

Takseringsregler for eiendomsskatt Grimstad kommune

Innholdsfortegnelse

1. Politiske vedtak	3
2. Innledning.....	3
3. Rammer og taksering	3
3.1. Juridiske rammer	4
3.2. Teknologiske rammer	4
4. Takseringsmetode	4
4.1. Fakta om eiendommen	4
4.2. Vurdering av eiendommen.....	5
Generelle vurderinger	5
Spesielle vurderinger:.....	5
5. Generelle retningslinjer for takseringen	5
5.1. Hovedretningslinjer	5
5.2. Eiendommene som skal takseres	6
5.3. Elementer som inngår i begrepet "fast eiendom"	6
5.4. Gruppering av eiendommer	6
6. Sjablongverdier for bygninger	6
6.1. Sjablongverdier for bygninger	6
Etasjefaktorer for boliger, våningshus og fritidsbygninger	6
7. Skjønnsmessige bestemmelser for eiendomsgrupper	7
7.1. Bolig (innebefatter enebolig, tomannsbolig, rekkehus etc (111-113, 131-135).)	7
7.2. Fritidsboliger/hytter	7
7.3. Ubebygde eiendommer.....	7
8. Sjablongverdier for eiendomsgruppene.....	7
Vedlegg.....	7

1. Politiske vedtak

Grimstad kommunestyre vedtok i sak 12/152 at det i 2013 skulle foretas ny alminnelig omtaksering av alle eiendommer i kommunen, med virkning av nye takster fra og med 1. januar 2014.

Sakkyndig nemnd er politisk valgt, og skal sikre likebehandling og finne antatt markedsverdi på eiendommen(e), og vedta takstene. Det er gjort ved at nemnda har tatt stilling til takseringsmetode, utarbeidet rammer og retningslinjer og sikret kvalitet gjennom revisjon og kontroll av administrasjonens arbeid.

2. Innledning

Disse takseringsregler skal sikre en størst mulig ensartethet i vurderingen av alle eiendommer ved taksering..

De skal legges til grunn ved ny alminnelig taksering. Disse retningslinjene er vedtatt etter grundig arbeid for å sikre at takseringsreglene skal kunne oppfattes rettferdige. Det er blant annet foretatt følgende arbeid:

- Innhenting av data fra eiendommer som er omsatt de siste år
- Befaringer for å danne seg et generelt grunnlag av eiendomsmassen
- Utarbeiding av sjablonger
- Utarbeiding av områdefaktor
- Utarbeiding av skjønnmessige faktorer
- Prøvetaksering

Utgangspunktet for taksering av eiendommene er eiendomsskattelovens § 8 - A:

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

De endelige vedtatte retningslinjene skal også legges til grunn ved ny- og omtakseringer av nye eiendommer i skatteperioden frem til neste alminnelige taksering.

3. Rammer og taksering

Retningslinjene skal bidra til at takstnivåene blir riktige og at eiendomsbesittere sikres likebehandling når ny alminnelig taksering gjennomføres i løpet av 2013 og når enkelt takseringer gjennomføres i skatteperioden frem til neste alminnelige taksering – tidligst i 2023.

Ut fra gjeldende regelverk skal takstene gjelde i 10 år, og ny- eller omtakseringer i perioden skal følge de prinsipper som legges til grunn første året. Nivået på takster som fastsettes ved ny- eller omtaksering i tiårsperioden skal ha samme takstnivå som ved den alminnelige takseringen i 2013. Retningslinjene er utarbeidet og fastsatt med bakgrunn i:

- At de er godt gjennomarbeidet og utprøvd før de fastsettes endelig

- At de reglene som gis er så klare at de kan følges i hele skatteperioden med mindre endringer i lovgiving og andre forutsetninger gjør det nødvendig med endringer/presiseringer.

Det foreligger tre sett med ytre rammeforutsetninger som arbeidet må overholde. Disse er:

- De juridiske rammer som foreligger for takseringsarbeidet
- De politiske rammene kommunestyret i Grimstad har trukket opp
- De muligheter og begrensninger teknologien gir

3.1. Juridiske rammer

Eiendomsskatteloven med henvisning til flere andre lover, forskrifter og uttalelser mv. fra Finansdepartementet – og ikke inst rettspraksis, trekker opp de juridiske rammene for taksering og forvaltningsarbeidet vedr. eiendomsskatt.

