



RAMMER OG RETNINGSLINJER FOR TAKSERING ETTER LOV OM EIGEDOMSSKATT

ETNE KOMMUNE

Vedteke av Sakkunnig nemnd for eigedomsskatt, 26.02.2015

Innhald

1. Orientering	4
2. Kva dokumentet omfattar	4
3. Takseringsmetode	5
3.1 Fakta om eigedomen	5
3.2 Vurdering av eigedomen	5
4. Ytre rammevilkår	6
4.1 Juridiske rammer	6
4.1.1 Fritak frå eigedomsskatt og taksering av landbrukseigedomar	5
4.1.2 Taksering av eigedomar eigd i sameige	8
4.2 Politiske rammer	8
5. Sakkunnig takstnemnds hovudrammer for takseringa	9
5.1 Hovudretningslinjer:	9
5.2 Eigedomane som skal takserast	9
5.3 Element som inngår i omgrepet fast eigedom	10
5.4 Gruppering av eigedomar	10
5.5 Sjablongverdiar for eigdomsgrupper	11
5.6 Sonefaktor	12
6. Rammer for enkelttakseringar	12
6.1 Bruk av faktorar	13
6.2 Andre rammer for taksering	13
6.3 Juridiske avklaringar	14
7. Rammer for kommunikasjon med eigarane	14
7.1 Kommunikasjon	14
7.2 Krav til kunnskap	15
7.3 Kommunikasjonsåtfærd	15
8. Sakshandsaming av takstforslag	15
9. Sakshandsaming av klager på takst	16
10. Kvalitetssikring	17
10.1 Dokumentasjon	17
10.2 Kvalitetssikring av metode	17

10.3 Riktig skattesone	17
10.4 Riktig eigedomsregister.....	17
10.5 Riktige areal	17
10.6 Riktige vurderingar	17
10.7 Riktig sakshandsaming	17
11. Praktisk opplegg for handsaming av klager på takst og feil.....	18
11.1 Feil og oppretting	18
11.2 Handsaming av klager	18
12. Vedlegg	19

1. Orientering

Innan februar 2015 skal Etne kommune gjennomføra allmenn taksering i heile kommunen. Det er knapt 10 år sidan førre allmenne taksering vart gjennomført i det som då var området for utskriving av eigedomsskatt. Området vart med verknad frå 2015 utvida til å gjelde heile kommunen. Dei nye takstane skal gi grunnlag for utskriving av eigedomsskatt for 2015 og påfølgjande år. Rammer og retningslinjer er resultatet av ein prosess der Sakkunnig takstnemnd, prosjektleiar og administrasjonen har drøfta og teke stilling til rammer og retningslinjer for taksering i kommunen.

2. Kva dokumentet omfattar

Dokumentet tek stilling til:

Takseringsmetode

- For bustader/leilegheiter nyttast formuesgrunnlag frå Skatteetaten. Dette er endelege fastsetjingar og det er ikkje grunnlag for nærare vurdering av desse.
- Andre eigedomar er taksert av eksternt takseringsfirma. Takstane er fastsett av Sakkunnig takstnemnd.

Ytre rammevilkår

Det ligg føre tre sett ytre rammevilkår som Sakkunnig takstnemnd og Klagenemnda for eigedomsskatt må ta omsyn til. Desse er:

- Dei juridiske rammene som ligg føre for takseringsarbeidet.
- Dei politiske rammene kommunestyret har trekt opp, herunder vedtektene.
- Grunndata.

Overordna rammer sett av Sakkunnig takstnemnd

Gjennom dette dokumentet set sakkunnig nemnd opp rammer som takseringsfirmaet skal halde seg innanfor under synfaring og arbeids med takseringa.

Slike rammer er:

- Gruppering av eigedomar.
- Sjablongverdiar for eigedomsgrupper.
- Verdiforskjellar i ulike delar av kommunen (sonefaktorar).

Retningslinjer for bruk av indre faktor (forhold på eigedomen), ytre faktor (forhold rundt eigedomen) og kommentarar ved synfaring av eigedomen

Dokumentet fastset retningslinjer for vurdering av den enkelte eigedom.

Rammer for kommunikasjon med eigarar/festarar av eigedomane

Dokumentet skildrar hovudopplegg for kommunikasjonen med eigarar/festarar og andre interesser i kommunen.

Kvalitetssikring

Ein viktig del av arbeidet er å hindre systemfeil eller enkeltfeil i takseringsarbeidet. I dette dokumentet vert det skildra opplegg for kvalitetssikring av arbeidet.

