

LUSTER KOMMUNE

Rammer og retningslinjer for verdsetjing/taksering av eigedomar i Luster kommune

Vedteke/korrigert av sakkunnig nemnd i møte 23. mars 2018

Gaupne 23.3.2018

Ernst Veum

Odd Atle Stegegjerdet

Jorunn Hillestad Sekse

Innholdsliste

1. KVA DOKUMENTET OMFATTAR.....	5
2. YTRE RAMMEVILKÅR	6
2.1. JURIDISKE RAMMER	6
2.2. POLITISKE RAMMER	6
2.3. TEKNOLOGISKE RAMMER	6
3. PRISTABELLAR	7
4. SAKKUNNIG NEMND SINE HOVUDDRAMMER FOR TAKSERINGA	12
4.1. HOVUDRETNINGSLINER:	12
5. OPPLGG FOR HANDSAMING AV KLAGER PÅ TAKST OG FEIL.....	12
5.1. HANDSAMING AV KLAGER	12
5.2. FEIL OG FEILOPPRETING	13

Grunnlag

Luster kommune skal innan 1. mars 2018 gjennomføre supplerande hovudtaksering for eigedomar i kommunen, jfr. K.sak 73 /2016. Dette gjeld ikkje verk og bruk som er taksert tidlegare. Det gjeld heller ikkje dei eigedomane som får taksten fastsett frå Skatteetaten. Dette dokumentet trekkjer opp rammer og retningsliner for synfaring og enkelttakseringar i Luster kommune i perioden fram til neste alminnelege taksering som normalt vil skje i 2023. Dokumentet er resultatet av ein prosess der sakkunnig nemnd, har teke ei avgjerd med bakgrunn i innspel frå eigedomsskattekontoret og tidlegare fastsette rammer ved takseringa i 2013.

Verdsetjing frå kommunen

For å kome fram til eit mest mogleg rett eigedomsskattegrunnlag, må alle eigedomar som er omfatta synfarast. Loven seier at eigedomen sin verdi skal setjast til det beløp som ein kan rekne med at eigedomen kunne omsetjast for ved fritt sal, såkalla omsetnadsverdi. Det vert ikkje lagt verdimeisig vekt på eigdommen sitt ev utbyggingspotensial. Det er eigedomen som objekt slik den er pr. 1. januar 2018, som vert taksert.

Utgangspunktet for taksering av eigedomane er referert i eigedomsskatte-loven § 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.»

Det er den sakkunnige nemnda som vedtar retningslinene for fastsetting av eigedomsskattegrunnlaget. Vidare er det sakkunnig nemnd som vedtek eigedomsskattegrunnlaget og taksten for eigedomane i kommunen. Taksten for eigedomane står fast normalt fram til neste 10-årstaksering i 2023.

Omtaksering og taksering av nye skatteobjekt

Ved omtaksering og taksering av nye skatteobjekt skal dei same retningsliner for taksering nyttast.

Verdsetjing av bustadeigedomar

Kommunestyret har vedteke å nytte Skatteetaten sitt formuesgrunnlag for bustadeigedom som grunnlag for utskrivning av eigedomsskatt for bustadeigedomar i samsvar med eigedomsskatte-lova §8C-1. Skatteetaten sitt formuesgrunnlag for bustadeigedomar byggjer på årlege utrekna kvadratmetersatsar frå Statistisk sentralbyrå. Kvadratmeterprisen skal gje ein forventa marknadsverdi pr. kvadratmeter og byggjer på statiske opplysningar om omsette bustader, der det vert teke omsyn til:

- Bustadtype (einebustad, leilegheit, småhus)
- Opphavleg byggjeår
- Arealet på bustaden (primærrom)
- Geografisk plassering.

For følgjande type eigedomar er det ikkje høve til høve til å nytte Skatteetaten sitt formuesgrunnlag:

- Bustader tilhøyrande organisasjonar/institusjonar som ikkje har skatteplikt.
- Våningshus på gardsbruk.
- Bustaddel i kombinasjonsbygg der heile bygget er registert i matrikkel som næringsbygg.
- Sekundærbustad om Skatteetaten har definert som fritidsbustad.

1. Kva dokumentet omfattar

Dette dokumentet tek stilling til:

Metode

Val av takseringsmetode påverkar likebehandlinga, totalkostnadane ved takseringa og kostnadane i samband med dagleg drift i etterkant av takseringa.

Ytre rammevilkår

Det ligg føre tre sett ytre rammevilkår som den sakkunnige nemnda må halde seg til.

Desse er:

- Dei juridiske rammene som ligg føre for takseringsarbeidet
- Dei politiske rammene kommunestyret i Luster kommune har trekt opp
- Dei teknologiske rammene som dataprogrammet som handterer takstane gjev

Overordna rammer sett av sakkunnig nemnd

Gjennom dette dokumentet trekkjer sakkunnig nemnd opp rammer som takseringpersonell og nemnda sjølv skal halda seg til.

