

Retningslinjer for eiendomsskattetaksering i Rennebu kommune.

Vedtatt av takstnemnda den 28.01.2015.

1. Formålet med dokumentet

Dette dokumentet omhandler rammer og retningslinjer for taksering av eiendommer i Rennebu kommune. Retningslinjene skal medvirke til likebehandling i takseringsarbeidet.

2. Ansvarsforhold

2.1 Takstnemndas ansvar

Takstnemnda har til oppgave å takserer alle skattepliktige eiendommer med unntak for kraftproduksjonsanlegg. Ved taksering skal nemnda ta stilling til om eiendommen er skattepliktig, eller om den for eksempel er fritatt som landbrukseiendom.

Takstnemnda organiseres som sakkyndig nemnd, som har besiktigelsesmenn til å foreslå takster etter befaring. Forslagene fra besiktigelsesmennene skal være basert på de retningslinjene som takstnemnda har fastsatt.

2.2 Eiendomsskattekontorets ansvar

Funksjonen som eiendomsskattekontor er lagt til regnskapskontoret, med følgende ansvar:

- Regne ut skatten, legge ut skattelister, sende skattekrav og foreta innfordring
- Bistå overtakstnemnda med klagebehandling

Teknisk drift og rådgiver byggesak bistår eiendomsskattekontoret med praktiske og administrative oppgaver ved takseringen.

2.3 Kommunestyrets ansvar

Kommunestyret fatter de overordnede, generelle vedtakene om eiendomsskatt, herunder:

- Vedtak om når det skal foretas generell omtaksering
- Vedtak om hvilke takstnemnder kommunen skal ha, og oppnevning av medlemmer til disse
- Vedtak om hvorvidt eiendomsskatt på boligeiendommer skal fastsettes med utgangspunkt i formuesgrunnlaget – eller om takstnemnda skal takserer boligeiendommene.
- Vedtak om det skal benyttes en generell reduksjonsfaktor
- Årlig utskrivningsvedtak i forbindelse med årsbudsjettet, som inneholder
 - Virkeområde
 - Skattesatser

Retningslinjer for eiendomsskattetaksering i Rennebu kommune.

Vedtatt av takstnemnda den 28.01.2015.

- Eventuelle fritaksregler
- Eventuelle bunnfradrag

2.4 Rammer gitt av kommunestyret

Kommunestyret tar stilling til eventuelt fritak etter eiendomsskattelovens § 7. Følgende:

§ 7. Kommunestyret kan fritaka desse eigedomane heilt eller delvis for eigedomsskatt:

- a) Eignedom åt stiftingar eller institusjonar som tek sikte på å gagna ein kommune, eit fylke eller staten.
- b) Bygning som har historisk verdi.
- c) Bygning som heilt eller i nokon mon vert nytta til husvære. Fritaket kan gjelda i opptil 20 år frå den tida bygningen vart ferdig. Formannskapet eller det utvalet som er nemnt i kommuneloven § 10, kan få fullmakt til å avgjera einskildsaker om skattefritak.
- d) Bygning og grunn i visse luter av kommunen.

3. Juridiske rammer for takseringen

Eiendomsskattelovens § 8A-2 sier følgende om verdsettingen:

”Verdet av eigedomen skal setjast til det beløp ein må gå ut frå at eigedomen etter si innretning, bruksegenskap og lokalisering kan bli avhenda for under vanlege salstillhøve ved fritt sal.”

Utgangspunktet ved eiendomsskattetaksering er en skjønnsmessig vurdering av omsetningsverdi. Det er rettslig akseptert at det brukes forholdsvis grove modeller for takstberegningen, hvor en ut fra normtall regner seg fram til en verdi ved hjelp av sjablonger. Men det skal uansett foretas en befaring hvor det vurderes om den verdien man har kommet fram til ved hjelp av sjablongene framstår som rimelig sett i forhold til antatt omsetningsverdi og takstnivået på tilsvarende eiendommer.

3.1 Spesielt om landbrukseiendommer

Eiendomsskattelovens § 5h fastsetter obligatorisk fritak for følgende eiendommer:

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

Retningslinjer for eiendomsskattetaksering i Rennebu kommune.

