



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

Vedteke av sakkunnig nemnd i møte 14. februar 2024

Odd Atle Stegegjerdet

Jorunn Hillestad Sekse

Einar Øvregard

Innhold

Grunnlag	3
Verdsetjing frå kommunen.....	3
Omtaksering og taksering av nye skatteobjekt	3
Kva dokumentet omfattar	3
Metode	3
Ytre rammevilkår	3
Overordna rammer sett av sakkunnig nemnd	4
Kvalitetssikring	4
Praktisk handsaming i sakkunnig nemnd	4
Handsaming av klager på takst.....	4
Ytre rammevilkår	4
Juridiske rammer	4
Politiske rammer	4
Skatteområde	4
Vedtekter	4
Tidsrammer	4
Teknologiske rammer	5
Pristabellar	5
Kraftanlegg	5
Kraftnett	5
Tomt	5
Sakkunnig nemnd sine hovudrammer for takseringa	5
Hovudretningslinjer:.....	5
Opplegg for handsaming av klager på takst og feil	5
Handsaming av klager	5
Feil og feiloppretting	6

Grunnlag

Dette dokumentet trekkjer opp rammer og retningslinjer for synfaring og enkelttakseringar i Luster kommune i perioden fram til neste alminnelege taksering som normalt vil skje i 2034. 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 2024. Det er henta inn ekstern vurdering frå Eskan, brukt som grunnlag for verdsetting av kraftnettet. Grunnlag for verdsetting av kraftanlegga vert mottekne frå Skatteetaten i desember kvart år, gjeldande for året etter.

Verdsetjing frå kommunen

For å kome fram til eit mest mogleg rett eigedomsskattegrunnlag, må alle eigedomar der det er usikkerheit rundt storleik og standard 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 verdimeessig vekt på eigedomen sitt eventuelle utbyggingspotensial. Det er eigedomen som objekt slik den er på tidspunktet for taksering, som vert grunnlag for takstverdi.

Utgangspunktet for taksering av eigedomane er referert i eigedomsskatteoven § 8A-2:

(1) «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 salstilhøve ved fritt sal.»

(2) «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.»

Det er Sakkunnig nemnd for eigedomsskatt som vedtek 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 2034.

Omtaksering og taksering av nye skatteobjekt

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

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:

- Fastsetting av pristabell for eigedomskategoriene
- Fastsetting av faktorarar som skal nyttast for utrekning av takst på kvar eigedom.

Dokumentet trekkjer opp retningsliner for vurderingar av den einsskilde 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 kan 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.

Ytre rammevilkår

Juridiske rammer

Lowverket, fråsegner frå Finansdepartementet, andre juridiske miljø og rettsavgjerder legg dei juridiske rammene for takserings- og forvaltningsarbeidet knytt til lov om eigedomsskatt.

Politiske rammer

Skatteområde

I kommunestyremøte 16.12.2021, med verknad frå 2022, vart det vedteke at det skal skrivast ut eigedomsskatt etter eigedomsskattelova § 3c. Skattesatsen vert vedteken kvart år på budsjettmøte i kommunestyret, gjeldande for neste år.

Vedtekter

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

Tidsrammer

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

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.

Pristabellar

Kraftanlegg

Årleg motteken liste frå Skatteetaten i desember kvart år, vert lagt til grunn for taksering av kraftanlegga.

Kraftnettet

Taksering av vindkraftverk, kraftnett og andre anlegg skal setjast til det tekniske verdet, eller avkastningsverdi når dette samsvarar best med eigedomsverdi. Sintef sin priskatalog og metode vert lagt til grunn for taksering av dei tekniske installasjonane i kraftnettet. For kraftnett inngår grunnen under linjene i anlegget.

Tomt

Tomter for kraftanlegga er medrekna i grunnlaget frå Skatteetaten.

Tomter for kraftnettet vert taksert med eit snitt av kommunen sine satsar for sal av næringsstomter. På tidspunkt for hovudtaksering i 2024 var gjennomsnittleg pris kr. 368 pr m2.

Sakkunnig nemnd sine hovudrammer for takseringa

Hovudretningslinjer:

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

- Ver prinsipiell (likebehandling)
- Aksepter "grovkorna" synfaring. Synfaringa 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.

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 offentlig ettersyn ligg føre.

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.

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.

For saker der eigedomen er brent ned, får eigedomsskattekontoret fullmakt til å korrigere og gje svar til klagar på vegne av sakkunnig nemnd om at takst er endra. Eigar skal betale eigedomsskatt for kvar heile månad eigedomen er intakt. Sakkunnig nemnd skal informerast.