Slike rammer er:

- Kategorisering av eigedomar (fritids-, bustad-, bustaddel av landbruks- og skogbrukseigedomar, næringsseigedomar, verk og bruk og ikkje utbygde grunneigedom)
- Fastsetting av pristabell for eigedomskategoriene
- Fastsetting av faktorarar som skal nyttast for utrekning av takst på kvar eigedom.

Dokumentet trekkjer opp retningslinjer for vurderingar av den einskilde eigedom. Dersom det vert avvik frå desse retningslinene, skal dette grunngjevast særskilt.

Kvalitetssikring

Ein viktig del av arbeidet er å hindre systemfeil eller enkeltfeil i takseringsarbeidet. Gjennom innhaldet i dette dokumentet tek takstnemnda stilling til opplegg for kvalitetssikring av arbeidet.

Praktisk handsaming i sakkunnig nemnd

Dokumentet skisserer opplegg for handsaming av forslag til enkelttakstar i sakkunnig nemnd.

Handsaming av klager på takst

Ved gjennomføring av ei taksering vil det kome inn klager på skattesetelen den enkelte skatteytar mottok i form av utskriven skatt. Klagen kan dreie seg om feil i grunnlaget eller usemje i utrekningane eller vurderingane som er gjort. Dokumentet skisserer rammer og praktisk opplegg for feilretting og handsaming av klager på taksten.

2. Ytre rammevilkår

2.1. Juridiske rammer

Lovverket, fråsegner frå Finansdepartementet, andre juridiske miljø og rettsavgjerder legg dei juridiske rammene for takserings- og forvaltningsarbeidet knytt til lov om eigedomsskatt. Problemstillingar som spesielt er vurdert i samband med dette dokumentet er:

- Eigedomar som vert vurdert fritatt frå eigedomsskatt
- Verdsetjing av bustaddel landbruks- og skogbrukseigedomar
- Verdsetjing av bustaddel i kombinasjonseigedomar (næring/bustad) som ikkje er seksjonerte.

2.2. Politiske rammer

Skatteområde

Kommunestyret i Luster kommune har fram til og med 2017 vedteke å innføre eigedomsskatt berre på verk og bruk. I møtet 16.12.2016, med verknad frå 2018 vart vedteke å klaregjere for innføring av generell eigedomsskatt. Kommunestyret vedtok at Skatteetaten sin formuesverdi skal nyttast som formuegrunnlag for bustadeigedomar. Alle skattepliktige eigedomar skal takserast ved kommunens sakkunnige nemnd, med unntak av eigedomar som har bustadverdi og eigedomar som er automatisk fritatt frå eigedomsskatt i samsvar med eigedomsskatteloven § 5.

Vedtekter

Luster kommune vedtok i sak 73 /2016 å endra vedtektene til vedtekter for sakkundig nemnd. Vedtektene trekkjer opp rammer for arbeidet knytt til alminneleg taksering og forvaltning av lov om eigedomsskatt.

Tidsrammer

Takstane skal ligge føre innan 1. mars 2018 og sakkunnig nemnd skal vere ferdig med takstvedtak i rimeleg tid før 1. april, slik at administrasjonen får utarbeidd eigedomsskatteliste og skattesetel/faktura innan 1. april.

2.3. Teknologiske rammer

På tidspunktet for utarbeiding av dette dokumentet nyttar kommunen KomTek eigedomsskattemodul. Det er eit IT-verktøy for handtering av eigedomsskatt som tek utgangspunkt i matrikkelen (eigedomsregisteret), og som kan overføre data til faktureringsystemet kommunen nyttar. Det er teke utgangspunkt i eigedomsgrupperingane i matrikkelen.

3. Pristabellar

Det vert lagd følgjande pristabell til grunn for utrekning av eigedomstaksten:

PRISSKJEMA FOR TAKSERING

Bustad

Einebustad, rekkehus, kjedehus,terassehus, også brukt til fritidsbustad
Avgiftssatsar over 200 m2 vert sett til halv kvadratmeterpris.

pr.m2
14000

Korrigeringsfaktorar bustad

Faktor etasje

Hovudetasje faktor	1
Loft/underetasje faktor	0,6
Underetasje m/utleige	0,8
Kjellar	0,3

Sonefaktorar

Sone 1 : Grense Sogndal til Nes Gamle skule (Hafslo, Solvorn, Gaupne og Nes til Nes gamle skule) faktor 1

Sone 2: Mollandsmarki, Indre Hafslo, frå Nes gamle skule til Ottumtunnelen faktor 0,9

Sone 3. Veitastrond, Jostedal, Frå Ottumtunnelen til grense med Lom og sørsida av Lusterfjorden faktor 0,7

Alder:

Alderskorreksjon:

2010 – 2017	1,1
2000 – 2010	1,0
1996 – 2000	0,9
1986 – 1995	0,8
1976 – 1985	0,7
1965 – 1975	0,6
1964 og eldre	0,5
Renoveringsprosjekt	0,4
Kondemnabile bustadhus	0

Reduksjonsfaktor våningshus gardsbruk

Våningshus på konsesjonsfrie eigedomar faktor 1

Våningshus på konsesjonspl. eigedomar faktor 0,7 (trekk 0,3)

Hytte

Hytte (kode 1.6.1.)