Vedtatt av takstnemnda den 28.01.2015.

Følgende retningslinjer er fastsatt for rekkevidden av landbruksfritaket:

- Fritaket gjelder ikke for våningshus, kårboliger, andre boliger og fritidsboliger som kan benyttes til utleie og garasjer for privatbil.
- Det beregnes et areal på 1 dekar pr. boenhet og 1 dekar pr. bruksenhet fritidsbolig.
- Areal som er regulert til utbyggingsområde gis takst lik null kroner inntil tomtene er bebygd.
- Beboelseshus (våningshus og kårboliger) skal takseres, men dersom eiendommen er konsesjonspliktig skal det brukes korreksjonsfaktor 0,8 for å ta hensyn til den offentlige prisreguleringen på slike eiendommer. Avgiftsareal utover 150 m² pr. boenhet på konsesjonspliktige eiendommer skal ikke tas med i takstgrunnlaget. Avgiftsareal defineres som bruksarealet BRA * korreksjonsfaktoren for etasje.
- Pga at det kan være vanskelig å skille mellom garasje knyttet til boligdelen og tilsvarende bygg relatert til næringsvirksomheten, benyttes et standard bruksareal på 35 m² garasje/uthus pr. landbrukseiendom som har både bolig og landbruksbygg dersom ikke annet areal er registrert som garasje.
- Det foretas ingen eiendomsskattetaksering av seterbygninger på konsesjonspliktige landbrukseiendommer når bygningene er registrert som seterbygg i matrikkelen.
- Andre bygninger på gårdsbruket skal vurderes individuelt i forhold til sentrale føringer om rekkevidden av landbruksfritaket. Ut fra de lokale særtrekkene ved landbruket i Rennebu, legger takstnemnda til grunn en vid forståelse av hva som er å regne som landbruk.

Takseringsmetode

Takseringen skal være basert på en kombinasjon av fakta og skjønn.

Fakta skal baseres på kvalitetssikret informasjon fra matrikkelregisteret. For verker og bruk skal det i tillegg innhentes særskilte opplysninger om installasjoner.

Skjønn blir utøvd av takstnemnda ved fastsetting av takseringssjablonger og korreksjonsfaktorer for den enkelte eiendom.

Metodikken skal sikre en effektiv gjennomføring av takseringen samtidig som likebehandlingsprinsippet ivaretas på en tilfredsstillende måte.

Størrelsen på ei tomt for bolig og fritidsbolig beregnes til 1 dekar.

Det fastsettes kvadratmeterverdier for bygningsgrupper. Det er videre fastsatt retningslinjer for vurdering av eiendommens standard, utforming og beliggenhet gjennom normer for bruk av korreksjonsfaktorer.

4.1 Fakta fra matrikkelregisteret

Følgende data fra matrikkelregisteret skal benyttes:

- Hjemmelshaver
- Bygningsinformasjon
 - Bygningstype
 - Bruksareal i den enkelte etasje

Retningslinjer for eiendomsskattetaksering i Rennebu kommune.

Vedtatt av takstnemnda den 28.01.2015.

- Antall bruksenheter (grunnlag for eventuelt bunnfradrag)
- Beliggenhet (grunnlag for å plassere eiendommen i korrekt takstsone)

For data som har innflytelse på takstene skal matrikkeldata være kvalitetssikret.

Kvalitetssikringen skjer på følgende måter:

- Oppretting av tidligere mangelfull matrikkelregistrering ved gjennomgang av byggesaksarkivet
- Kontroll av bygningsdata ved besiktigelse.
- Utsending av faktaskjema til hjemmelshavere (etter besiktigelsen), som blir bedt om å melde avvik.

4.2 Gruppering av eiendommer

4.2.1 Bygningsgrupper

	Bygningstyper i matrikkelen
Boligbygg	100-159
Fritidsbolig	161 – 163
Garasje, uthus, annek	181 – 189
Industribygg	211 – 219
Lagerbygg	231 – 239
Kontor- og forretningsbygg	311 – 330, 411 – 429
Hotell, restaurant og overnattingsbygg	511 – 519, 521 – 529, 531 – 539
Andre bygningstyper	611 – 840

Arealbegrensning

Frittliggende bygning med bruksareal eller bebygd areal på 15 m² eller mindre inngår ikke i takseringen.

