



Inderøy kommune

Best - i lag

Rammer og retningslinjer for taksering av verk og bruk i henhold til lov om eiendomsskatt.

Inderøy kommune

Kommunestyret vedtok 10.12.2014 at det skulle foretas en ny taksering av alle verker og bruk i Inderøy kommune, med virkning fra skatteåret 2016.



1. Innledning

Innen utgangen av februar 2016 skal Inderøy kommune gjennomføre taksering på alle verk og bruk i hele kommunen.

Utgangspunkt for takseringen er bestemmelser i Lov om eiendomsskatt og Inderøy kommune sine vedtekter om eiendomsskatt.

Sakkyndig nemnd har utarbeidet rammer og retningslinjer for taksering, og fastsettelse av takster.

2. Hva dokumentet inneholder

Takseringsmetode

Prinsippet for verdsettelse ved taksering av verk og bruk er gjenanskaffelseskost med fradrag for slit, elde og uhensiktsmessighet.

Gjenanskaffelseskosten er utarbeidet på bakgrunn av byggemetoder og priser i markedet i dag.

Masseuttak verdsettes til avkastningsverdi.

Elektronisk kommunikasjon og nett verdsettes etter de metoder som er utarbeidet for slikt utstyr. Opplysninger fra eiere av nettet vil legges til grunn, da det ikke er hensiktsmessig å utarbeide takst på bakgrunn av befarings.

Ytre rammebetingelser

Det foreligger tre ytre rammebetingelser sakkyndig nemnd må forholde seg til.

Disse er:

- De juridiske rammene for takseringsarbeid som gjelder til enhver tid.
- De politiske rammene kommunestyret i Inderøy har trukket opp.
- De mulighetene og begrensningene teknologien gir.

Retningslinjer for bruk av indre faktor (IF)

Ved taksering av verk og bruk vil indre faktor brukes for å tallfeste fradrag for slit, elde og uhensiktsmessighet. Ved befarings vil tastpersonell kunne oppdage at det er mest riktig å avvike fra retningslinjene for bruk av indre faktor, og da skal dette begrunnes.

Praktisk behandling i sakkyndig nemnd

Nemnda skal når den har mottatt forslag til takst behandle disse etter nærmere beskrivelse i dette dokument.

Kvalitetssikring

En viktig del av arbeidet med å fastsette takster er prinsippet om likebehandling. Opplysninger som fremkommer i takst må kvalitetssikres best mulig.



Behandling av klager

Det kan klages på klassifisering (verk og bruk), takstvedtak og faktafeil.

Offentliggjøring/utsendelse av skattemåling

Skattemålingen offentliggjøres på dato fastsatt i sakkyndig nemnd. Skatteseddel med informasjon om klageadgang, klagefrist, klageinstans, den nærmere fremgangsmåte ved klage og rett til innsyn skal sendes ut til den enkelte skattyter.

3. Ytre rammebetingelser

Juridiske rammer

De juridiske rammene er de til enhver tid gjeldende lover og forskrifter som gjelder for eiendomsskatteområdet.

Det er i tillegg utviklet en praksis på bakgrunn av rettsavgjørelser. Denne praksis kan endres ved nye avgjørelser. Vi ser at det er avgjørelser fra Høyesterett som legger føringer for utviklingen.

Det er eiendommen som objekt, slik den fremstår 1.1.2016 som skal beskattes.

Eier av eiendommen vil være mottaker av skattekravet. Privatrettslige avtaler skal ikke vurderes av nemnda.

Politiske rammer

Vedtekter

Inderøy kommune har i sak PS 95/2015, vedtatt vedtekter for sakkyndig nemnd. Eiendomskontoret vil i samråd med sakkyndig nemnd engasjere takstpersonell.

Tidsrammer

Kommunestyrets vedtak om at nye takster skal benyttes som grunnlag for utskrivning av eiendomsskatt for 2016, medfører at sakkyndig nemnd skal være ferdig med skattegrunnlaget innen 1. mars 2016.

Teknologiske rammer

Kommunen benytter KomTek forprogram. Faktiske opplysninger om de ulike eiendommene hentes fra matrikkelen. I tillegg til dette kommer kommunens øvrige IT-verktøy som kartsystem, saksbehandlingssystem og faktureringssystem.

4. Takseringsmetode

Sakkyndig nemnd har valgt å takserer etter en metode som bygger på:

- Fakta om eiendommen
- Vurdering av eiendommen



Fakta om eiendommen

Faktaopplysninger om tomt og bygninger hentes fra matrikkelen, som er et offisielt register over eiendommer grunneiendommer, adresser og bygninger.

Vurdering av eiendommen

Eiendommer med produksjonsutstyr/maskiner:

Det skal utarbeides skjema som skal brukes ved taksering av bygningsdelen for disse eiendommene.

