



Takseringsprinsipp, rammer og retningslinjer ved  
innføring av eigedomsskatt for alle eigedomar i Askvoll  
kommune.

Kommunestyret vedtok 17.12.2014 i sak 088/14 innføring av  
eigedomsskatt på alle eigedomar i Askvoll kommune med verknad frå  
1.1.2015.

Askvoll 12.06.2015

---

**Edvin Helle**

Leiar sakkunnig nemnd

---

**Aud Kari Steinsland**

Nestleiar sakkunnig nemnd

---

**Terje Selvik**

Medlem sakkunnig nemnd

## INNHOOLD

JURIDISKE OG POLITISKE RAMMER .....	3
BAKGRUNN:.....	3
SAMANHENG MED ANDRE LOVER .....	4
TAKSERINGSMETODE .....	4
FAKTA OM EIGEDOMEN .....	5
VURDERING AV EIGEDOMEN .....	5
GENERELT .....	6
TOMTEAREAL.....	7
INDRE FAKTOR - IF .....	8
YTRE FAKTOR - YF .....	8
SONEFAKTOR BUSTADER/VÅNINGSHUS - SF.....	9
LANDBRUK.....	10
NÆRING .....	10
AKTUELT .....	11
KLAGER .....	11

## *Juridiske og politiske rammer*

### **Bakgrunn:**

Askvoll kommune har i kommunestyremøte 17.12.2014 i sak 088/14, vedteke innføring av egedomsskatt for alle typar egedomar etter egedomsskattelova § 3 a, frå 1. januar 2015.

Vedtekter for egedomsskatt for Askvoll kommune vart vedteke i kommunestyremøte 25.06.2014, sak 048/14, med tillegg i sak 059/14.

Ein viktig paragraf i vedtektene er § 6-5. Fritak i § 6-5 gjeld nybygde og rehabiliterte husvere med ferdigstilling (som har fått førebels bruksløyve) etter 01.01.2015. Det vert fritak for nye husvere i 10 år frå bygging er ferdigstilt. Det vil og kunne søkast fritak for husvere som er rehabilitert med minimum NOK 750.000,- i løpet av ein treårsperiode. Dette gjeld husvere som kjem til etter at kommunen har fatta vedtak om fritak. Fritaket gjeld ikkje fritidsbustader.

Sakkunnig nemnd er vald av Kommunestyret til å stå ansvarleg for takseringsarbeidet og gjer endeleg vedtak om rammer og retningslinjer som skal nyttast for taksering. Sakkunnig nemnd skal verdsetje egedomar i Askvoll på bakgrunn av forslag frå tilsette synfaringsmenn.

Egedomsskattelova §§ 8 A gir føringar for korleis nemnda skal verdsetje egedommene.

- *Verdet av egedomen skal setjast til det beløp ein må gå ut frå at egedomen etter si innretning, brukseigenskap og lokalisering kan bli avhenda for under vanlege salstillhøve ved fritt sal*
- *Ved taksering av fabrikkar og andre industrielle anlegg, skal ein ta med maskiner og anna som høyrer til anlegget og er nødvendig for å oppfylle formålet med anlegget. Arbeidsmaskiner med tilhøyrsløse og liknande, som ikkje er ein integrert del av anlegget, skal ein ikkje ta med.*

Dette dokumentet vil danne grunnlaget for alle takseringar i perioden 2015 – 2025, og vil bli offentleggjort i høve offentleg ettersyn. Det er viktig at alle som er involvert i egedomsskatt i Askvoll kommune kjenner til dette dokumentet. Det vil òg vere det viktigaste arbeidsdokumentet for synfararane.

Kommunestyret har vedteke å nytte formuesgrunnlag frå Skatteetaten på bustadhus der slike verdiar føreligg. Dette vil gjelde dei fleste bustadeigedomane i Askvoll kommune. Sakkunnig nemnd skal ikkje verdsetje desse egedommene. Klager på formuesgrunnlag/likningsverdi skal sendast til Skatteetaten.