Kombinasjonsbygg

Noen bygninger har blandet bruk. Ved takseringen skal boligdelen og andre funksjoner takseres hver for seg.

4.2.2 Tomte- og arealgrupper

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

Retningslinjer for eiendomsskattetaksering i Rennebu kommune.

Vedtatt av takstnemnda den 28.01.2015.

Datakilde: Tomtestørrelse blir basert på matrikkeldata for beregnet areal. Det føres korreksjonsprotokoll dersom hjemmelshaver dokumenterer at tomtens faktiske areal avviker vesentlig fra det beregnede.

Arealbegrensning: Størrelsen på ei tomt for bolig og fritidsbolig beregnes til 1 dekar. Ubebygde tomter som er fradelte skal takseres til null kroner.

For landbrukseiendommer beregnes 1 dekar pr. boenhet og 1 dekar pr. bruksenhet fritidsbolig.

4.3. Kvadratmeterverdier

Sjablongtakseringen tar utgangspunkt i følgende kvadratmeterverdier før korrigeringsfaktor for etasjefaktorer, takstzone, ytre faktor, alder og standard:

Bygninger	Kroner pr. m² bruksareal
Boligbygg	8.000
Fritidsbolig	13.000
Garasje/ uthus og anneks	3.000
Carport	1.000
Industribygg	1.500
Uisolert lagerbygg	500
Isolert lagerbygg	1000
Kontor- og forretningsbygg	3.000
Hotell, restaurant og overnattingsbygg	2.500
Andre bygningstyper	Vurderes i hvert enkelt tilfelle
Grunnareal	Kroner pr. m² grunn
Tomt for bolig og våningshus	100
Tomt for fritidsbolig	150
Tomte-, parkerings- og utbyggingsareal til forretning	100
Bergverk og industri	50

Festetomter gis en verdi på 50 % av sjablongverdien.

Retningslinjer for eiendomsskattetaksering i Rennebu kommune.

Vedtatt av takstnemnda den 28.01.2015.

4.4 Sonefaktorer

Beliggenhet har mye å si for omsetningsverdien.

Det fastsettes soneinndeling for boliger på tross av at eiendomsskatten på boliger som hovedregel fastsettes med utgangspunkt i formuesgrunnlaget. Våningshus og andre boliger som mangler et formuesgrunnlag skal uansett takseres av takstnemnda.

Takstsoner for boligeiendommer

Kommunen deles inn i to takstsoner for boligeiendommer:

Bolig sone 1 gis korreksjonsfaktor 0,8. Sonen omfatter alle boligeiendommer utenfor sone 2.

Bolig sone 2 gis korreksjonsfaktor 1,0. Sonen omfatter Berkåk sentrum – avgrenset til et område mellom sørenden av Buvatnet og Nygard, jfr. kart datert 24.04.2014.

Korreksjonsverdien brukes for hele eiendommens verdi – både tomteverdi og bygningsverdi.

Takstsoner for fritidseiendommer

Kommunen deles inn i 4 takstsoner for fritidseiendommer.

Fritid sone 1 gis korreksjonsfaktor 1,0. Sonen omfatter deler av Nerskogen avgrenset til området mellom Fv. 512 (Nerskogsveien) og grensa for Trollheimen landskapsvernområde fra grense mot Oppdal kommune til ei grense som er trekt fra Fv. 512 nord for Nerskogen kapell og vestover mot landskapsvernområdet (jfr. kart datert 24.04.2014)

Fritid sone 2 gis korreksjonsfaktor 0,9. Sonen omfatter deler av Nerskogen avgrenset til området mellom Fv. 512 (Nerskogsveien) og grensa for Trollheim landskapsvernområde fra ei grense som er trekt fra Fv. 512 nord for Nerskogen kapell og vestover mot landskapsvernområdet til ei grense som er trekt fra Fv. 512 ved Bløtslættet og vestover mot landskapsvernområdet (jfr. kart datert 24.04.2014)

Fritid sone 3 gis korreksjonsfaktor 0,8. Sonen omfatter alle fritidseiendommer utenfor sone 1, 2 og 4.