Hytte nr. 2 med tydeleg annekstil vert ikkje taksert.

pr.m2

14000

Faktor etasje

Hovudetasje faktor	1
Loft/underetasje faktor	0,6
Underetasje m/utleige	0,8
Kjellar	0,3

Korrigeringsfaktorar hytte

Alderskorreksjon:

2010 – 2017	1,1
2000 – 2010	1,0
1996 – 2000	0,9
1986 – 1995	0,8
1976 – 1985	0,7
1965 – 1975	0,6
1964 og eldre	0,5
Renoveringsprosjekt	0,4
Kondemnabile hytte	0

Ingen sone.

Standard

Manglande straumtilknyting i området	0,8
Manglande VA i området	0,8
Vegtilkomst berre sommarstid	0,8
Ingen vegtilkomst	0,7

Næring

NÆRING vert delt slik:

- Reiselivsbedrift
- Industri
- Forretning/kontor
- Andre

Reiselivsbedrifter pris pr m2.

Hotel/restaurant	4000
Appartment/utleigehytter	3000
Campinghytter	1500
Servisesenter overnatting	3000

Soneinndeling:

Ingen soneinndeling.

Alderskorreksjon:

2010 – 2017	1,1
2000 – 2010	1,0
1996 – 2000	0,9
1986 – 1995	0,8
1976 – 1985	0,7
1965 – 1975	0,6
1964 og eldre	0,5
Renoveringsprosjekt	0,4
Kondemnabile bygg	0

Industri pris pr m2

Industri	3000
Industri uisolert	1500
Rubbbhall	1000
Lagerbygningar isolert	2500
Lagerbygningar uisolert	1500

Sonefaktor

Regulert område faktor	1
Andre områder faktor	0,7

Alderskorreksjon:

2010 – 2017	1,1
2000 – 2010	1,0
1996 – 2000	0,9
1986 – 1995	0,8
1976 – 1985	0,7
1965 – 1975	0,6
1964 og eldre	0,5
Renoveringsprosjekt	0,4
Kondemnabile bygg	0

Forretning/kontor pr m2

Næring/forretning og kontor	4000
-----------------------------	------

Sonefaktor.

Soneinndeling som for bustadhus.

Alderskorreksjon:

2010 – 2017	1,1
2000 – 2010	1,0
1996 – 2000	0,9
1986 – 1995	0,8
1976 – 1985	0,7
1965 – 1975	0,6
1964 og eldre	0,5

Renoveringsprosjekt	0,4
Kondemnabile bygg	0

Andre områder.

Nemnda vil kunne ta enkeltavgjerd på ein del takseringsobjekt som ikkje kan definerast inn i kategoriane ovanfor.

Tomt

Tomt til bustadhus/gardsbruk/fritidsbustader går inn i taksten på bustaden og skal ikkje takserast særskilt.

Tomt regulert (aktiv næring) kr. 100 pr m²

Utfyllande kommentarar til pristabellen.

Bustad:

Eigedommar i kommunen er inndelt i soner (områder) etter geografisk lokalisering. Soneinndelinga går fram av vedlagde kart.

Eigedom som ligg i fleire soner skal takserast etter lågaste sonefaktor.

For bebygde eigedommar der bygningar og grunn skal takserast kvar for seg reknast desse, på dette punktet, som ulike eigedommar.

Alder og standard

Bustad vert korrigert etter alder.

Ved rivingsobjekt med fråkopla vassforsyning og straum, kan bygningsverdi settast til 0. Tomten skal takserast.

Våningshus (tillegg)

Takstar på våningshus på konsesjonsfrie eigedomar - d.v.s. eigedom som ikkje er større enn totalt 100 dekar og heller ikkje har meir enn 35 dekar fulldyrka eller overflatedyrka jord – vert taksert etter same grunnlag som ordinære bustadhus.

Takstar på våningshus inkl. fritidsbustad, hytter og liknande, på konsesjonspliktig gardsbruk blir sett til 70% av taksten på slike eigedommar i same område.

Våningshus med særleg låg standard får reduksjonsfaktor 0,2.

Turistanlegg /utleigebygg i tilknytning til gardsbruk vert taksert som reiselivsbedrift.