Loverket, høgsterettspraksis og uttaler frå finansdepartementet bestemmer dei juridiske rammene for takserings- og forvaltningsarbeidet knytt til lova om egedomsskatt.

Frist for utlegging av skattelister for 2015 er 30. juni 2015. Frå og med 2016 vil frist for utlegging av skattelister vere 1. mars kvart år. Dersom kommunestyret ved seinare høve vedtek å nytte botnfrådrag, er fristen 1. april same år.

Kommunestyret tek i samband med budsjetthandsaminga kvart år stilling til skattesats for eigedomsskatten. Første året eigedomsskatten vert skriven ut, dvs. 2015 skal satsen vere 2 promille. Seinare år kan satsen aukast til maks 7 promille etter nærare reglar.

## Samanheng med andre lover

Andre lover som kan ha verknad for taksering og utskriving av eigedomsskatt er blant anna forvaltningslova, plan og bygningslova og offentlegheitslova.

Det følgjer av eigedomsskattelova § 31 at forvaltningslova ikkje gjeld ved behandling av saker etter eigedomsskattelova. Grunnprinsipp i forvaltningsretten bør likevel gjelde så langt det rekk.

Offentlegheitslova vil vere med å styre kva dokument og anna informasjon som er offentleg, og kva informasjon som ikkje bør vere offentleg.

I utgangspunktet vil ein eigedom bli taksert slik den står fram ved utvendig synfaring. Kommunen sin arealplan/reguleringsplanar slik dei er vedtekne i samsvar med plan og bygningslova kunne få verknad for taksering. Ved tvil, vil det og vere aktuelt å sjå til kva som er omsøkt og godkjent.

## Takseringsmetode

Alle faste eigedomar – med unntak av bustader med formuesgrunnlag – skal synfarast og takserast. Dette gjeld mellom anna våningshus, fritidsbustader og næringsseigedomar. Eigedomsskatt vert skriven ut på dei faste eigedomane ut frå tilhøva den 1. januar i skatteåret.

Eigedomar som har fritak frå plikta til å betala eigedomsskatt etter § 5 og § 7 i eigedomsskattelova vert ikkje takserte før vedtak om fritak eventuelt vert omgjort. Det blir laga ei eiga liste over desse eigedomane.

Bygningar utan fritak som ikkje er ferdigstilt pr. 1. januar i skatteåret vil få ein prosentvis verdi lik grad av ferdigstilling.

Taksten byggjer på:

- Fakta om eigedomen
- Vurderingar av eigedomen

## Fakta om egedomen

Fakta om egedomen er:

- Eigartilhøve (type egedom, egedomsidentifikasjon, eigar og eigarrepresentant)
- Tomtestorleik i m<sup>2</sup>
- Faste installasjonar
- Bygningstypar og bygningsstorleik med arealtal for kvar etasje

Faktaopplysningar om tomt og bygningar blir henta frå Matrikkel-registeret som er eit landsdekkande register over egedomar, adresser og bygningar. Registreringar i Matrikkel skjer i samsvar med registreringsinstruksen utgjeve av Statens Kartverk.

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

Etasjane vert delt inn i:

Etasjer	Etasjefaktor
Hovudetasje	<b>1,0</b>
Loft	<b>0,3</b>
Underetasje	<b>0,6</b>
Kjellar	<b>0,2</b>

Dette er same inndeling som Matrikkel-registeret nyttar.

## Vurdering av egedomen

Egedomane blir vurdert ved synfaring på fylgjande måte:

- Tilhøve (alder og standard) på egedommen som gjev korreksjon av taksten (indre faktor)
- Ytre tilhøve rundt egedommen som gjev korreksjon av taksten (ytre faktor)
- Geografisk plassering innanfor kommunen (sonefaktor)

Vurdering ved synfaring skal følgje dei rammer og retningslinjer som nemnda har vedteke.