Praktisk handsaming av takstforslag i Sakkunnig takstnemnd

Dokumentet skisserer opplegg for handsaming av forslag til enkelttakstar i Sakkunnig takstnemnd.

Handsaming av klager på takst.

Dokumentet skisserer rammer og praktisk opplegg for handtering av feil og handsaming av klager på takst, jf. Skattetakstvedtekter for Etne kommune kap. V.

3. Takseringsmetode

3.1 Fakta om eigedomen

Fakta om eigedomen er:

- Eigarforhold (type eigedom, eigedomsidentifikasjon, eigar eventuelt eigarrepresentant)
- Faste installasjonar (identifiserer installasjonar som skal verte tatt med i taksten)
- Byggtype og byggstorleik med arealtal for kvar etasje

Faktaopplysningar om tomt og bygg vert henta frå Matrikkelen, som er eit offisielt register over eigedomar i kommunen. Registreringar i Matrikkelen skjer i samsvar med registreringsinstruksen utgitt av Statens Kartverk.

Ved arealberekning av bygningar tek ein utgangspunkt i bruksareal (BRA) som utgjer arealet innanfor ytterveggene på bygget.

Det må vere minst 1,90 m i takhøgde for å vere måleverdig. Ved skråtak må det vere minst 60 cm breidde med takhøgde minst 1,90 m, i tillegg vert i så fall 60 cm målt ut til kvar side. Sjå pkt. 12 vedlegg.

Areal vert målt for kvar etasje:

- Hovudetasje(r)
- Underetasje
- Kjellaretasje
- Loftetasje

Dette er same grupperingar som Matrikkelen nyttar.

3.2 Vurdering av eigedomen

Eigedomen vert vurdert gjennom generelle retningslinjer som vert trekt opp i dette dokumentet og spesielle vurderingar som vert gjort ved sjølve synfaringa av eigedomen.

Generelle retningslinjer:

- **Gruppering** av eigedomane i skattesonen – sjå pkt. 5.4.
- **Sjablongverdiar** for eigdomsgruppene.
- **Sonevise forskjellar** på verdinivået for eigdomsgruppene.

Spesielle vurderingar:

Gjennom synfaringa vert det vurdert om det er:

- Lokale forhold **rundt** eigedomen som medfører korreksjon av taksten (**ytre faktor**).
- Forhold **på** eigedomen som medfører korreksjon av taksten (**indre faktor**).

Vurderingane ved synfaring skal følgje rammer og retningslinjer som Sakkunnig takstnemnd trekker opp.

4. Ytre rammevilkår

4.1 Juridiske rammer

Lovverket, utsegner frå Finansdepartementet og andre juridiske miljø og rettsavgjersler trekkjer opp dei juridiske rammene for takserings- og forvaltningsarbeidet knytt til lov om eigdomsskatt. Området er komplekst då lova av 1975 berre delvis er teken i bruk. Frå 2013 ligg det føre ein heil del endringar i eigdomsskattelova grunna nye reglar, samt ei lovteknisk revisjon. Juridiske problemstillingar som spesielt er vurdert i samband med dette dokumentet er:

- Fritak frå eigdomsskatt
- Taksering av våningshus og bustader på gardsbruk
- Taksering av seksjonerte eigdomar

Stortinget gjorde den 07.12.12 vedtak om at verdsetjing av bustader kan skje ved bruk av formuesgrunnlag frå og med 2014.

Kommunestyret fatta 17.12.13 vedtak i sak 66/13: «*Alle skattbare objekt, unnateke bustadeigedomar der formuesgrunnlaget vert brukt, skal (om)takserast. Sakkunnig nemnd har mynde til å vedta retningslinjer for takseringsarbeidet, og å fastsetja eigdomsskattetakst for dei enkelte skatteobjekta.*»

4.1.1. Fritak frå eigdomsskatt og taksering av landbrukseigedomar

Eigdomsskattelova §5 gir oversikt over eigedomar som skal ha fritak frå eigdomsskatt. Nytt frå 01.01.07 er at eigedomar som vert drivne som gardsbruk eller skogbruk skal ha fritak frå eigdomsskatt. Det er ikkje presisert korleis ein skal definera omgrepet gardsbruk. Det finns heller ingen rettspraksis.

Sakkunnig takstnemnd vel å trekkja opp slike rammer for utveljing av eigedomar som kjem inn under §5 h i eigdomsskattelova:

Landbrukseigedomar:

Alle eigedomar som ligg i kommuneplanen LNF området (Landbruk, natur og fritidsareal)

vert vurderte som landbrukseigedomar med unntak av bustader, seter, fritidseigedomar og næringsverksemd som ikkje er ein del av landbruksverksemda. For desse skal naturleg arrondert tomt takserast etter same retningslinjer som for bustaddelen på gardsbruk.

