering» fra 2009.

Dette dokumentet trekker opp rammer og retningslinjer for alminnelig taksering og enkelttakseringer i Steigen kommune fram til neste alminnelige taksering som vil skje i 2029.

Utgangspunktet for taksering av eiendommene fremgår av lov om eiendomsskatt §8 A-2 Verdet:

”Verdet av eiegenomen skal setjast til det beløp ein må gå ut frå at eiegenomen etter si innretning, brukseigenenskap og lokalisering kan bli avhenda for under vanlege salstilhøve ved fritt sal. Verdet av næringseiegenedom skal setjast til teknisk verde når det ikkje er mogleg å fastsetje verdet etter regelen i første punktum.

Verdet av vindkraftverk, kraftnettet og anlegg omfatta av særskattereglane for petroleum skal setjast til teknisk verde, eller avkastningsverde når det gir best uttrykk for verdet.”

2. Ytre rammebetingelser

2.1 Juridiske rammer

Eiendomsskatteloven, med tilhørende retts- og forvaltningspraksis trekker opp de juridiske rammene for takserings- og forvaltningsarbeidet knyttet til utskrivning av eiendomsskatten.

2.2 Politiske rammer

Kommunestyrets rammevedtak påvirker takseringsarbeidet.

Det omfatter:

Skattesone

Kommunestyret har gjort vedtak om utskrivning av eiendomsskatt i hele Steigen kommune. Alle eiendommer innenfor dette området skal takseres med unntak av eiendommer som er fritatt eiendomsskatt etter eiendomsskatteloven § 5, eller får fritak fra eiendomsskatt i henhold til eiendomsskatteloven §7.

Vedtekter

Steigen kommune har vedtatt vedtekter, jf. Kommunestyrets vedtak 17.12.08 sak 44/08, senere revidert ved kommunestyrets vedtak 11.12.12 under sak 70/12, 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.

Fritak

Kommunestyret skal ved de årlige budsjettbehandlingene ta stilling til om eiendomsgrupper som er beskrevet i §7 i eiendomsskatteloven skal ha fritak fra eiendomsskatt. Slike vedtak skal i etterkant følges opp med liste over enkelteiendommer som skal ha fritak etter §5 og er innvilget fritak iht. §7 i eiendomsskatteloven.

Bunnfradrag

Kommunestyret kan innføre bunnfradrag for selvstendige boenheter. Kommunestyret tar hvert år stilling til bruk av bunnfradrag ved beregning av eiendomsskatt.

Skattesats

Kommunestyret tar hvert år stilling til skattesats for eiendomsskatt. Skattesatsen skal ikke overstige 7 promille.

Særskilt grunnlag

For tidligere verk og bruk som fra 1. januar 2019 skal takseres og beskattes som annen nærings eiendom kan kommunestyret beslutte å skrive ut skatt på særskilt grunnlag. Det særskilte grunnlaget består av differansen mellom taksten i 2018 og 2019 som har sin årsak i at produksjonsutstyr mv. ikke lengre inngår i taksten.

2.3 Teknologiske rammer

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

3 Takseringsmetode

Kommunen bruker fagsystemet KomTek til forvaltning av eiendomsskattetakster.

Taksten bygger på:

- Fakta om eiendommen
- Vurderinger av eiendommen

3.1 Fakta om eiendommen

Fakta om eiendommen er:

- Eierforhold (type eiendom, eiendomsidentifikasjon, eier og eierrepresentant)
- Tomtestørrelse (areal i m²)
- Bygningstyper og bygningstørrelser med arealtall for hver etasje

Faktaopplysninger om tomt og bygninger hentes fra matrikkelen som er Norges offisielle register over fast eiendom, herunder bygninger, boliger og adresser. Registreringer i matrikkelen skjer i henhold til registreringsinstruksen utgitt av Statens Kartverk.

Når det gjelder bygningsareal tar en utgangspunkt i bruksareal (BRA), som grovt sett er arealet innenfor ytterveggene i bygningen. Arealet oppgis for hver etasje i bygningen.

Etasjene grupperes som følger:

- Loftsetasje
 - Et 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.
- 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.
- Underetasje
 - Et plan der underkant dekke eller himling er høyere enn 0,75 m, men høyst 1,5 m over planert gjennomsnittsnivå
- Kjelleretasje
 - Et plan der underkant dekke eller himling er høyst 0,75 m over planert terreng i gjennomsnittsnivå rundt bygningen

Dette er samme gruppering som matrikkelen benytter, og definisjonene er hentet fra føringsinstruks for matrikkelen pkt. 6.1.9.