Det skal også utarbeides skjema for bruk ved taksering av maskiner og utstyr. Takstverdien av slikt utstyr skal fremkomme som eget beløp.

Takseringen skal foregå på følgende måte:

1. Takstfirmaet utarbeider skjema med oversikt over eiendommene, bebyggelse og teknisk utstyr og produksjonsutstyr. Dette skal sammen med taksten legges frem for oppdragsgiver. Oppdragsgiver utarbeider matrikkelrapport for de eiendommene hvor det er tilgjengelig. Leverandøren skal vurdere om de opplysningene som er oppgitt er korrekte uten å foreta oppmåling. Vurderingene gjøres ut fra den befaringen som skal gjennomføres. Dersom leverandøren antar at det kan være noe feil med grunnlagsopplysningene skal oppdragsgiveren underrettes om dette. I slike tilfeller avgjør oppdragsgiveren hvilke ytterligere undersøkelser som skal settes i verk.
2. Som fastmontert produksjonsutstyr medtas maskiner og annet som hører anlegget til, og som er nødvendig for driften av anlegget, jfr. eiendomsskatteloven § 8. A-2 (2). Hvert produksjonsutstyr skal enkeltvis beskrives, ut fra sin tilhørighet til produksjonen, og takseres. Takstnemnda skal avgjøre om produksjonsutstyret skal inngå i grunnlaget for eiendomsskattetaksten.
3. Alle eiendommer som skal takseres skal befares. Befaringen varsles på forhånd av tilbyder. Representant for oppdragsgiver skal delta ved befaring.

Det presiseres at taksten som takstfirmaet leverer kun er veiledende for kommunens takstnemnd.

Teleinstallasjoner og energinett:

Takseringen skal foretas etter de prinsipper som hittil er lagt til grunn for taksering av slike nett. Leverandøren innhenter selv alle relevante opplysninger som trengs fra aktuelle netteiere.

Det presiseres at taksten som takstfirmaet leverer kun er veiledende for kommunens takstnemnd.



5. Hovedretningslinjer

Hovedregel ved taksering er teknisk verdi/substansverdi

Teknisk verdi er kortformen for teknisk gjenanskaffelsesverdi. Og med det menes dagens gjenanskaffelsesverdi med fradrag for slit, elde og utidsmessighet.

Begrunnelsen for å bruke dette verdibegrepet er prinsippet om likebehandling av likeartede eiendommer. Dette harmonerer med at eiendomsskatten er en objektskatt, og at det er objektet som sådan og ikke den avkastning den gir som er skattegrunnlaget. Avkastning legges til grunn i de tilfeller hvor man skal takserer masseuttak.

Gjenanskaffelseskost

Nemnda fant det hensiktsmessig å orientere seg i markedet for å komme fram til en enhetlig kvadratmeterpris for takseringsgrunnlag av bygninger typisk for verk og bruk.

Disse kvadratmeterprisene er som følge:

Kontor/forretning	8 000
Industri/verksted	5 000
Isolert lager	5 000
Uisolert lager	3 000
Kultur/forskning/helsebygg	5 000

Nemnda har besluttet å benytte alminnelig praksis for verdsettelse av tomteareal knyttet til verk og bruk, og benytter samme pris, 200 pr. m².

På de eiendommene hvor det er flere virksomheter på samme tomt er andelen tomteareal til verket og bruket skjønnsmessig fastsatt av nemnda.

På virksomhet som foregår på eiendommer som i hht. eiendomsskattelovens § 5. h) er fritatt for eiendomsskatt er kun det bebygde arealet for verket og bruket medtatt i taksten. Øvrig areal er behandlet som jordbruksareal.

Virksomheter med festet/leid tomt på langsiktige avtaler skattlegges for arealet.

Faktorer

For å komme frem til riktig takst benytter nemnda faktorer på bygninger. Dette gjelder for slit, elde og utidsmessighet, men også for hvor i bygget arealet ligger.

For bygg benyttes indre faktor (IF) for å redusere taksten. Dette for å kompensere for lav funksjonalitet, standard og kvalitet. Det kan forekomme avvik fra standard når det foreligger spesielle forhold. Det skal nærmere kommenteres i taksten. Ytre faktor (YF) er ikke benyttet for eiendommene som er klassifisert som verk og bruk.



For slit, elde og uhensiktsmessighet benyttes følgende faktorer.

Byggeår	IF*YF
Etter 2009	1
1999-2008	0,9-0,8
1987-1998	0,8-0,9
1978-1986	0,7-0,8
1967-1977	0,6-0,7
Før 1967	0,5-0,6

For etasjer benyttes følgende faktorer.