Bustaddelen på landbrukseigedomar:

- Bustaddelen med tilhøyrande garasje og naturleg arrondert tomt på landbrukseigedomar skal takserast. Naturleg arrondert tomt vert i utgangspunktet sett til 1 daa per bustadbygg.
- Bustaddelen på landbrukseigedomar med konsesjonsplikt vert taksert lågare enn ordinære bustader. Dette er i samsvar med departementet sine tilrådingar, jf. Finansdepartementet sitt brev til Norges Bondelag datert 10.03.06, og jf. Brev frå Finansdepartementet til Lands sammenslutningen for vasskraftkommuner (LVK) av 12.06.07. Det vert vist til valde sjablonsverdier i dette dokumentet.
- På setrer til landbrukseigedomar som er i aktiv drift og får produksjonstilskot, jf. oversikt frå landbrukskontoret, får sel og evt gamle vinterstuer fritak etter eigedomsskattelova §5h.
- Dersom seterhuset er eit tradisjonelt gammalt og umoderne hus som har stått i «alle år» og som i stor grad blir nytta som fritidsbustad, skal det verte skattlagt med ein verdi som for fritidsbustad med tomt. Dette gjeld setrer til eigedomar som ikkje er i aktiv drift (dvs at dei ikkje får produksjonstilskot).
- Andre bygningar som vert brukt til fritidsføremål fell utanom fritaket og skal verte skattlagt som fritidsbustad med tomt.

Næringsdelen på landbrukseigedomar:

Landbruksverksemda er i utvikling. I dag fins mange døme på vidareforedling på landbruksprodukt, delaktivitetar som tidlegare ikkje var definert som ordinær landbruksverksemd. Døme her er meieriverksemd, slakteriverksemd, gartneri, sagbruksverksemd og pelsdyrverksemd. I utgangspunktet vurderer nemnda slike verksemdar som ein del av landbruksverksemda. Eigedom knytt til slik verksemd blir difor fritatt frå eigedomsskatt. Særskilte saker i samband med landbrukseigedomar vert vurderte enkeltvis. Utleieeiningar tilrettelagt som næring, slik som gardshotell, seter mv, vert handsama som næring og skal verte skattlagt.

Regulerte utbyggingsområde:

Det finns i dag regulerte område for framtidig utbygging der utbygginga ikkje er gjennomført. Områda har i dag funksjon som landbruk-, natur- og friluftsområde. Sakkunnig takstnemnd vel å vurdere desse områda utifrå områda sin funksjon, og fritar desse frå eigedomsskatt ifølgje §5h inntil områda er utbygd.

Festeeigedomar og punktfester:

Gjennom rettsavgjerder er det avklart at festeeigedomar og punktfeste skal takserast som ordinære eigedomar dersom det ligg føre festekontraktar som er langsiktige eller som kan fornyast. I praksis gjeld det alle festeeigedomar for bustader og fritid. For festeeigedomar i LNF-områder nyttast dei same retningslinjene for vurdering av tilhøyrande tomt som for bustaddelen

på gardsbruk. For festeeigedomar og punktbeste nyttast 1 daa tomt pr bygning både i LNF-områder og regulerte områder. Er tomta mindre nyttast faktisk areal.

Fritak etter § 7

Eigedomsskatteloven § 7 opnar for at kommunestyret heilt eller delvis kan fritta visse eigedommar frå eigedomsskatten. Dette gjeld følgjande eigedommar, jf. § 7:

- a) Eigedom 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.

Kommunestyret fatta vedtak om fritak for nybygde bustader etter § 7c på kommunestyremøtet 17.12.13. I følge dette vedtaket skal bustader som bli byrja bygd i etterkant av vedtaket, få fritak frå eigedomsskatt dei fem første åra etter at bustaden vart ferdig. Vedtaket om fritak har ikkje tilbakevirkande kraft, og gjeld dermed ferdigstilte bustader som vart byrja bygd etter at kommunestyret fatta sitt vedtak 17.12.2013.

Eigedomsskattekontoret og sakkunnig nemnd for eigedomsskatt har utarbeida ei liste over eigedommar som kan fritakast etter § 7a og b. Denne lista vart endeleg vedteke av kommunestyret 24.02.15. Eigarar som meiner dei har fritaksgrunn etter § 7, kan søkje kommunestyret om fritak frå eigedomsskatt.

Fritak etter § 7d er ikkje nytta for skatteåret 2015.