3.2 Vurdering av eiendommene

Eiendommene vurderes gjennom generelle vurderinger som trekkes opp i dette dokumentet og spesielle vurderinger som gjøres ved befaring/besiktigelse.

Retningslinjene:

- Retningslinjene fastsetter gjennomsnittsverdier for eiendomsgrupper som gir automatiske sjablongtakster for eiendommene.

Befaring/besiktigelse:

- En vurdering ved befaring om lokale forhold **rundt** eiendommen som medfører korreksjon – **ytre faktor**.
- En vurdering ved befaring om lokale forhold **på** eiendommen som medfører korreksjon – **indre faktor**.
- Korrigering av feil i opplysningene hentet fra matrikkelen

Vurderingene ved befaring skal følge de rammene og retningslinjene dette dokumentet trekker opp.

3.3 Håndtering av fakta og informasjon om den enkelte eiendom

Kommunen har anskaffet et fagsystem for håndtering av eiendomsskattefaglig informasjon KomTek. Fagsystemet håndterer alle aktiviteter og beslutninger som skjer i hele den komplekse takseringsprosessen.

4 Overordnede takseringsrammer fastsatt av Sakkyndig nemnd

4.1 Hovedretningslinjer:

Vurdering av eiendommer kan være vanskelig. Sakkyndig nemnd har derfor fokusert på fire viktige punkter som legges til grunn ifm. vurderingene ved besiktigelse og takstvedtak:

- **Likebehandling.** Vær prinsipiell. Retningslinjene trekker opp prinsipper som en må være tro mot i forslag til enkelttakster.
- **Vær grovkornet.** (produksjonsrammer) Takseringen bygger på arealstørrelse, sjablontakster, informasjon om omsetningstall og spesiell informasjon om eiendommen. Besiktigelsen skal være en utvendig besiktigelse som blir grovkornet selv om det legges opp til et meget systematisk takseringsopplegg.
- **Vær varsom.** Utvendig besiktigelse gir oss et grovkornet beslutningsgrunnlag som kan gi usikkerhet.
- **Kalibrer medarbeiderne.** For at alle i prosjektet skal være samstemte må det sørges for løpende kalibrering og kvalitetssikring gjennom faste faglige møter der alle aktører som arbeider med vurderinger deltar.

4.2 Eiendommene som skal takseres

Alle faste eiendommer i Steigen kommune skal takseres. Takseringen skal skje med utgangspunkt i disse retningslinjene kapittel 4 og 5.

For kraftverk bygger likevel verdsettingen på formuesgrunnlaget mottatt fra skattekontoret.

4.3 Elementer som inngår i begrepet "fast eiendom"

Eiendommene som skal takseres kan bestå av tre hovedelementer:

- Grunneiendom
- Bygninger
- Anlegg (parkeringsanlegg, kai-/bryggeanlegg o.l.)

I tillegg verdsettes kraftnettet og flytende oppdrettsanlegg særskilt.

4.4 Gruppering av eiendommer

Utgangspunktet for gruppering av eiendommene som skal takseres er bygningstypene i Matrikkelen, dvs. etter funksjon til bygningene.

Bygningstyper	Matrikkelkoder
Bolig	100 – serien
Enebolig, våningshus, tomannsbolig	111, 112, 113, 121 - 124, 163
Rekkehus, kjedehus, andre småhus	131, 133, 136
Terrassehus og store frittliggende boligbygg	141 - 144, 150 - serien
Fritidsboliger, fritidsleiligheter	161, 171, 172
Garasje, uthus, naust	181 - 183
Industri og lagerbygg	200 - serien
Kontor og forretningsbygg	300 - serien
Samferdsel og kommunikasjon	400 - serien
Hotell og restaurant, camping	500 - serien
Kultur og forskning	600 - serien
Helsebygning	700 - serien
Beredskap	800 - serien

Eiendommer som har blandet bruk skal takseres iht. arealenes faktiske bruk. I matrikkelen blir slike eiendommer lagt til det bruksområdet som har størst arealdel. Det betyr at et forretningsbygg der 49 % av bruksarealet er boliger og 51 % er forretning, blir gruppert under «forretning og kontor». I slike tilfeller takseres eiendommen slik at de ulike arealene, med tilhørende andel av tomt, verdsettes iht. faktisk bruk, og ikke iht. hovedangivelsen i matrikkelen.

