

Rakkestad



kommune

**Prosjekt eiendomsskatt
Rammer og retningslinjer for taksering**



Rakkestad
mangfold og samhold



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


Vedtatt av sakkyndig nemnd eiendomsskatt, 21/1.2022.

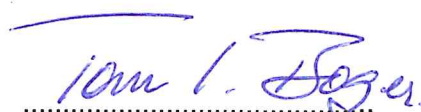
Sakkyndig nemnd eiendomsskatt og administrasjonen i Kommunen har gjennomført en prosess for å komme fram en revidert utgave av rammer og retningslinjer for gjennomføring av takseringer i Rakkestad Kommune.


Dette dokumentet, "Rammer og retningslinjer for taksering i henhold til lov om eiendomsskatt", gjenspeiler resultatene fra denne prosessen.

Dokumentet danner grunnlaget for taksering som gjennomføres i, og for enkelttaksering som skjer i perioden 2021 – 2032.

Rakkestad, 21.01.2022


.....
Elsa Eng
Leder sakkyndig nemnd


.....
Tom Boger
Nestleder sakkyndig nemnd


.....
Hege Buer
Medlem sakkyndig nemnd

Retningslinjer for eiendomsskattetaksering av fast eiendom, unntatt boliger m/fastsett formuesgrunnlag fra skatteetaten, inkludert næringseiendom og energianlegg¹

Retningslinjer fastsett av sakkyndig nemnd¹ i møte:

Rettsgrunnlag og prinsipper for takseringsarbeidet

Rettsgrunnlag

Etter eiendomsskatteloven § 8 A-3 andre og fjerde ledd takseres de skattepliktige eiendommene i kommunen av en nemnd oppnevnt av kommunestyret.

Takseringsretningslinjer skal sikre korrekte takstnivåer og likebehandling av skattyterne, og er et nødvendig verktøy i nemndas arbeid.

Verdsettelsesnorm

Etter eiendomsskatteloven § 8 A-2 første ledd skal takstverdien fastsettes til det beløp det må antas at eiendommen ut fra dens «*innretning, bruksegenskap og beliggenhet*», kan bli avhendet for ved fritt salg under vanlige omsetningsforhold, dvs eiendommens alminnelige omsetningsverdi.

Takseringsmetode

Ved takseringen benyttes prisopplysninger fra tidligere salg, prisstatistikker og databaser, samt lokalkunnskap, for å finne normal markedspris per kvadratmeter for den enkelte eiendomstype – i kommunen samlet eller i de enkelte deler av kommunen.

Normalprisene (sjablongprisene) fastsettes med en forsiktighetsmargin.²

Eiendommene besiktiges utvendig. Ved besiktigelsen foretas en skjønnsmessig vurdering av individuelle forhold ved den enkelte eiendom og omgivelsene som kan føre til at beregnet forslag til takst justeres opp eller ned.

Retningslinjenes karakter og virkeområde

¹Se takseringsveilederen kapittel 6.1 angående samarbeid med klagenemnda ved utarbeidelse av takseringsretningslinjer

² Se takseringsveilederen kapittel 6.8

Retningslinjenes sjablongpriser og faktormatriser legges normalt til grunn, men fravikes dersom de i enkelttilfeller vil føre til en takst som nemnda vurderer er klart uriktig sett i forhold til lovens verdsettelsesnorm eller prinsippet om likebehandling.

Etter eiendomsskatteloven § 8 A-3 første ledd skal eiendomsmassen som hovedregel takseres hvert tiende år. Disse takseringsretningslinjene og sjablongprisene som er fastsatt i dem skal benyttes gjennom hele takstperioden, inntil neste hovedtaksering («*alminnelig taksering*»).

Måleenheter

Ved taksering av bygningsarealer benyttes «bruksareal» (BRA), som definert i Føringsinstruks for Matrikkelen³. For åpne, overbyggede arealer benyttes «bebygd areal» (BYA).

1. Forslag til takst før vurdering av individuelle forhold ved den enkelte eiendom

1.1. Metoden for fastsetting av forslag til takst

Bebygd eiendom

1. Bygningens bruksareal multipliseres med arealfaktor
2. Tellende bruksareal multipliseres med sjablong kvadratmeterpris for bygningstypen
3. Summen i pkt 2 multipliseres med eventuell sonefaktor

Metoden gir et beregnet forslag til takst, før besiktigelse og bruk av individuelle skjønnsfaktorer.

Arealopplysninger og andre faktaopplysninger om eiendommene hentes fra Matrikkelen og eventuelt ved forespørsel til eier.⁴

³ <http://www.kartverket.no/globalassets/matrikkel/veiledning/f-instruks/foeringsinstruks-matrikkelen.pdf>

⁴ Se takseringsveilederen kapittel 4

ll TB HB

1.2. 1.2 Sjablong kvadratmeterpriser

Boliger og fritidsboliger

Bygningsgrupper ⁵	Kvadratmeterpris
Enebolig (111-113)	20.000
Tomannsbolig, flermannsbolig (121-124)	20.000
Rekkehus, kjedehus, terrassehus (131-136)	24.000
Leilighetsbygg (141-146)	24.000
Fritidsbolig (161-163)	13.000
Garasje, anneks, uthus (181-182)	3.000
Naust, båthus, sjøbu (183)	Ikke relevant
Carport ⁶	1.500
Bebygd tomt	350
Bebygd fritidstomt	200

Garasje, anneks og uthus under 15 kvadratmeter takseres ikke.