4.1.2 Taksering av eigedomar eid i sameige

Sivilombodsmannen har i eit utsegn til Sel kommune den 20.10.11 sagt at:

«Sameiere kan etter dette ikke kreve særskilt taksering av hver sin andel. Kommunen har også anledning til å sende eiendomsskattekravet til en representant for eiendommen, og så må sameierne seg i mellom dele skattekravet slik som de ønsker. Dette forutsetter at kommunen i taksten synliggjør verdivurderingen av hver enkelt boenhet der det er flere boenheter på eiendommen.» Sivilombudsmannen viser samtidig til Finansdepartementet sitt utsegn 24. oktober 2005 (UFIN-2005-19a)/UTV-2005-1247) som gjaldt eigarseksjonar.

Til Sivilombudsmannen sitt utsegn må det verte presisert at det berre er på eigedomar med to eller fleire godkjente bueiningar at det kan bli kravd synliggjort verdivurdering av den enkelte eining. Som eksempel vert det opplyst om at fritidseigedomar skal reknas for å vere ein bueining,

uansett heimlar eller private eigaravtaler og om det på egedomen er hytte/anneks i tillegg til hovudhytta.

4.2 Politiske rammer

Skatteområde

Kommunestyret gjorde i møte 17.12.13 vedtak om å innføre egedomsskatt i heile kommunen med verknad frå 2015.

Alle egedomar skal takserast med unntak av egedomar som får fritak frå egedomsskatt i samsvar med egedomsskatteloven § 5 og § 7. På same vis er bustadegedomar som får sitt takstgrunnlag frå skatteetaten sitt formuegrunnlag, og unnateke frå taksering.

Vedtekter

Etter sak 66/13 vedtok Etne kommunestyre vedtekter som trekkjer opp rammer for arbeidet knytt til allmenn taksering og forvaltning av lov om egedomsskatt.

Ekstern hjelp

I samsvar med vedtaket i K-sak 66/13 har rådmannen engasjert ekstern prosjektleiar og taksthjelp. I samsvar med kravsspesifikasjon og etter anbudsutlysing i medhald av Lov om offentlege anskaffingar fekk firmaet Jeessaa AS oppdraga. Jeessaa AS står for synfaringar og legg fram forslag til takstar på egedomane for sakkunnig takstnemnd.

Tidsrammer

Kommunestyret sitt vedtak den 17.12.13 medfører at nye takstar skal nyttast som grunnlag for utskriving av egedomsskatt frå 2015. Siste frist for utlegging av skattelite og utsending av skattesetel er 01.03.15. For at nemnda skal få gjort sine fastsetjingar og ha klart eit grunnlag til kommunestyret si budsjetthandsaming, vert fristen for taksering satt til 15.01.2015.

Fritak etter §7 i egedomsskattelova

Kommunestyret skal ved årleg budsjetthandsaming ta stilling til om egedomsgrupper som er omhandla i §7 i egedomsskattelova skal ha fritak frå egedomsskatt. Slike vedtak skal i etterkant følgjast opp med liste over enkeltegedomar som skal ha fritak etter §7 i egedomsskattelova. Sakkunnig takstnemnd kan be administrasjonen om å få desse listene lagt fram for nemnda før listene vert handsama formelt i kommunestyret.

Botnfrådrag

Kommunestyret skal kvart år ta stilling til eventuell bruk av botnfrådrag ved utrekning av egedomsskatt for sjølvstendig bueining*. Botnfrådraget påverkar ikkje takseringsarbeidet. Administrasjonen må sørgje for at det til ei kvar tid ligg føre ei oversikt over sjølvstendige bueiningar i kommunen som kan få botnfrådrag.

*Sjølvstendig bueining = har eigen inngang, kjøkken og bad/WC. Jf. Kommunen si Føringsinstruks for Matrikkelen pr 01.02.10. Ubygde tomter for bustader/fritidsbustader samt næringsegedomar og tomtegrunn skal ikkje ha botnfrådrag. Anneks på fritidsegedomar har eksempelvis ikkje eige botnfrådrag.

Skattesats

Kommunestyret vedtar kvart generell skattesats for eigedomsskatt. Det vert lagt opp til ei taksering som gjer det mogeleg for kommunestyret å velje differensiert skattesats for bustadeigedomar og fritidseigedomar, jf. § 12 a.

5. Sakkunnig takstnemnd sine hovudrammer for takseringa

Ved synfaringa vert fem viktige retningslinjer lagt til grunn:

1. **Likehandsaming**
2. **Aksepter grovkorna vurderingar.** Synfaringa vil vere ei utvendig synfaring.
3. **Ver varsam.** Utvendig synfaring gir eit grovkorna vedtaksgrunnlag. Tvil bør koma eigar til gode.
4. **Samordne medarbeidarane.** Den eller dei som vert engasjert til å foreta synfaringane må vere samstemde og kvalitetssikre forslaga som vert lagt fram for Sakkunnig takstnemnd.
5. **Kontakt med eigar/festar.** Dei som utfører synfaringa skal, så langt råd er, gi seg til kjenne før sjølve synfaringa starter på eigedomen.