Etasjer	Faktor
Kjeller	0,2
Sokkel/u.etg	0,5
1-10	1

6. Praktisk behandling i sakkyndig nemnd

Innleid takstfirma legger frem forslag til takst for nemnda. Takstene vil så bli gjennomgått for å ta en første kvalitetssikring på bakgrunn av lokalkunnskap. Nemnda vil også ta stilling til den vurdering takstpersonene har tatt i forhold til klassifisering. Har eiendommen kriterier for å kunne være verk og bruk. Her skal drift og omfangskriteriet drøftes.

For driften legger nemnda praksis fra KS-Eiendomsskatteforum til grunn hvor produksjon/bearbeiding er et moment. Det skal også vurderes om omfangskriteriet er oppfylt. Dette vil kunne komme frem ved å innhente opplysninger om omsetning og antall ansatte. Får virksomheten et industrielt preg vil kriteriet for å være verk og bruk være oppfylt.

Når takstene er gjennomgått kan de harmoniseres. Dette er viktig for å oppfylle prinsippet om likebehandling.

7. Kvalitetssikring

Når alle takster er grundig gjennomgått og har fått status foreløpig godkjent, skal nemnda ta en siste vurdering for å sikre at prinsippet om likebehandling er ivaretatt i tillegg til at areal må kontrolleres for å minimere risikoen for faktafeil.

Når takst/skattegrunnlag er ført inn i skatteliste skal de kontrolleres en siste gang før utsendelse av skattesedel og offentliggjøring av skatteliste



8. Offentliggjøring

Den fullstendige skattelisten skal fremgå av protokollen som nemnda signerer og som gjelder som dokumentasjon på gyldig vedtak.

Listen skal inneholde oversikt over eiendommene (gårds- og bruksnummer), takst (skattegrunnlag), skattesats og utlignet skatt.

For offentliggjøring av skatteopplysninger gjelder likningsloven og offentlighetsloven.

Skattelisten skal legges ut til offentlig gjennomsyn i tre uker fra dato fastsatt av nemnda, men før 1.mars i skatteåret.

Skatteseddel sendes ut til den enkelte skatteyder. Sammen med skatteseddelen skal taksten sendes ut i tillegg til andre aktuelle dokumenter som kan gi skatteyder nødvendig grunnlag for å kunne vurdere taksten.

9. Behandling av klager

Fra dato for offentliggjøring av skatteliste har skatteyder frist på seks uker til å fremme klage. Klagen skal leveres skriftlig og inneholde opplysninger om hva det klages på og hvorfor. Klagen bør om mulig inneholde fakta som viser at den er feil eller at den bygger på feil grunnlag.

Faktafeil kan rettes av eiendomsskattekontoret.

Klagen skal behandles i sakkyndig nemnd. For vedtak til skatteyers gunst vil endring føre til ny klageadgang.

Hvis nemnda velger å opprettholde sitt vedtak vil klagen gå videre til sakkyndig klagenemnd for videre behandling.

Saksbehandling ved klage:

- For klager på eiendomsskatt gjelder forvaltningsloven. Skatteyder har krav på innsyn i de dokumenter som omhandler hans/hennes eiendom. Unntatt kan være interne arbeidsdokumenter.
- Eiendomsskattekontoret har plikt til å informere og opplyse skatteyder så langt det er mulig. De faktafeil eiendomsskattekontoret kan foreta retting av, skal rettes uten ugrunnet opphold.
- Alle klager skal ved mottak hos eiendomsskattekontoret registreres og kategoriseres.
- Eiendomsskattekontoret skal om mulig gi klager informasjon om forventet behandlingstid.
- Sakkyndig nemnd skal i møter gjennomgå klagen og innhente ny informasjon ved behov. Klagen skal også i nemnda behandles uten ugrunnet opphold.
- Ved endring til skatteyers gunst skal feil rettes og eventuelt for mye innbetalt skatt tilbakebetales.
- Opprettholder nemnda sitt vedtak om takst skal klagen sendes videre til sakkyndig klagenemnd for videre behandling.



10. *Evaluering*

Sakkyndig nemnd er valgt for kommunestyreperioden. Når nemnda har avsluttet sitt arbeid med fastsetting av takster og eventuell klagebehandling skal den evaluere eget arbeid for senere i perioden å kunne behandle nye klager. Eiendomsskattekontoret skal oppbevare de interne arbeidsdokumentene for nemnda, som er nødvendig for å kunne gjennomføre klagebehandling med nødvendig kvalitetssikring også senere i perioden.

11. *Vedtak*

Rammer og retningslinjer for taksering av verk og bruk i henhold til lov om eiendomsskatt, er godkjent av sakkyndig nemnd 19.februar 2016.

Rammer og retningslinjer utarbeidet av sakkyndig nemnd for eiendomsskatt er lagt frem for sakkyndig klagenemnd i felles møte 19.februar 2016.

Rammer og retningslinjer for taksering av verk og bruk i henhold til lov om eiendomsskatt.