Fritid sone 4. gis korreksjonsfaktor 0,7 Sonen omfatter de deler av kommunen som hører til Forollhogna nasjonalpark og Trollheimen landskapsvernområde (jfr. kart datert 24.04.2014)

Korreksjonsfaktorene brukes for hele eiendommens verdi – både tomteverdi og bygningsverdi.

Retningslinjer for eiendomsskattetaksering i Rennebu kommune.

Vedtatt av takstnemnda den 28.01.2015.

4.5 Etasjefaktor for bygninger

Bruksareal (BRA) er det styrende begrepet for arealberegninger. BRA omfatter alt areal innenfor omsluttende yttervegger, definert etter NS 3940. Standarden definerer også regler for etasjebetegnelser. Bruksareal i hovedetasjen har gjennomgående høyere omsetningsverdi enn andre etasjeplan. Derfor blir det ved arealberegningen foretatt etasjekorrigeringer.

Etasjeplan	Korreksjonsfaktor
Kjellerplan (uten boenhet)	0,3
Underetasje	0,6
Hovedetasje 1	1,0
Hovedetasje 2, 3 osv	1,0
Loftsetasje	0,4

En bygning over flere etasjer vil dermed få beregnet sjablongtaksten etter et lavere avgiftsareal enn det reelle bruksarealet.

Korreksjonene gjelder ikke for leilighetsbygg, forretningsbygg og industri. For disse skal alle hovedetasjer settes til faktor 1,0.

4.6 Korreksjonsfaktor for alder og standard

De tekniske kravene til konstruksjon og utførelse er endret flere ganger. Dette reflekteres i de fleste tilfeller i omsetningsverdien. Det skal derfor tas hensyn til bygningens alder ved takseringen.

Aldersgrupperingen tar utgangspunkt i endringstidspunktene for plan- og bygningslov og byggeteknisk forskrift.

Korreksjonsfaktor for bygningens alder og standard - fritidsboliger

Bygning tatt i bruk	Normal standard
Før 1967	0,7
1967 – 1985	0,8
1986 – 1997	1,0
1998 – 2012	1,3
2013 eller senere	1,5

Retningslinjer for eiendomsskattetaksering i Rennebu kommune.

Vedtatt av takstnemnda den 28.01.2015.

Korreksjonsfaktor for bygningens alder og standard – boliger og næringsbygg

Bygning tatt i bruk	Normal standard
Før 1967	0,7
1967 – 1985	0,8
1986 – 1997	0,9
1998 – 2012	1,0
2013 eller senere	1,1

Korrigeringer i forhold til bygningsmessig standard og spesielle forhold:

- Rivingsobjekt kan settes til bygningsverdi 0
- Framskredet forfall vurderes som restaureringsobjekt og kan gis faktor ned til 0

4.7 Ytre faktorer

Med ytre faktor menes forhold som ligger utenfor tomtegrensene, men som likevel er med på å påvirke den antatte omsetningsverdien.

Ytre faktor skal i utgangspunktet settes til 1,0. Ved vesentlige negative avvik i forhold til hva man normalt kan forvente for en eiendom i aktuell takstzone, skal den ytre faktoren kunne nedjusteres. Ytre faktor skal ikke være høyere enn 1,0.

Følgende retningslinjer gjelder for fastsetting av ytre faktor:

- Hovedregelen er at ytre faktor skal settes til 1,0. Nedjustering til lavere verdier skal bare gjøres i unntakstilfeller og med forsiktighet.
- Ytre faktor kan settes ned til 0,8 eller 0,9 dersom avstand fra eiendomsgrensen til kjørbær vei er mer enn 200 meter. Det skal ikke justeres for manglende vinterbrøyting.
- Ytre faktor kan settes ned til 0,8 eller 0,9 dersom avstand fra yttervegg til E6, Rv. 3, Fv. 700 eller jernbanen er mindre enn 20 meter.
- For boligdelen av konsesjonsbelagte landbrukseiendommer skal ytre faktor settes til 0,8.