5.2 Eigedomane som skal takserast

Alle faste eigedomar i Etne skal takserast med unntak av eigedomar som har fritak etter § 5 i eigedomsskattelova. Kommunestyret har vedteke at sakkunnig takstnemnd lagar forslag over kva eigedomar som kan fritakast for eigedomsskatt i samsvar med § 7 a og b i eigedomsskattelova.

Eigedomar som få takst på grunnlag av formuesgrunnlag frå Skatteetaten vert ikkje taksert.

5.3 Element som inngår i omgrepet fast eigedom

Eigedomane som skal takserast, kan bestå av tre hovudelement:

- Tomt.
- Bygningar.
- Faste anlegg og installasjonar.

5.4 Gruppering av eigedomar

Utgangspunktet for gruppering av eigedomar som skal takserast, er byggtipe i Matrikkelen, dvs. bygga sin funksjon. Eigedomane vert gruppert slik:

Einebustad, tomannsbustad unnateke bustadtype	For desse eigedomstypene ligg det føre vedtak om bruk av skatteetaten sitt formuesgrunnlag for takst
Einebustad med sokkelleilegheit	
Rekkehus, kjedehus, andre småhus	
Terrassehus og blokker	

Våningshus	Skal takserast ordinært med synfaring og vurdering av den enkelte eigedom. Det finns eigedomar som har fleire funksjonar. I slike tilfelle vert kvar funksjon taksert for seg.
Fritidsbustader	
Bustadgarasjer og uthus	
Industri	
Lagerbygning	
Kontor- og forretningsbygg	
Samferdsels- og kommunikasjonsbygningar	
Hotell og restaurantbygningar	
Utleiehytter og campinghytter	
Kultur- og forskingsbygningar	
Helsebygningar	
Fengselsbygningar, beredskapsbygningar	
Tomt/tomter	

Bruk av formuesgrunnlag ved utskriving av eigedomsskatt på bustad

Stortinget har vedteke forslaget i statsbudsjett om at frå 2014 kan utskriving av eigedomsskatt på bustadeigedom verte basert på likningsmyndene sine formuesfastsetjingar.

Dette gjeld berre bustader og leilegheiter. Vedtaket omfattar ikkje våningshus på gard eller fritidseigedomar.

Fastsetjing av skattegrunnlaget skjer ved at verdien vert henta inn frå Skatteetaten. Det blir ikkje gjennomført synfaring eller handsaming av den enkelte eigedom. Grunnlaget vil bli justert årleg som følgje av endring av likningsverdien i Skatteetaten. Skatteetaten handsamar evt. klager på verdsetjinga.

Etne kommunestyre gjorde 17.12.13 vedtak om at utskriving av eigedomsskatt for bustadeigedomar i Etne kommune skal verte gjennomført ved bruk av likningsmyndene sin formuesfastsetjing.

Dei andre eigedomsgruppene må takserast på ordinært vis med synfaring og fastsetjing som vil gjelde i 10 år framover.

5.5 Sjablongverdiar for eigedomsgrupper

På grunnlag av faktainformasjon og vurderingar som er henta inn, fastset Sakkunnig takstnemnd sjablongverdiene for de enkelte eigedomsgruppene som vist nedanfor:

Sjablongverdiar på tomter, hovudetasjar og bygningar (BRA – bruksareal på bygning):

Tomter og bygningar	Eining	Pris (kr)
Einebustad, tomannsbustad	Pr. kvm	Skatteetaten sitt
Einebustad med sokkelleilegheit	«	«
Rekkehus, kjedehus, andre småhus	«	«
Terrassehus og blokker	«	«
Fritidsbustader, anneks, seterhus	Pr. kvm	12.000
Våningshus	«	11.000
Tomt fritidsbustad (ubygd)	Pr. tomt	200.000
Tomt bustad (ubygd)	Pr. tomt	200.000
Garasjar/uthus	Pr. kvm	2000

Lager	Pr. kvm	1500
Landbruksbygg		0

Landbrukseigedomar sjå pkt. 6.2.

Etasjefaktorar

Ved hjelp av etasjefaktorar vert det satt verdiar på dei ulike etasjane i ein bygning.