Fritidsbustader

For bebygd eigedommar der bygningar og grunn skal takserast kvar for seg reknast desse, på dette punktet, som ulike eigedommar.

Eigedom som blir brukt til fritidsbustad skal takserast etter same reduksjonstabell for alder som bustadeigedom. Ved kombinert næring-/fritidsbustad skal desse takserast kvar for seg.

Eigedom der næraste tilkomstpunkt for vanleg personbil i sommarhalvåret ligg meir enn 300 meter, eller meir enn 5 minuttars normal gange til passering av størstedelen av eigedomen, får ein reduksjonsfaktor på 0,8. Ingen vegtilkomst gjev reduksjonsfaktor 0,7.

Eigedom som ikkje har straum i området får ein reduksjonsfaktor på 0,8. Eigedom som ikkje har forskriftsmessig innlagt vatn og avløp/opparbeidd VA i området får ein reduksjonsfaktor på 0,8.

Fritidsbustader sel/koier som ikkje er frådelt som eige matrikelnummer vert ikkje taksert.

Næring

Næring vert delt i 4 hovuddeler:

- Reiselivsbedrift
- Industri
- Forretning/kontor
- Andre

Sone

Soneinndeling er ulike alt etter kva type næring som vert taksert, sjå tabell.

Eigedom som ligg i fleire soner skal takserast etter lågaste sonfaktor.
For bebygd eigedommar der bygningar og grunn skal takserast kvar for seg reknast desse på dette punktet, som ulike eigedommar.

Kombinert forretning – kontor og bustad:

- Forretning – kontor vert taksert kvar for seg
- Bustad vert taksert for seg

Verdsetjing av verk og bruk:

Det er omfattande rettspraksis om at ein skal nytte teknisk verdi- (substansverdi) berekning ved verdsetjing av verk og bruk.

Teknisk verdi: Fastsette byggepris i same bygningsvolum som det vurderte bygget med frådrag for ”slit, elde og utidsmessighet”.

Takst for verk og bruk er fastsett ved:

- synfare bygningsmassen og avgrensing av verk og bruk-eigedomar basert på gjeldande rettspraksis
- avgrense skattepliktig produksjonsutstyr basert på gjeldande rettspraksis
- nødvendig oppmåling av areal.

Taksten vert presentert i ein fullstendig rapport med mellom anna:

- kort omtale av eigedomen og lokalisering
- referanse til lovverk og gjeldande rettspraksis
- liste over skattepliktig produksjonsutstyr
- verdier (tomteverdi/bygningsverdi/verdi skattepliktig produksjonsutstyr).

4. Sakkunnig nemnd sine hovudrammer for takseringa

4.1. Hovudretningsliner:

Sakkunnig nemnd i Luster kommune ber om at ein legg tre retningsliner til grunn for vurderingane ved synfaring:

- Ver prinsipiell (likebehandling)
- Aksepter ”grovkorna” synfaring. Synfaringa vil for bustad-, fritidseigedomar og næringsseigedomar vil vere ei utvendig synfaring som gir grovkorna vurderingar.
- Ver varsam. Utvendig synfaring gir eit ‘grovkorna’ avgjerdsgrunnlag som kan gi usikkerheit. Eventuelle forhold som påverkar verdien av den enkelte eigedom skal kome eigaren til gode.

5. Opplegg for handsaming av klager på takst og feil

Offentleg ettersyn og handsaming av klager på takst er viktige element i arbeidet med å sikre lik handsaming av eigarane. Handsaming av takstar bør få sterkt kvalitetsfokus. Ved sidan av den enkelte eigar har også formannskapet høve til å klage på takstar fastsett av sakkunnig nemnd. Praktisk opplegg for klagehandsaming kan kommunen ta stilling til når resultatet frå offentleg ettersyn ligg føre.

5.1. Handsaming av klager

- Klage på takst skal handsamast av sakkunnig nemnd
- Klage der sakkunnig nemnd ikkje gjev medhald, vert sendt klagenemnda for endeleg avgjerd.
- Klagenemnda kan oppretthalde sakkunnig nemnd sin takst, eller dei kan redusere eller auke skattetaksten
- Saker som er avgjort av klagenemnda, kan berre prøvast rettsleg.
- Klage har ikkje utsetjande verknad.

Klage på eigedomsskatt fastsett etter formuegrunnlaget frå Skatteetaten skal handsamast og avgjerast av Skatteetaten.

5.2. Feil og feiloppretting

Ved feilretting av takst, med unntak av faktafeil, skal eigar få nye seks vekers klagefrist på ny takst.

For saker der det vert påvist rekne- og/eller skrivefeil, får eigedomsskattekontoret fullmakt til å korrigere og gje svar til klagar på vegne av sakkunnig nemnd om at feilen er retta opp. Sakkunnig nemnd skal informerast.