



Tydal kommune

Retningslinjer for taksering av eiendom

Vedtatt i sakkyndig nemnd for eiendomsskatt 2016

Tilført endringer vedtatt 2018

INNHALDSFORTEGNELSE

1 Juridiske og politiske rammer	3
1.2 Juridiske avklaringer	3
1.1.Sammenhengen med andre lover	5
3 Eiendomstyper	5
3.1 BOLIG- OG FRITIDSEIENDOM	6
3.1.1 Takseringsmetode	6
3.1.2 Fakta om eiendommen	6
3.1.2 Vurdering av eiendommen	6
3.1.3 Generelt.....	7
3.1.4 Etasjefaktorer for boliger, fritidsboliger, terrassehus, boligblokker:	7
3.1.5 Indre faktor.....	7
3.1.6 Ytre faktor	8
3.1.7 Sonefaktor.....	8
3.1.8 Generelt.....	8
3.2 Landbrukseiendommer.....	8
3.3 Næringseiendommer	9
3.3 verk og bruk.....	9
3.3.1 Verdsettelsen av verk og bruk	9
3.3.2 Hva som inngår i eiendomsskattegrunnlaget.....	11
3.3.3 Verk og bruk under bygging.....	11
4 Omtaksering	12

Vedlegg: Kart sonefaktor fritid.

1 JURIDISKE OG POLITISKE RAMMER

Innhold i disse retningslinjene gjelder i henhold til kommunestyrets årlige vedtak om utskrivning av eiendomsskatt ihht. esktl. § 3.

Kommunestyret har utpekt en sakkyndig nemnd og sakkyndig klagenemnd for eiendomsskatt.

Det er sakkyndig takstnemnd som gjør endelig vedtak om retningslinjer som skal benyttes for takseringen. Retningslinjene vil også være gjeldene for sakkyndig klagenemnd.

I tillegg blir også andre relevante lover og rettskilder benyttet som direkte eller indirekte får innvirkning på takseringsarbeidet. Fremgangsmåten i takseringsarbeidet skal sikre en lik og rettferdig behandling av eiendommer ved alminnelig taksering i 2016 – og ved enkelttakseringer i etterfølgende år, fram til en eventuell ny alminnelig taksering.

Dette dokumentet vil danne grunnlaget for alle takseringer i perioden 2016-2026.

Lovverket, rettspraksis og uttaler fra finansdepartementet bestemmer de juridiske rammene for takserings- og forvaltningsarbeidet knyttet til loven om eiendomsskatt.

Frist for utskrivning av eiendomsskatten er i utgangspunktet 1. mars. Første året det innføres bunnfradrag er fristen 1. april, jfr. esktl §14.

Virkeområde

Retningslinjene gjelder for verdsettelse etter eiendomsskatteloven (esktl.) § 8A-2 som har slik ordlyd:

§ 8 A-2 Verdet

(1) Verdet av eiegenen skal setjast til det beløp ein må gå ut frå at eiegenen etter si innretning, brukseiegenkap og lokalisering kan bli avhenda for under vanlege salstilhøve ved fritt sal.

(2) 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 tilhøyrslse og liknande, som ikkje er ein integrert del av anlegget, skal ein ikkje ta med.

Retningslinjene omfatter ikke vannkraftanlegg, som verdsettes etter egne bestemmelser, jf. esktl. § 8B, og skatteloven (sktl.) § 18-5.

1.2 JURIDISKE AVKLARINGER

Objektiv omsetningsverdi

Esktl. § 8 A-2 gir anvisning på at man ved verdsettelsen skal frem til eiendommens objektive omsetningsverdi, dvs. eiendommens verdi i seg selv, objektivt bedømt, og ikke på den verdi eiendommen har for den aktuelle eier². Dette er ikke den pris en kan oppnå i markedet for eiendommen på det aktuelle tidspunkt, men en tenkt pris som fremkommer når en ser bort fra særlige forhold knyttet til den enkelte eiers utnytting av eiendommen³.

(1) Taksten skal gjenspeile verdien av eiendommen med den foretatte utbygging, ikke den aktuelle eiers økonomiske interesse i denne. Det innebærer at det skal ses bort fra både privatrettslige avtaler og offentligrettslige heftelser som øker eller reduserer eiendommens verdi⁴.

Verdsetting

(1) Eiendommen skal verdsettes ved takst av en uavhengig nemnd (ordinær eller sakkyndig nemnd) oppnevnt av kommunestyret, jf esktl. § 8 A-3.

(2) Det skal være en alminnelig taksering i kommunen hvert tiende år. Dersom det foreligger særlige forhold, kan kommunestyret bestemme at taksering skal skje tidligere eller senere enn dette, men ikke senere enn tre år etter at siste alminnelige taksering skulle ha skjedd.

(3) Reglene om overtakst og særskilt omtaksering fremgår av esktl. § 8 A-3, (3), (5) og (6).

Taksten skal bygges på et konkret verdsettelseskjønn

(1) Eiendomsskattegrunlaget skal fastsettes på grunnlag av et konkret verdsettelseskjønn. Ved skjønnet skal det tas hensyn til eiendommens anvendelighet, beliggenhet og hensiktsmessighet, jf esktl. § 8 A-3.