Etasjefaktorar for alle bygningsgrupper, (unnateke bustader som får takst etter formuesgrunnlag):

Etasjar	Etasjefaktor
Hovudetasje	1,0
Hovudetasje nr. 2	1,0
Loft	0,4
Underetasje	0,6
Leilegheit i underetasje	0,8
Kjellar	0,2

- Våningshus med ekstra leilegheit i sokkel, får etasjefaktor 0,8 for underetasjen. Underetasje får faktor 0,6 då denne ofte har i seg kjellar/bod-funksjoner.
- Det vert vist til pkt 12 vedlegg, som viser målereglar for måleverdige golvplan i rom med
- skråtak, skrå himling og loft. Loft med hovudetasjefunksjon får hovudetasjeverdi.

5.6 Sonefaktor

På grunnlag av totalvurdering vel Sakkunnig takstnemnd å nytte lik sonefaktor i heile kommunen.

6. Rammer for enkelttakseringar

For å sikre mest mogleg lik handsaming, trekkjer sakkunnig nemnd opp rammer og retningslinjer for synfaring og taksering av eigedomar.

Alle eigedomar skal synfarast, unnateke dei som får sin fastsetjing via formuesgrunnlag i likninga, er friteke etter § 5, eller som sakkunnig takstnemnd tilrår friteke etter § 7 i eigedomsskattelova.

Dette vert gjennomført ved ein utvendig synfaring.

Det skal ikkje verte gjennomført nokon innvendig synfaring av eigedomane, med unntak av næringsbygg og verk og bruk.

6.1. Bruk av faktorar

Sakkunnig nemnd nyttar ytre faktor og indre faktor i takseringsarbeidet slik:

Ytre faktor:

1,0 i ytre faktor speglar att ein situasjon der eigedomen er tilrettelagt tomteteknisk.

Takstmannen vurderer ytre faktor dersom eigedomen sin verdi vert påverka av forhold **rundt** eigedomen.

- Ikkje veg eller åtkomst vinter = frådrag 0,1.
- Ikkje vann og avløp = frådrag 0,1.
- Ikkje strøm = frådrag 0,1.

Ytre faktor for eigedomar nyttast innanfor området 0 – 1,5.

Indre faktor:

Indre faktor er forhold **på** eigedomen som har å gjera med bygning/bygningane. Standard og vedlikehald kan variere frå eigedom til eigedom. Her nyttar takstmann graderingar frå 1,0 og ned til 0,6. I spesielle tilfelle kan det verte vurdert lågare gradering enn 0,6.

6.2 Andre rammer for taksering

Seksjonerte eigedomar:

For seksjonerte eigedomar vert kvar seksjon taksert som eige skatteobjekt. Melding om takst og skatt vert sendt til den enkelte seksjonseigar. Felles areal vert taksert. Taksten vert fordelt blant seksjonseigarane i samsvar med tinglyst eigarbrøk.

Ikkje måleverdig areal i Matrikkelen som likevel har takseringsverdi:

Det kan finnast tilfelle der bygningsdeler eller etasjar ikkje er definert som måleverdig i Matrikkelen, men som heilt klart har takseringsmessig verdi. Slike tilfelle vert identifisert under synfaring, notert, og lagt fram for Sakkunnig takstnemnd.

Private eigedomar med lease-back-avtalar:

Takserast som fritidseigedom.

Fritidseigedomar/setrer som vert nytta berre til utleige:

Fritidseigedomar/setrer som vert nytta berre til utleige, takserast som fritidseigedom.

Landbruksbygningar vert friteke etter § 5 i eigedomsskattelova:

Her inngår:

- Kvile-, hauste- og skogsbuer inntil 30 kvm.
- Andre tradisjonelle driftsbygningar.

Private anlegg i stats- eller bygdeålmenningar som bygger på ordinære festeavtaler vert taksert på vanleg måte.

Bustader på landbrukseigedomar:

Bustader på landbrukseigedomar takserast iht pkt. 4.1.1.

Mindre eigedommar/bygg

Mindre parsellar der det ikkje er/tvilsamt vert gjeve byggeløyve skal (om mogeleg) ikkje takserast eller betala eigedomsskatt. Mindre tilleggsareal skal (om mogeleg) ikkje takserast og betalast eigedomsskatt for. Alternativt inngår parsellane i det primære skatteobjektet, og vert skattlagt saman med det.

Bygg mindre enn 15 m² ikkje skal takserast. Eigedommar med verdi under 50 000 skal korkje takserast (om mogeleg) eller betala eigedomsskatt.