4.5 Sjablonverdier på eiendommer

Sjablonverdiene er valgt etter at Sakkyndig nemnd har innhentet informasjon om omsetningstall for bygninger og gjenanskaffelsesverdier.

Tomt etc

Grunnpris	Pr. m ²	kr 50,-
Tomteareal for fellesgarasjer fordeles på antall enheter	Pr. m ²	kr 50,-

Tomteareal settes i utgangspunktet til areal iht. målebrev, men med maksimum areal 2 000 m². Dersom målebrev ikke foreligger settes tomteareal til 2 000 m².

Dersom det er flere boliger, fritidsbygg tilknyttet samme gnr./bnr. tilknyttes tomteareal på 2 000 m² for hver til beskatning, dersom målebrev ikke foreligger.

Ubebygde eiendommer/tomter beskattes etter maksimalt takstgrunnlag kr 50 000.-.

Festede tomter skal skattlegges på fester.

Ved areal- og verdiberegning skal **bruksareal** (BRA) på bygningen benyttes. Det tas utgangspunkt i bruksarealet som er registrert i Matrikkelen (eiendomsregisteret). Øvrige bygninger t.o.m. 15m² på bolig og fritidseiendommer beskattes ikke.

Sjablonverdier pr kvm bruksareal (hovedetasjer)

Bygninger og tomter	Pris(kr)
Enebolig, våningshus, tomannsbolig	10000
Rekkehus, kjedehus, andre småhus	10000
Terrassehus og store frittliggende boligbygg	10000
Fritidsboliger, fritidsleiligheter	10000
Garasje, uthus, naust	2000
Anneks m/funksjon som bolig/fritidsbolig	10000
Carport m / tak, plasthaller	1000
Landbruksbygning/fjøs (1)	1000
Kontor og forretningsbygg	7500
Hotell/restaurant/camping	7500
Verksted og industribygg	6000
Lagerbygg – isolert	4000
Lagerbygg – uisolert	2500
Kai (plattform v/sjøen for lastning/lossing av fartøy, pr m2)	1000

(1) «på landbrukseiendom som ikke er i drift/vert dreven som gårdsbruk, smln. § 5»

Land-/skogbrukseiendommer

Eiendom som "vert dreven som gårdsbruk eller skogbruk" skal være fritatt for eiendomsskatt i samsvar med § 5 h i eiendomsskatteloven. Det er **driftsbygninger knyttet til selve gårdsbruket** som er fritatt.

Unntaket omfatter ikke bolig, fritidsbolig og garasje for privatbil inkl. tomt på 1000 m² pr bolig. Verdien beskattes som øvrige boligeiendommer i kommunen. Imidlertid gis disse 10 prosent reduksjon på ytre faktor pga. konsesjonsplikten som reduserer omsetningsverdien på boligmassen, jf. Pkt. 5.1.

Med gårdsbruk i drift menes gårdsbruk som mottar produksjonstillegg og/eller inngår i samdriftsforetak.

Seksjonerte eiendommer

For seksjonerte eiendommer takseres hver seksjon som eget skatteobjekt. Tomteareal og fellesareal fordeles etter seksjonsbrøken.

Etasjefaktorer

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

Boliger med ekstra hybel/leilighet i sokkel, bygningsgruppe (112) i matrikkelen får etasjefaktor 0,8 for underetasje.

Etasjer registreres etter matrikkelregler, men takseres etter funksjon. For takseringen betyr dette at etasjen skal verdsettes etter bruk (eksempelvis lager), for deretter å multipliseres med aktuell etasjefaktor.

Etasje	Faktor
Hovedetasje (r)	1,00
Underetasje	0,60
Underetasje med sokkelleilighet/hybel	0,80 for hybel/leilighetsarealet
Loftsetasje	0,30
Kjelleretasje	0,20

Sonefaktor

Sone-/områdefaktor.

Sone/område	Faktor
Leinesfjord, Saurselva, avkj Småtindan, skogsvei Lagmansosen	1,0
Leines til Fløstrand (gnr 11)	0,9
Laskestad, Steigberg, vei til Vik	0,9
Steigberg til Mjelle (Engeløya)	0,8
Nordfold, tverrvei Ytterkleiva – Ulvegraven, Mølnelva (Lakså), Kjærlighetskroken	0,9
Bogen, vei til Vik, t.o.m Haug, t.o.m Vinsnes, t.o.m Dypvik	0,9
Skjenaust, Skånland, kryss til Markvatnet	0,8
Fure, Skjelvareid, Stensland, Dyping	0,8
Nordskott inkl Båtberget, til Lund	0,8
Lakså	0,8
Øvrige områder i kommunen settes til	0,7

Sonefaktor benyttes ikke for næringseiendommer, kraftnettet og flytende oppdrettsanlegg. Her gjelder faktor 1,0.