## Generelt

### Gruppering av eigedomar

Utgangspunktet for gruppering av eigedomane som skal takserast, er bygningstypane i Matrikkel-registeret, dvs. bygningen sin funksjon. Sakkunnig nemnd i Askvoll kommune har gruppert eigedomane slik:

Einebustad, tomannsbustad	111, 112, 121, 122
Våningshus	113, 123, 124
Leilegheiter	131, 133, 136
Fritidsbustader	161, 162, 163, 171
Garasje, uthus, naust	181, 182, 183, 245, 245, 248, 193
Camping, utleigehytter	524, 529
Industri/Verkstad	211 - 219, 244
Lager	231, 232, 233, 239
Plasthall, drivhus	243
Kontor, forretning	311, 319, 321, 322, 323, 329, 330
Hotell og restaurant	531, 532, 533, 539
Kulturbygg	659, 662, 669

Det er fastsett sjablonverdiar for dei ulike eigedomsgruppene.

## Sjablonverdiar på tomter og bygningar (bruksareal på bygning)

Tomtar og bygningar	Eining	Pris (kr)
Einestad, rekkehus og tomannsbustad	m <sup>2</sup>	10 000
Våningshus	m <sup>2</sup>	10 000
Leilegheit	m <sup>2</sup>	12 000
Fritidsbustad	m <sup>2</sup>	15 000
Bustadgarasje og uthus	m <sup>2</sup>	2 000
Carport	m <sup>2</sup>	1 000
Naust, (uisolert/isolert)	m <sup>2</sup>	1 000 / 2 000
Hotell, kontor- og andre næringsbygg	m <sup>2</sup>	4 000
Camping, utleiehytte	m <sup>2</sup>	3 000
Industri, verkstad, isolert lager	m <sup>2</sup>	2 500
Hus for dyr/landbrukslager/silo (uisolert/isolert)	m <sup>2</sup>	1 000 / 2 000
Plasthaller / uisolerte lager	m <sup>2</sup>	1 000
Kulturbygg isolert/uisolert	m <sup>2</sup>	4 000 / 1 000
Bebygd, opparbeidd næringstomt	stk	220.000
Bebygd tomt (bustadhus, våningshus og fritidshus)	stk	150 000

Nokre eigedomar i Askvoll har blanda bruk. I dei tilfelle der bygningen har ulike funksjoner vert kvar funksjon taksert for seg.

Bygningar under 15 m<sup>2</sup> bruksareal vert ikkje taksert.

Isolert anneks og vinterhage vert å rekne som ein del av huset.

## Tomteareal

### Bebygd tomt:

Tomteareal for bustadhus, våningshus og fritidshus/hytte vert sett til 150.000,-.

Ved fleire bustadhus på ein tomt vert det rekna ein tomteverdi pr. bustad.

### Tomteareal næring:

Alle næringstomter må gjevast ei individuell handsaming. Verdi for kvar næringstomt vert sett til 220.000,- inntil 2 dekar. For overskytande areal vert å fastsette verdi mellom kr 25,- og 220,-, avhengig av opparbeiding og storleik.

### Ubebygd tomt/areal

Verdi på ubebygd tomt er avhengig av opparbeiding og tekniske anlegg.

Sjablongverdi på tomt til bustad/fritid/næring i felt, opparbeidd med tekniske anlegg, vert sett til 150.000,-. For ubebygd tomt utan tekniske anlegg og for anna byggeareal vert det sett ein verdi på 60.000,-.

## Garasje og naust

Tomt for garasje vert sett til 25.000,- og tomt for naust vert sett til 45.000,-.

Der tomta ikkje har nokon verdi vert taksten sett lik null.

## INDRE FAKTOR - IF

Ein nyttar indre faktor for å korrigere sjablontaksten ut frå tilhøve **på** eigedomen. Indre faktor blir utrekna på grunnlag av alder og standard, sjå tabell under. Rivingsobjekt blir fjerna frå takstgrunnlaget.

Er bygningsmassen på eigdommen av sterkt varierende standard, kan ein interpolere indre faktor for å finne ein felles indre faktor.