Juridisk sett er det to overordnede prinsipper som er ufravikelige:

- Legalitetsprinsippet (at beskatning krever klar lovhjemmel)
- Likhetsprinsippet (at like faktiske omstendigheter må tillegges likeartede skattemessige virkninger)

Privatrettslige avtaler og heftelser skal ikke vektlegges ved taksering da det er eiendom som objekt som skal takseres. Hvem som drar nytte av eiendommen gjennom private avtaler, skal ikke vurderes. Eksempelvis vil en avtale om borette ikke påvirke taksten.

3.2. Teknologiske rammer

Kommunen benytter Matrikkel som grunnlag for tomt, bygningstype og arealberegninger.

4. Takseringsmetode

Taksten bygger på

- Fakta om eiendommen
- Vurderinger av eiendommen

4.1. Fakta om eiendommen

Fakta om eiendommen er:

- Eierforhold (type eiendom, eiendomsidentifikasjon, eier og eierrepresentant)
- Faste installasjoner (identifiser installasjoner som skal tas med i taksten)
- Bygningstyper og bygningsstørrelser med arealtall for hver etasje

Faktaopplysninger om tomt og bygninger hentes fra Matrikkelen som er et offentlig register over Grunneiendommer, Adresser og bygninger.

Når det gjelder areal på bygninger, tar takstene utgangspunkt i bruksareal (BRA) som grovt sett er arealet innefor ytterveggene på bygningen. Arealet måles for hver etasje i bygningen.

Etasjene grupperes i:

- Kjelleretasje
- Underetasje
- Hovedetasje(r)
- Loftetasje

Dette er samme gruppering/koding som brukes i Matrikkel.

Nærmere beskrivelse av etasjedefinisjoner og arealmåling er beskrevet i eget vedlagt dokument "Registrering i Matrikkelen – arealmåling og etasjedefinisjoner".

4.2.Vurdering av eiendommen

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

Generelle vurderinger

- Hva er hensiktsmessig **gruppering** av eiendommer i skattesonen?
- **Hvilke sjablongverdier** velges for eiendomsgruppene? Arealstørrelser på tomt og bygninger fordelt på etasjer og valgte sjablongverdier gir sjablongtakster for eiendommene.
- Hvilke **sonevise forskjeller** på verdinivået velger en for eiendomsgruppene?
Valgte sonefaktorer korrigerer sjablongtaksten for eiendommen

Spesielle vurderinger:

Gjennom befaringen vurderer befaringsmann om det er:

- Ytre forhold (**YF**).- Forhold utenfor eiendommen som forurensning fra støy og luft, utsikt etc. som medfører korreksjon av taksten
- Indre forhold (**IF**).- Standard på tomt og bebyggelsen som medfører korreksjon av taksten.

Vurderingene ved befaring skal følge rammer og retningslinjer sakkyndig nemnd har trukket opp.

5. Generelle retningslinjer for takseringen

5.1. Hovedretningslinjer

Vurdering av eiendommer er vanskelig. Sakkyndig nemnd i Grimstad kommune legger til grunn fire viktige retningslinjer til grunn for vurderingene ved besiktigelse:

- **Vær prinsipiell** (likebehandling). Rammedokumentet trekker opp prinsipper som en må være tro mot i forslag til enkelttakster.
- **Aksepter grovkornethet**. Besiktigelsen vil i hovedsak være en utvendig besiktigelse som gir grovkornete vurderinger.
- **Vær varsom**. Utvendig besiktigelse gir oss et grovkornet beslutningsgrunnlag som kan gi usikkerhet. Tvil bør komme eiendomsbesitter til gode.
- **Kalibrer medarbeiderne**. For at alle i prosjektet skal være samstemte mht vurderinger, ber sakkyndig nemnd om at administrasjonen sørger for løpende kalibrering og kvalitetssikring gjennom faste faglige møter der alle aktørene som arbeider med vurderinger deltar.