5 Rammer for enkelttakseringer

For å sikre mest mulig likebehandling, ønsker Sakkyndig nemnd å trekke opp rammer og retningslinjer for besiktigelse og taksering av enkelteiendommer.

Alle eiendommer som får utskrevet eiendomsskatt skal besiktiges. Som hovedregel gjennomføres utvendig besiktigelse. Det gjennomføres innvendig besiktigelse når det er åpenbart at utvendig befaring ikke gir nok grunnlag sammen med annen informasjon til å foreta taksering.

Rammene nedenfor er retningsgivende. Besiktiger kan avvike rammene ved besiktigelse. Avvik må kommenteres i takstforslaget fra besiktiger.

Bruk av faktorer

Sakkyndig nemnd benytter ytre faktor og indre faktor i takseringsarbeidet slik:

Ytre faktor

Besiktiger kan benytte ytre faktor dersom enkelteiendommers verdi påvirkes av spesielle lokale forhold **rundt** eiendommen.

Retningsgivende for bruk av ytre faktor er:

Tomteforhold/beliggenhet

2.1 Normal beliggenhet	Faktor 1,0
2.2 Dårlig beliggenhet	Faktor 0,8
2.3 Særlig dårlig beliggenhet	Faktor 0,6

Hovedtyngden av tomter skal ha faktor 1,0. Faktor skal imidlertid ivareta det forhold at tomten kan ha en spesielt dårlig standard eller beliggenhet. Hvorvidt slike forhold foreligger må vurderes skjønnsmessig. Besiktigere må kommentere eventuelle forslag om redusert ytre faktor.

Reduksjonsfaktor – bolig på gårdsbruk i drift:

Gårdbrukers bolig på gårdsbruk i drift	Max faktor 0,9
--	----------------

Dvs. at boliger reduseres med 10 % i forhold til fastsatt takstgrunnlag

Indre faktor

Indre faktor benyttes for å korrigere sjablontaksten ut fra forhold på eiendommen. Året hvor bygningen er tatt i bruk legges til grunn for en bygnings standard og kvalitet.

Funksjonalitet, standard og kvalitet kan imidlertid variere betydelig fra eiendom til eiendom, men det legges til grunn at hovedtyngden av eiendommer skal ha indre faktor iht. kolonnen for normal standard i tabellen nedenfor.

Fravikelse av satsen for normal standard forutsetter at den enkelte bygning er i vesentlig dårligere eller bedre stand enn hva som kan anses normalt for årsintervallene som danner grunnlag for faktor for normal standard i tabellen under.

Eksempler som kan gi grunnlag for bruk av redusert faktor er:

- gamle driftsbygninger i landbruket, fiskebruk etc. som har fått ny funksjon, men hvor bygningen er dårlig tilpasset den nye funksjonen.
- bygninger med spesielt dårlig standard, eksempelvis ved svært dårlig isolasjon og med enkle vinduer, sammenlignet med normalen for tidsperioden bygningen er registrert tatt i bruk
- bygninger med stort etterslep i normalt vedlikehold, eksempelvis ved omfattende råte eller betydelige setningsskader i grunnmur

Bygninger som er vesentlig oppgradert, påbygd eller ombygd og som pga. slike forhold holder vesentlig høyere standard enn normalen innenfor årsintervallene i tabellen nedenfor, kan få en høyere faktor enn faktor for normal standard.

Faktoren kan likevel ikke settes høyere enn til 1,0.

Aldersfaktor for eiendom (tomt og bygninger dersom bebygd):

Bygning tatt i bruk	Høy standard	Normal standard	Lav standard/ vedlikeholdsgrad
2010		1,0	
1986 – 2009	1,0	0,9	0,7 - 0,8
1960 – 1985	0,9	0,8	0,6 - 0,7
Før 1960	0,75	0,6	0,4 - 0,5
Restaurerings og / eller rivningsobjekt		0,4 – 0,0	

Ubebygd tomt korrigeres ikke for aldersfaktor.

Bygning med fremskredet forfall vurderes som restaureringsobjekt.

Rivningsobjekt er bygninger med langt fremskredet forfall, og som i tillegg er frakoblet vann og strøm.