### *Indre faktor for bustad*

Bygning teke i bruk	Høg standard	Normal standard	Låg standard
Før 1967	0,8-0,9	0,7	0,2-0,6
1967 – 1985	0,9-1,0	0,8	0,6-0,7
1986 – 1997	1,0-1,1	0,9	0,7-0,8
1998 – 2011	1,1-1,2	1,0	0,8-0,9
2012 eller seinare	1,2-1,3	1,1	0,9-1,0

### *Indre faktor for andre bygg*

Bygning teke i bruk	Høg standard	Normal standard	Låg standard
Før 1967	0,5-0,6	0,4	0,2-0,3
1967 - 1985	0,7-0,8	0,6	0,4-0,5
1986 - 1997	0,9-1,0	0,8	0,6-0,7
1998 - 2011	1,1-1,2	1,0	0,8-0,9
2012 eller seinare	1,3-1,4	1,2	1,0-1,1

## YTRE FAKTOR - YF

Ytre faktor vert nytta for å korrigere sjablontaksten ut frå tilhøve **utanfor** eigedomen.

Alle eigedomar, unnateke landbrukseigedomar, får ytre faktor 1,0.

**Endring av ytre faktor må grunngjevast.** Det er viktig at ein er varsam med bruk av faktor for spesielle forhold, men nokre eigedomar er så spesielle at dei lyt ha fråtrekk for ytre forhold.



## Sonefaktor bustader/våningshus - SF

Nemnda har delt kommunen inn i fleire soner for å få mest mogleg korrekt takst.

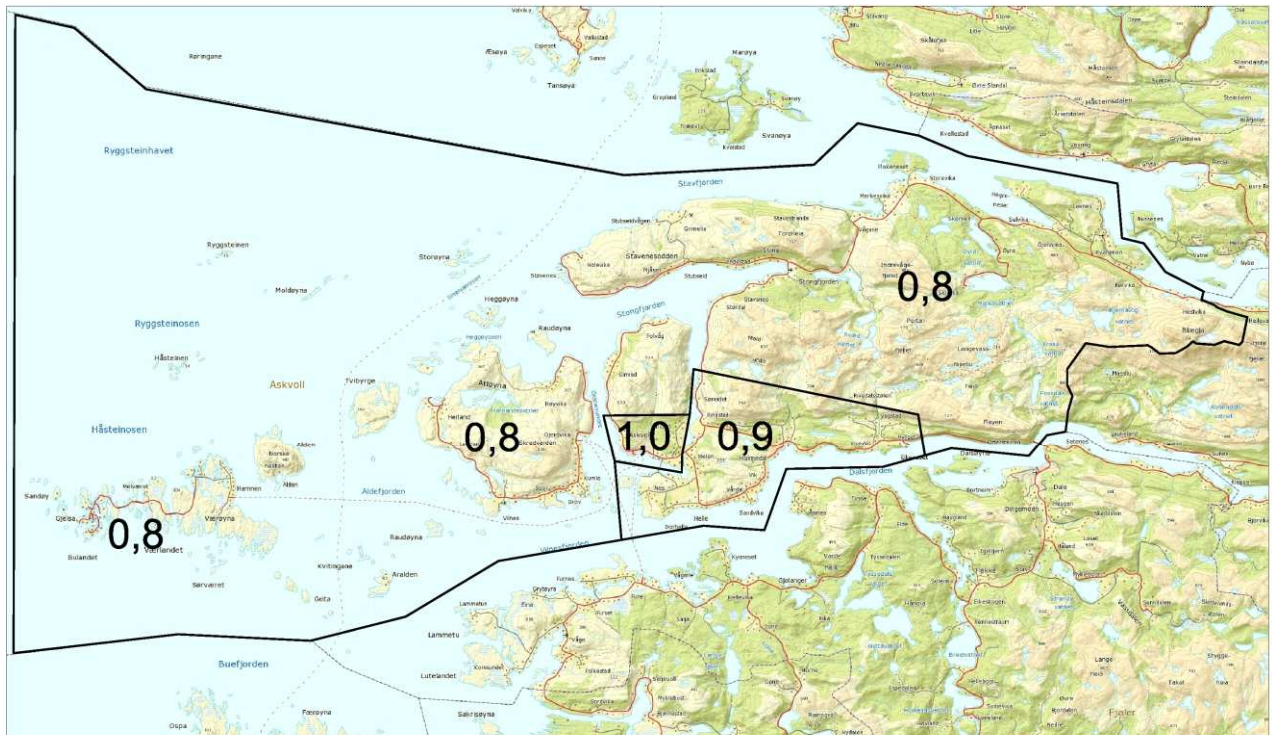
Askvoll	1,0
Holmedal	0,9
Resten av kommunen	0,8

Sonefaktor gjeld bustadeigedom, garasje og landbrukseigedom.