Det er innført en arealgrense for full avgiftsberegning for både boliger og hytter. For boliger er arealgrensen satt til 170 kvm og for hytter 50 kvm. Areal utover disse grenseverdier gis en arealfaktor 0,3.

I tillegg: Avgiftsberegning for «store tomter» (eks.: fradelte tun på landbrukseiendommer) bolig- og fritidseiendommer. I samsvar med nemndas intensjon om likebehandling og av rimelighetshensyn, er det innført arealgrense for full avgiftsberegning av tomter. Arealgrensen er satt til 2000m². Areal utover denne grenseverdi, gis en arealfaktor 0,0

Ubebygde tomter

Tomtekategori	Kvadratmeterpris eller stykkpris ⁷
Tomt helårsbolig	0
Tomt fritidsbolig	0

Sjablongprisene for tomtegrunn gjelder utparsellerte tomter. For større grunneiendommer fastsettes takst på skjønnsmessig grunnlag.⁸

⁵ Her medtas de bygningsgruppene i Matrikkelen som passer i kommunen. Se takseringsveilederen kap. 6.5.1

⁶ Se takseringsveilederen kapittel 6.5.7

⁷ Se takseringsveilederen kapittel 6.5.8

⁸ Se takseringsveilederen kapittel 6.5.8

ll. TB TB

Næring

Kategori	Sjablongpris
N:Industri/Verksted	6 000
N:Kontor/forretning	10 000
N:Lager (isolert)	5 000
N:Lager (uisolert)	3 000
N:Åpent lager/takoverbygg	1 500
N:Rubbhall	1 000
N:Samferdsel/kommunikasjonsbygg	8 000
N:Kultur/forskning	8 000
N:Brakkerigg	10 000
N:Leilighet i næringsbygg (høy std)	20 000
N:Leilighet i næringsbygg (lav std)	20 000

Det er ikke definert noen sjablongverdi på tomt når det gjelder næringseiendommer, den inngår i bygningens sjablongverdi.

1.3. 1.3 Arealfaktor, alternativt etasjefaktor⁹

ETASJEFAKTOR

Kommuner som ikke har programvare som kan håndtere arealfaktor, kan benytte etasjefaktor i stedet.

Etasjetype	Etasjefaktor	
Hovedetasje	1,0	
Hovedetasje 2	1,0	
Loftsetasje	0,4	
Underetasje (sokkel)	0,6	
Egen boenhet i underetasje	0,8	
Kjelleretasje	0,4	

Etasjeinndelingen følger Matrikkelføringsinstruksens definisjoner.

⁹ Se takseringsveilederen kapittel 6.6

2. Skjønnsmessig vurdering av forhold på og omkring den enkelte eiendom

2.1 Metoden for vurdering av individuelle forhold ved eiendommene

Med utgangspunkt i beregnet forslag til takst foretas en utvendig besiktigelse av eiendommene. Ved besiktigelsen settes forslag til faktorer for individuelle forhold på selve eiendommen og omkring eiendommen som kan tilsi at salgsverdien ligger høyere eller lavere enn beregnet forslag til takst.¹⁰ Eiendommene fotograferes. Om nødvendig foretas kontrollmåling av arealer.

2.2 Skjønnsmessig vurdering av forhold på eiendommen (IF)

Standard, vedlikehold og bygningenes alder er bygningsmessige forhold som kan påvirke eiendommens salgsverdi. Opparbeidelse av hageanlegg og parkeringsplass samt utnyttbarheten, er forhold ved tomten som kan påvirke salgsverdien. For fritidsboliger kan også forhold som vannforsyning, avløpsforhold og strømforsyning påvirke salgsverdien. Som samlebetegnelse for individuelle forhold på eiendommen benyttes «standard».

Følgende inndeling benyttes ved taksering av både helårsboliger og fritidsboliger: ¹¹

Høy standard	1,1 – 1,4
Normal standard	1,0
Lav standard	0,9 – 0,4

2.3 Skjønnsmessig vurdering av forhold omkring eiendommen (YF)

Utsikt, støy, lysforhold, strandlinje, adkomstforhold, kraftlinjer og reguleringsmessige forhold er eksempler på forhold ved den enkelte eiendommens omgivelser som kan påvirke salgsverdien. Som samlebetegnelse for individuelle forhold omkring eiendommen benyttes «beliggenhet».

¹⁰ Se takseringsveilederen kap. 10 om krav til dokumentasjon og arkivering av opplysninger fra besiktigelsen

¹¹ Se takseringsveilederen kapittel 6.9.2

ll TB KB

Følgende inndeling benyttes ved taksering av både helårsboliger og fritidsboliger: ¹²

God beliggenhet	1,1 – 1,5
Normal beliggenhet	1,0
Mindre god beliggenhet	0,9 – 0,5

2.4 Forslag til takst korrigert for standard og beliggenhet

Beløpet hver faktor utgjør, beregnes av foreløpig beregnet takst.

3. Sakkyndig nemnds takstvedtak

Sakkyndig nemnd fastsetter takstvedtak for den enkelte eiendom ut fra en vurdering av forslag til takst, fotografier av eiendommen og besiktigernes forslag til faktorsetting.¹³

-o0o-

¹² Se takseringsveilederen kapittel 6.9.2

¹³ Se takseringsveileder kapittel 10 om nemndas saksbehandling

ll B KB