Korreksjonen skal omfatte hele eiendomsverdien, altså både bygnings- og tomteverdi.

5 Taksering av forretningseiendommer

Takstene for forretningseiendommer tar som hovedregel utgangspunkt i sjablongverdiene i kap. 4.3.

I noen tilfeller er sjablongverdiene på grunnlag av bygnings- og tomteareal komplekse og usikre. I disse tilfellene blir det lagt avgjørende vekt på verdiberegning etter leieverdi. I andre tilfeller er opplysninger om leieinntekter ikke tilgjengelige. I slike tilfeller kan nemnda utøve stor grad av skjønn.

Retningslinjer for eiendomsskattetaksering i Rennebu kommune.

Vedtatt av takstnemnda den 28.01.2015.

6 Taksering av verker og bruk

Verker og bruk blir som hovedprinsipp taksert etter substansverdi. Med substansverdi menes dagens gjenanskaffelseskostnad med fradrag for slit, elde og utidsmessighet. Substansverdi kan også betegnes som teknisk dagsverdi.

Unntaksvis blir verker og bruk taksert etter avkastningsverdi. Med avkastningsverdi menes verdsettelse på grunnlag av lønnsomhetsberegninger. Denne verdsettelsesmetoden blir benyttet for grunnforekomster, dvs. masseuttak og lignende.

7 Saksbehandling

Alle eiendomsskattetakster skal behandles individuelt. For å sikre god saksbehandlingskvalitet er det fastsatt retningslinjer for produksjon av takstforslag og behandling av takstforslagene.

7.1 Engasjement av besiktigelsesmenn

Takstnemnda engasjerer besiktigelsesmenn på følgende måte:

- Taksering foretas av særskilt sakkyndig personell
 - Forretningseiendommer
 - Verker og bruk
 - Elektroniske kommunikasjonsanlegg
 - Energinett
- Besiktigelse av boligeiendommer, fritidseiendommer og ubebygd grunn foretas av ansatte besiktigelsesmenn.
- Takstnemnda besørger opplæring og instruksjon av besiktigelsesmennene før takseringen igangsettes.

Retningslinjer for eiendomsskattetaksering i Rennebu kommune.

Vedtatt av takstnemnda den 28.01.2015.

7.2 Produksjon av takstforslag

Etter besiktigelse gjennomføres følgende aktiviteter:

1. Avvik som er avdekket mellom opplysninger i matrikkelregisteret og faktisk situasjon forelegges kommunens matrikkelansvarlig, som avgjør om det skal foretas korrigeringer i matrikkelregisteret.
2. Eiendomsskattekontoret utarbeider faktaskjema, som sendes ut til hjemmelshaveren med anmodning om kontroll.
3. Tilbakemeldinger fra hjemmelshaverne om avvik mellom matrikkelregisteret og faktisk situasjon forelegges kommunens matrikkelansvarlig, som avgjør om det skal foretas korrigeringer i matrikkelregisteret.
4. Eiendomsskattekontoret utarbeider liste med informasjon om hjemmelshaver, sjablongtakst, forslag til korreksjonsfaktorer og forslag til takst. Listen oversendes til takstnemnda.

7.3 Behandling av takstforslag

Takstnemnda går gjennom takstforslagene under møte hvor besiktigere og eiendomsskattekontoret er tilgjengelige. Takstnemnda skal gjøres oppmerksom på enkeltsaker som er vanskelig å takserer, og hvilke vurderinger som ligger bak forslagene i disse sakene. Nemnda skal forsikre seg om at retningslinjene for takseringen er fulgt, og i tvilstilfeller foreta undersøkelser om fakta og skjønnsbruk. Det skal føres protokoll fra alle møter i nemnda. Protokollen skal underskrives av nemndas medlemmer.

7.4 Klagebehandling

Det vises til kommunens eiendomsskattetakstvedtekter.