5.2.Eiendommene som skal takseres

Alle faste eiendommer i Grimstad skal takseres med unntak av eiendommer som etter Eskl. § 5 har fritak. Rådmannen bestemmer om eiendommer fritatt etter § 7 skal takseres.

5.3.Elementer som inngår i begrepet "fast eiendom"

Eiendommene som skal takseres kan bestå av tre hovedelementer:

- Tomt
- Bygninger
- Faste anlegg og installasjoner

Faste Anlegg og installasjoner kan bestå av driftsmidler i industrieiendommer og spesielle anlegg som veger, parkeringsplasser, masseuttak etc. Disse anleggene vurderes i hvert enkelt tilfelle. Ved taksering vurderes alle elementene, men takstforslaget viser takst over eiendommen som helhet. Vurderingene dokumenteres.

5.4. Gruppering av eiendommer

Utgangspunktet for gruppering av eiendommer som skal takseres, er bygningstypene i Matrikkelen, dvs. bygningens funksjon.

Eiendommer i Grimstad kan ha flere funksjoner. I slike tilfeller takseres hver funksjon for seg.

6. Sjablongverdier for bygninger

6.1.Sjablongverdier for bygninger

Sjablongverdiene for eiendomsgrupper er valgt etter at det er innhentet informasjon om de siste års omsetningstall for bygninger og byggekostnader. Det er også gjennomført prøvetakseringer.

Det er tatt utgangspunkt i en gjennomsnittsbygning i 2013 når en fastsetter sjablonger. Ved besiktigelse justerer en for standard og kvalitet på bygningen. Alder på bygningen benyttes som hjelpeinformasjon når en skal vurdere standard. For bygninger med spesiell høy standard, kan en øke taksten i forhold til sjablongtakst.

På grunnlag av faktainformasjon og vurderinger som er hentet inn, fastsetter sakkyndig nemnd sjablongverdiene for de enkelte eiendomsgruppene som vist nedenfor.

Sjablongverdier på tomter og hovedetasjer på bygninger (bruksareal på bygning) er spesifisert i vedlagte sjablong.

- Fellesarealet i seksjonerte eiendommer fordeles i henhold til gjeldende eierbrøk
- Landbruksbygninger på ikke aktive landbrukseiendommer gis samme faktor som bygningsgruppe 181-183 (jfr sjablong) og arealfaktor etter bruk.
- Landbruksbygninger på aktive landbrukseiendommer fritas iht §5h i eiendomsskatteloven.

Etasjefaktorer for boliger, våningshus og fritidsbygninger

Ved hjelp av etasjefaktorer settes gjennomsnittsverdier på de ulike etasjene i boliger, våningshus og fritidsbygninger, med utgangspunkt i hva som er vanlig funksjon i den aktuelle

etasje.

7. Skjønnsmessige bestemmelser for eiendomsgrupper

Se vedtatte sjablong for priser og skjønnsmessige faktorer

7.1. Bolig

Som bolig defineres alle bygninger som opprinnelig har vært bygget og brukt til permanente boliger. Som utgangspunkt for takseringen gjelder de sjablongverdier som er satt i vedlagte sjablong. Verdien av tomta er inkludert i sjablongverdiene for bygningene.

7.2. Fritidsboliger/hytter

Bygninger som er bygget og brukt som fritidsbolig/hytte, defineres som fritidsbolig/hytte. Fritidsbolig som er blitt tatt i bruk som permanent bolig defineres fortsatt som fritidsbolig i eiendomsskattesammenheng. Som utgangspunkt i takseringen gjelder de sjablongverdier som er satt under kap. 7. Verdien av tomta er inkludert i sjablongverdiene i bygningene.

7.3. Ubebygde eiendommer

Eiendommer med rammetillatelse for tiltak og ubebygde eiendommer benyttet til biloppstilling, båtopplag eller annen funksjon skal takseres etter vedtatte sjablong.

8. Sjablongverdier for eiendomsgruppene

Sjablongverdiene for eiendomsgrupper er valgt etter at det er innhentet informasjon om omsetningspris for bygninger de siste år og antatt omsetningsverdi for noen utvalgte bygninger.

Verdiene er nøkternt satt for å kunne ta høyde for svingninger i prisutviklingen

Se vedlagte sjablong.