Taksering av «tilleggseigedommar» for bustader med formuegrunnlag

For bustader med formuegrunnlag og tilhøyrande tilleggseigedommar på ulike gards- og bruksnr., til dømes ein bustad med garasje på eit anna gards- og bruksnr, skal bustaden få skatt basert på formuegrunnlaget, medan tilleggseigedommen skal bli taksert for seg. Dermed blir kvart gards- og bruksnr. handsama som eit eige skatteobjekt, med eigen takst. Der eigarar meiner alle tilleggseigedommar burde takserast saman med hovudeigedommen (bustaden), kan dei søkje om samanslåing til eitt gards- og bruksnr.

Taksering av «tilleggseigedommar» for eigedommar utan formuegrunnlag

For eigedommar med utan formuegrunnlag, kan både hovudeigedommen og tilhøyrande tilleggseigedommar, som garasjar, parseller osv med anna gards- og bruksnr. takserast saman med hovudeigedommen. Desse eigedommane kan altså takserast samla, men det må kome fram av takstvedtaket kva som faktisk inngår i «samletaksten», slik at skattyter kan finne fram til verdien av dei enkelte objekta.

6.3 Juridiske avklaringar

Lowverket, utsegner frå finansdepartementet og rettsavgjerder trekkjer opp dei juridiske rammene for takserings- og forvaltningsarbeidet knytt til lov om eigedomsskatt. Nedanfor blir det gjennomgått nokre viktige juridiske avklaringar som vil vera viktige for Etne kommune i samband med allmenn omtaksering/nytaksering.

Det er eigedomen som objekt som skal takserast

Det vert ikkje lagt vekt på eigedomen sitt potensiale. Det er eigedomen som objekt slik han framstår på takseringstidspunktet som skal takserast.

Privatrettslege avtalar og hefte skal ikkje vektleggjast ved taksering

Det er eigedomen som objekt som skal takserast. Kven som dreg nytte av eigedomen ved t.d. private avtalar, har ikkje relevans. T.d. vil ein avtale om burett ikkje påverka taksten.

Statlege og kommunalt eigde AS

Alle organisasjonar som før var del av kommunen, fylkeskommunen eller staten si verksemd og som nå er omskapt til offentleg eigde AS og interkommunale selskap, og dermed eigne, juridiske organisasjonar, skal betale eigedomsskatt på lik linje med andre juridiske organisasjonar dersom lovverk eller forskrift til lovverket ikkje klart seier noko anna.

Det ligg føre eiga forskrift om avgrensing av eigedomsskatt på statleg eigedom.

7. Rammer for kommunikasjon med eigarane

Sakkunnig nemnd er ansvarleg for takstane som vert lagt ut til offentleg ettersyn. Nemnda har difor interesse av at eigarane har kunnskap om korleis takseringa vert gjennomført og kva rettar eigarane har i samband med takseringa.

Nedanfor følgjer strategi og konkrete tiltak når det gjeld kommunikasjon.

7.1 Kommunikasjon

- Utsending av informasjonsbrosjyre med orientering om at kommunen skal gjennomføre allmenn taksering.
- Utsending av faktabrev med orientering om synfaring og taksering. Rammer og retningslinjer for taksering.
- Skattetakstvedtekter.
- Viser til Etne kommune si heimeside – Eigedomsskatt.
 - Informasjonsbrosjyre
 - Rammer og retningslinjer
 - Skattetakstvedtekter
- Utsending av takster til skatteytarane samt utlegg av skatteliste.
- Det vert kravd skriftleg melding frå eigarane når det gjeld melding om faktafeil der dei dokumenterer feila.
- Alle klager skal vere skriftlege.

7.2 Krav til kunnskap

Alle som skal kommunisere med eigarane/skatteytarane skal kunne informera om:

- Lovgrunnlag og viktige element i lovgrunnlaget.
- Politiske rammer for arbeidet.
- Rammer som Sakkunnig takstnemnd trekkjer opp, herunder:
 - Takseringsmetode.

- Gruppering av eigedomar.
- Metode for arealberekning.
- Sjablongar som vert nytta.
- Metode for vurderingar av eigedomane.

Administrasjonen sikrar at alle som skal kommunisere med eigarane har kunnskapar som spesifisert ovanfor.

7.3 Kommunikasjonsåtfærd

Prosjektet vil få mange typar førespurnader. Viktige rammer for åtfærd er:

- Skilje klart mellom takseringsfaglige førespurnader og politiske førespurnader. Politiske førespurnader skal verte tilvist til politisk leiing.
- Ver imøtekommande og fast.
- Munnlege førespurnader skal svarast på munnleg. Skriftlege førespurnader skal svarast på skriftleg.