Besiktigers forslag til avvik fra normalstandard må kommenteres særskilt.

Bruk av protokolltakst

5.1.1 Generelt

Spesielle eiendommer som fraviker sjablontaksten vesentlig av andre årsaker enn standard, kvalitet (indre faktor) og tomteteknisk opparbeidelsesgrad, adkomst. (ytre faktor) får egen protokolltakst som enten endrer sjablontaksten (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 sjablontaksten ikke passer inn. F eks eiendom med mange bygninger med betydelig variasjon mht. størrelse og standard. De enkelte arealer skal likevel takseres med utgangspunkt i retningslinjene pkt. 4 og 5.1.
- For eiendommer med flere funksjoner, eksempelvis et næringsbygg med verksted-, kontor- og lagerfunksjon. De enkelte arealer skal likevel takseres med utgangspunkt i retningslinjene pkt. 4 og 5.1.
- Landbrukseiendom

5.1.2 Nærmere om særlige eiendommer og særskilt verdsettelse

For eiendommer som skal verdsettes særskilt kan det være nødvendig å engasjere sakkyndige som kan foreslå takst. Dette gjelder bl.a. kraftnett, spesialiserte næringsseiendommer og flytende oppdrettsanlegg.

5.1.2.1 Næringsseiendom

Næringsseiendom skal verdsettes til antatt objektivisert omsetningsverdi iht. sjablonene og vurderingene som fremgår under kap. 5 og 6, jf. eiendomsskatteloven § 8 A-2 første ledd.

Det tas utgangspunkt i matrikkelens bygningstypenummer, jf. punkt 5.4. Dersom bygningstypenummer ikke stemmer overens med eiendommens faktiske bruk, tas det i stedet utgangspunkt i den faktiske bruken når det skal fastsettes hvilken brukstype det er tale om.

Benyttes eiendommen til flere formål, skal eiendommen takseres forholdsmessig etter areal på de aktuelle brukstyper.

Når det ikke er mulig å takserer næringsseiendom iht. omsetningsverdi skal verdsettelsen i stedet skje til teknisk verdi (substansverdi), jf. eiendomsskatteloven § 8 A-2 første ledd annet punktum. Dette vil først og fremst gjelde spesialiserte næringsseiendommer hvor noen reell omsetningsverdi ikke kan fastsettes, og antas mest praktisk med hensyn til enkelte av eiendommene som tidligere ble klassifisert som verk og bruk.

Teknisk verdi (substansverdi) fastsettes i to trinn.

- Finne eiendommens anskaffelseskost som nye på takseringstidspunktet (kan være historisk anskaffelseskost indeksert til nåverdi)
- Fastsette fradrag i den beregnede nyverdien for slit, elde og mulig utidsmessighet

5.1.2.2 Kraftnett

Kraftnett (samt vindkraftverk og anlegg omfattet av særskattereglene for petroleum) skal i utgangspunktet verdsettes til teknisk verdi (substansverdi), jf. eiendomsskatteloven § 8 A-2 annet ledd. Teknisk verdi er nærmere beskrevet under pkt. 2.2.2.1, siste avsnitt.

Avkastningsverdi kan likevel legges til grunn dersom det gir best uttrykk for verdien.

For at avkastningsverdiberegning skal skje, må følgende vilkår være oppfylt:

- i) Avkastningsverdien må kunne beregnes med en rimelig grad av sikkerhet,
- ii) det er vesentlig forskjell mellom avkastningsverdien og substansverdien, og
- iii) det er temmelig åpenbart at det i takstperioden ikke kan regnes med lønnsom drift.

En objektivisert avkastningsverdiberegning skal ta utgangspunkt i anleggets avkastningspotensiale, ikke den faktiske inntjeningen.

5.1.2.3 Flytende oppdrettsanlegg

Flytende oppdrettsanlegg skal takseres til teknisk verdi iht. anbefalingene fra KS Eiendomsskatteforum og i samsvar med KS Eiendomsskatteforums takseringsmal for oppdrettsanlegg.

5.1.2.4 Kraftanlegg

Kraftanlegg verdsettes med basis i formuesverdien for ligningsåret forut for skatteåret, jf. eiendomsskatteloven § 8 B-1. Verdsettelsesgrunnlaget innhentes fra skatteetaten.

Juridiske avklaringer

Lovverket, uttalelser fra Finansdepartementet og rettsavgjørelser trekker opp de juridiske rammene for takserings- og forvaltningsarbeidet knyttet til lov om eiendomsskatt.