9. Næringseiendommer og verker & bruk

Det er ikke bestemt noen sjablong for ovennevnte type eiendomsskatteobjekter. Disse takseres av eksterne takstmenn.

Vedlegg

- Sjablonger
- Kart som viser bruk av sonfaktor
- Registrering i Matrikkelen. Etasjedefinisjoner.

EIENDOMSSKATTETAKST

SJABLONG FOR TAKSERING AV BOLIG-/FRITIDSEIENDOMMER 2013

1. Takstpliktig areal.

Bruksareal (BRA) i samsvar med Norsk Standard (NS) 3940. For bygning eller bygningsdel med tak uten omsluttende vegger inngår det bebygde arealet (BYA) i samsvar med NS 3940.

For eiendommer som i utgangspunktet er fritatt for eiendomsskatt etter eiendomsskattelovens §5 og 7, men som delvis benyttes til formål som medfører skatteplikt, skal denne delen av bebyggelsen med tilhørende nødvendig uteareal takseres i samsvar med disse retningslinjene.

Frittliggende bygning med bruksareal eller bebygd areal på 15 m² eller mindre medtas ikke i beregningen.

Det gis ingen reduksjon på grunn av alder av bygning. Skjønnmessig kan det gis en reduksjon på grunn av utidsmessighet, elde/ tilstand. Vurderes på befaring og noteres for aktuelle objekt.

2. Pris pr. m².

Grunnpris kr 18 000,- pr m²

Verdien av bebygd tomt er inkludert i sjablongverdiene for bygningene.

Ubebygd eiendom hvor det foreligger rammetillatelse/igangsettingstillatelse har grunnpris på kr 800 000,-

3. Arealfaktor.

Etasje:		Faktor
H	Hovedetasje(r)	1,0
U	Underetasje	0,6
UL	Underetasje med leilighet	1,0
K	Kjellerplan	0,2
L	Loft	0,6
Alternativt areal		Faktor/pris m ²
1	Garasje, uthus, sjøbu	0,2/3600
2	Carport/ takoverbygg (BYA)	0,15/2700

4. Bygningstypefaktor (basert på NS 3457).

	Faktor	Pris pr m ²
Enebolig/tomannsbolig/rekkehus (111,112,121,122, 131,133)	1,0	18000
Fritidsbolig (161, 162, 163, 171)*	1,0/0,9/0,8	18000/16200/14400
Flermannsbolig (121, 122, 136, 151, 152,159)	1,2	21600
Store boligbygg (135,141,142,143,144,145,146)	1,5	27000
Våningshus (113, 123, 124)	0,7	12600
Boligbrakker (193)	0,5	9000
Garasjer, uthus, sjøbu etc. (181 – 183)	1,0	3600

- * Fritidsbolig med strøm og avløp, skal ha faktor 1,0
- Fritidsbolig med strøm og uten avløp, skal ha faktor 0,9.
- Fritidsbolig uten strøm og avløp, skal ha faktor 0,8.

5. Områdefaktor.

Sone	Faktor
1	1
2	0,9
3	0,7

Se sonekart.

6. Ytre og indre forhold.

Vurderes ved besiktigelsen.

Ytre forhold (YF).- Forhold utenfor eiendommen som forurensning fra støy og luft, utsikt etc.

Verdier fra 0,5 til 2,5

Ved store boligbygg (135, 141-146) brukes følgende etasjefaktor som **utgangspunkt**:

Etasje	Faktor
1.	0,9
2.	1,1
3.	1,2
4.	1,3
5.	1,5

Uavhengig av byggets størrelse skal toppetasje ha en faktor som er 0,2 større enn faktor for etasjen under.

Indre forhold (IF).- Standard på tomt og bebyggelsen.

Verdier fra 0,5 til 2,5

7. Seksjonerte eiendommer

Eiendomsskatten beregnes for hver seksjon i samsvar med vedtatte retningslinjer.

Fellesarealer for bygning og grunn fordeles etter sameiebrøk.

Sameiebrøken legges til grunn for beregning av taksten der denne gjenspeiler faktisk bruk av arealer. Der dette ikke er tilfelle beregnes taksten ut fra faktisk bruk av arealer.