8. Sakshandsaming av takstforslag

- Sakkunnig nemnd får framlagt takstlister for kontroll. Takstlistene har informasjon om eigar, eigaradresse, sjablongtakst, val av ytre og indre faktor, og forslag til takst for den enkelte eigedom.
- Sakkunnig nemnd går igjennom listene i plenum der ein har høve til å undersøkje takseringsgrunnlaget for eigedomane. Nemnda går gjennom eit utval av eigedomar for å sjekka om rammene i dette dokumentet vert følgde opp.
- Administrasjonen har temakart som viser sonefaktor, og ortofoto (flyfoto) som viser den enkelte eigedom. Desse karta og fotoa nyttast spesielt for å sikra likehandsaming av eigarane.

9. Sakshandsaming av klager på takst

- Klager vert handsama av Sakkunnig takstnemnd som retter opp eventuelle feil som er gjort.
- I saker der det vert vist til feil faktagrunnlag, får administrasjonen rett til å korrigera og gje svar til eigar om at faktagrunnlag og takst er retta opp. Klagar får i slike høve ny frist for å klage på korrigert takst.
- Klagehandsaminga kan få følgjer for eigarar som ikkje har klaga. Så lenge endringar er til fordel for eigarane, vil Sakkunnig takstnemnd vurdere å endre desse.
- Klager der sakkunnig nemnd ikkje gir fullt, eller berre delvis medhald, vert oversendt til Klagenemnda for eigedomsskatt for endeleg handsaming. Om Klagenemnda for eigedomsskatt tar ei klage til følgje på prinsipielt grunnlag, kan dette få konsekvensar for andre eigedomar (likehandsaming), om må då verte retta opp hos alle.

10. Kvalitetssikring

10.1 Dokumentasjon

Dokumentasjon av takseringsarbeidet er viktig. Det gjeld både dokumentasjon av grunnlag for takseringa og dokumentasjon av sakshandsaminga knytt til takseringa. Som ein del av dette skal det bli tatt minst eit foto av kvart objekt.

10.2 Kvalitetssikring av metode

Alle prosjektmedarbeidarar må kjenne rammer og retningslinjer for takseringa som er gitt av Sakkunnig takstnemnd.

10.3 Riktig skattesone

Heile Etne kommune.

10.4 Riktig eigedomsregister

Etne kommune har digitalt eigedomskart. Matrikkelen vert brukt for å sikre at alle eigedomane innanfor sonen vert identifisert.

10.5 Riktige areal

Fakta om eigedomar og adresser vert sende til eigarane som får høve til å melde eventuelle avvik. Dette skjer i samband med offentlig ettersyn.

Takstmennene registrerer avvik i forhold til registrert/godkjent bruk.

10.6 Riktige vurderingar

Det må verte lagt stor innsats i samordning av vurderingane knytt til taksering.

Dokumentet «Rammer og retningslinjer for taksering i samsvar lov om eigedomsskatt»

skal bidra til riktig taksering gjennom:

- Gruppering av eigedomar.
- Fastsetjing av gjennomsnittsverdiar på eigedomsgrupper (sjablonger).
- Val av sonefaktor.
- Retningslinjer for bruk av ytre faktor og indre faktor ved synfaring.

10.7 Riktig sakshandsaming

Alle takstvedtak vert gjort førebels inntil Sakkunnig takstnemnd har gjennomgått alle takstforslag. Når det ligg føre førebels vedtak på alle eigedomar, vurderer Sakkunnig takstnemnd prinsipp, takstnivå og takstforskjellar på nytt. Dette for å revurdere om valte parameter og prinsipp for enkelttakseringer er riktige. Sakkunnig takstnemnd kan nå justere gjennom endring av rammene for takseringen, for deretter å gjere endelige takstvedtak.

11. Praktisk 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 likehandsaming av eigarane. Handsaminga av takster bør få sterkt kvalitetsfokus. Ved sida av den enkelte eigar har også Formannskapet klageåtgang på takster fastsatt av Sakkunnig takstnemnd.

11.1 Feil og oppretting

Dersom Sakkunnig takstnemnd har gjort openbare feil, kan dette rettast opp av nemnda sjølv. Saken vert ikkje lagt fram for Klagenemnda for eigedomsskatt. Ved feilretting av takst skal eigar få ny tre vekers klagefrist på ny takst.

11.2 Handsaming av klager

Administrasjonen skal:

- Journalføre alle klager og førespurnader om feil.
- Kategorisere klager og førespurnader om feil.
- For klager som gjelder takster der verdien er henta frå skatteetatens formuesgrunnlag, må skattyter sende sin klage direkte til Skatteetaten

- **12. Vedlegg**

Figur 1: Måleverdige golvplan på loft.