Nedenfor gjennomgås noen viktige juridiske avklaringer som vil være viktig for Steigen kommune i forbindelse med alminnelig omtaksering.

Likebehandling er grunnleggende for takseringen.

Metoden har sterkt fokus på likebehandling gjennom retningslinjene, vurdering av indre og ytre faktor ved befaring og systematisk kvalitetssikring og revisjon.

Det er eiendommen som objekt som skal takseres.

Det legges ikke vekt på eiendommens potensial. Det er eiendommen som objekt slik den framstår ved befaringen som skal vurderes.

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. Eksempelvis vil en avtale om boret eller adkomstrett over eiendommen ikke påvirke taksten.

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 lov, forskrift eller vedtak entydig sier noe annet.

Festetomter med langsiktige festekontrakter skal vurderes som selveiertomt.

Med langsiktig menes festekontrakt iht. tomtefesteloven, med mulighet til forlengelse og/eller innløsning av kontrakt. Ved punktfeste takseres eiendommen med et tomteareal på 1 daa. Ved avvik må annet areal dokumenteres skriftlig.

6 Kommunikasjon

Sakkyndig nemnd er ansvarlig for takstene som legges ut til offentlig ettersyn. Nemnda har derfor interesse av at eiendomsbesitterne har kunnskaper om hvordan takseringen er lagt opp og hvilke rettigheter eiendomsbesitter har i forbindelse med takseringen. Disse retningslinjer er således gjort offentlig tilgjengelig.

Håndtering av uforutsette hendelser

Prosjektet vil oppleve uforutsette hendelser. Håndtering av slike hendelser kan ikke planlegges, men en kan trekke opp rammer for håndteringen med sikte på å samordne håndteringen og å sikre at håndteringen skjer på riktig nivå i kommunen (prosjektledelse, administrativ ledelse, politisk ledelse).

Den som registrerer uforutsette hendelser, melder fra til leder for eiendomsskattekontoret. Eiendomsskattekontoret sørger for å varsle øvrig prosjektledelse, rådmann og leder i den sakkyndige nemnda. Rådmann og leder i den sakkyndige nemnda vurderer om ordfører skal informeres. Rådmann og leder av sakkyndig nemnd avklarer håndtering av uforutsette hendelser i hvert enkelt tilfelle.

7 Sakkyndig nemnds saksbehandling av takstforslag

- Sakkyndig nemnd får seg forelagt takstlister for kontroll/gjennomgang. Takstlistene har informasjon om eier, eieradresse, sjablontakst, valg av ytre og indre faktor for den enkelte eiendom og forslag til takst. Nemndmedlemmene anmerker, og avgjør selv hvilke eiendommer de ønsker skal gjennomgås spesielt i møtene.
- Sakkyndig nemnd gjennomgår listene i plenum med storskjerm der en har anledning til å undersøke takseringsgrunnlaget for eiendommene. Nemnda gjør stikkprøver for å sjekke ut at rammene angitt i dette dokumentet følges.
- Sonefaktor, ytre faktor og indre faktor og skråfotos som viser den enkelte eiendom gjennomgås også om nødvendig for å sikre likebehandling av eiendomsbesitterne.
- Enkelt saker som er vanskelige å vurdere, registreres og legges fram for Sakkyndig takstnemnd som enkelt saker.

8 Kvalitetssikring

Dokumentasjon

Dokumentasjon av virksomheten er viktig. Det gjelder både dokumentasjon av grunnlag for takseringen og dokumentasjon av saksbehandlingen knyttet til takseringen.

Riktig saksbehandling

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

9 Opplegg for behandling av klager på takst og feil

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 Sakkyndig nemnd. Praktisk opplegg for klagebehandling kan kommunen ta stilling til når resultatet fra offentlig ettersyn foreligger.

Feil og feiloppretting

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

I saker der det kun vises til feil faktagrunnlag, og det er utvilsomt hva korrekt faktagrunnlag skal være, gis eiendomsskattekontoret rett til å korrigere taksten og gi svar til klager på vegne av Sakkyndig nemnd om at faktagrunnlag og takst er rettet opp. Klager får nå ny frist for å klage på korrigert takst.

Klager der Sakkyndig nemnd opprettholder sitt standpunkt, oversendes til Sakkyndig overtakstnemnd til endelig behandling.

Behandling av klager

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

Eiendomsskattekontoret skal uansett valg av opplegg for klagebehandling:

- Journalføre alle klager og henvendelser om feil
- Kategorisere klager og henvendelser om feil