Fritidsbustader og naust får sonefaktor 1.0 i heile kommunen.

### SPESIELLE BYGNINGAR – PROTOKOLLTAKST

Bygningar som har spesiell utforming og spesiell bruk og av den grunn ikkje høver inn i mal for sjablontakst kan vurderast spesielt. Det skal då lagast eigen protokoll i høve til dei vurderingar som er lagt til grunn.



## LANDBRUK

### Tomteareal landbrukseigedom:

Etter eigeedomsskattelova § 5 h, har « eigeedom som vert driven som gardsbruk eller skogbruk, herunder gartneri og planteskule knytt til slik drift» fått eit generelt fritak for skattlegging av eigeedomsskatt.

Det kan vere utfordrande å avklare kva eigeedomar som får fritak etter denne paragrafen. For i det heile tatt å få til ei løysing som det er mogleg å forvalte på ein effektiv måte har nemnda avgjort å legge seg på ein liberal definisjon av lova sitt driftskrav. Alle konsesjonspliktige eigeedomar med areal over 100 daa og/eller eigeedomar over 5 daa fulldyrka areal og i aktiv drift / har rett til produksjonstilskot vert å sjå som landbrukseigedom. Med aktiv drift er meint at landbrukseigedom må haldast i hevd.

Det er berre våningshus/kårhus og garasje med tilhøyrande grunn som vert taksert, der eigeedomane er i drift. Der det ikkje er drift, vert eigedommen vurdert under kategorien bustad eller fritidseigedom.

Tomteverdi for kvart våningshus (bustadhus) vert sett til 150.000,-.

På landbrukseigeedomar skal det ikkje skatteleggast for meir enn to tomter i same tun.

Alle bustadbygg på landbrukseigedom, sjølv om dei vert nytta som fritid, vert taksert etter sjablonverdi for våninghus. Landbruk får ein særskilt ytre faktor på 0,7. Garasje på landbrukseigedom vert taksert etter vanleg sjablontakst, denne får òg ein ytre faktor på 0,7.

Del av landbruksbygning som vert nytta som garasje vert skattelagt etter sjablon for garasje.

Driftsbygningar skal ikkje vere ein del av takstgrunnlaget, dette gjeld òg naust og sel på landbrukseigedom.

Utleigehytter på landbrukseigedom får sjablong etter camping.

Naust og hytter på eige gards- og bruksnummer er eigne skatteobjekt etter lova og taksert deretter.

## NÆRING

Verk og bruk, store næringseigeedomar og fiskeoppdrett vert taksert etter tilråding frå ekstern takstmann/takseringsfirma.

Takstar på kraftverk vert fastsett årleg av likningsstyresmaktene.

Øvrige næringseigeedomar vert synfart av kommunen sine eigne takstmenn.

Dei fleste næringseigeedomar er taksert etter substansverdi.

## **AKTUELT**

Privatrettslege avtalar og hefte skal ikkje vektleggast ved taksering. Det er eigedomen som objekt som skal takserast. Kven som drar nytte av eigdommen gjennom private avtaler, skal ikkje vurderast. Eksempelvis vil ein avtale om burett eller tilkomstrett over eigdommen ikkje ha innverknad på taksten.

Festetomter med langsiktige festekontraktar og punktfeste skal vurderast som sjølveigartomt. Med langsiktig kontrakt meiner ein festekontrakt som kan forlengjast og/eller innløyning av kontrakt.

## **KLAGER**

Sjå kap. 5 i Eigedomsskattevedtekter for Askvoll kommune.