(2) Med mindre annet er avtalt eller det finnes klart uhensiktsmessig, skal eiendommen befares forut for fastsettelse av taksten.

(3) Formålet med verdsettelsen er å komme frem til anleggets verdi som helhet. Takstnemndene kan som et hjelpemiddel for å komme frem til anleggets verdi som en helhet, taksere deler av anlegget hver for seg⁶.

(4) Taksten skal i utgangspunktet gjelde for 10 år, jf. esktl § 8 A-3 (1).

1.1.SAMMENHENGEN MED ANDRE LOVER

Andre lover som kan ha betydning for taksering og utskriving av eiendomsskatt er blant annet forvaltningsloven, plan og bygningsloven og offentlighetsloven.

Eiendomsskatteloven § 29. Forvaltningslova gjeld for førehaving av eiendomsskattesaker med dei særskilde reglane som er gitt i denne lova.

Forvaltningslova § 11 d andre ledd andre punktum gjeld ikkje for tenestemenn som tar del i synfaring i samband med taksering.

Forvaltningslova § 24 gjeld ikkje for den årlege utskrivinga av eiendomsskatt.

Forvaltningslova § 25 gjeld ikkje for vedtak om takst eller overtakst. Istadenfor gjeld eit krav om stutt grunngjeving for avgjerda.

Forvaltningslova § 36 gjeld ikkje i eiendomsskattesaker. Reglane om dekning av sakskostnader i likningslova § 9-11 gjeld på tilsvarende måte i eiendomsskattesaker. Offentlighetsloven vil være med å styre hvilke dokumenter og annen informasjon som er offentlig, og hvilken informasjon som bør unntas offentlighet.

Reglane i **likningslova § 3-13** om teieplikt gjeld på tilsvarende måte for tenestemenn og nemndmedlemmer som er med på å skriva ut eiendomsskatt istadenfor reglane om teieplikt i forvaltningslova.

I utgangspunktet vil en eiendom bli taksert slik den fremstår. Likevel vil kommunens arealplan/reguleringsplaner slik de er vedtatt i henhold til plan og bygningsloven kunne få betydning ved takseringen. Ved tvil, vil det også være aktuelt å se til hva som er omsøkt og godkjent, i forhold til taksering av bygningsmasse.

3 EIENDOMSTYPER

I kommunen finnes disse typer eiendommer:

Type eiendom	Kriterium
Bolig	Kun boligbygg (111-150) eller boliggarasjer (181) på eiendommen
Fritid	Fritidsbygg (161-163) på eiendommen. Setereiendom (171-172)
Landbruk	Kun landbruksbygg på eiendommen
Landbruk – fritid	Landbrukseiendom der våningshuset har fått fritidsfunksjon
Landbruk – bolig	Landbrukseiendom med våningshus (113, 123, 124)
Landbruk – næring	Landbrukseiendom hvor det i tillegg til landbruk drives annen næringsvirksomhet
Næring	Minst ett næringsbygg på eiendommen
Verk og bruk	Næringseiendom der det foregår produksjon eller bearbeiding
Blanda bruk - næring	Flere funksjoner på eiendommen – næringsdelen
Blanda bruk – bolig	Flere funksjoner på eiendommen – boligdelen

Pr type eiendom kan det være spesielle forhold som det tas hensyn til under taksering. Disse presiseres nedenfor.

3.1 BOLIG- OG FRITIDSEIENDOM

3.1.1 TAKSERINGSMETODE

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

- Fakta om eiendommen
- Vurderinger av eiendommen

Taksten er bygget opp slik:



3.1.2 FAKTA OM EIENDOMMEN

Fakta om eiendommen er:

- Eierforhold (type eiendom, eiendomsidentifikasjon, eier og eierrepresentant)
- Type eiendom.
- Faste installasjoner
- Bygningstyper og bygningsstørrelser med arealtall for hver etasje

Faktaopplysninger om bygninger hentes fra Matrikkel-registeret som er et landsdekkende register over eiendommer, adresser og bygninger. Registreringer i Matrikkel skjer i henhold til registreringsinstruksen utgitt av Kartverket.

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

Etasjene grupperes i:

- Kjeller
- Underetasje
- Hovedetasje
- Loft

Dette er samme gruppering som Matrikkel-registeret benytter.

For nærmere beskrivelse av etasjedefinisjoner og arealmåling vises til Kartverkets instruks for registrering av Matrikkeldata.

3.1.2 VURDERING AV EIENDOMMEN

Eiendommene vurderes ved besiktigelse på disse punkter:

- Forhold på eiendommen som medfører korreksjon av taksten (såkalt *indre* faktor)
- Forhold rundt eiendommen som medfører korreksjon av taksten (såkalt *ytre* faktor)
- Geografisk beliggenhet innenfor kommunen (såkalt *sonefaktor*)

3.1.3 GENERELT

Følgende gjelder alle typer eiendommer.

Sjablongverdier på boliger og tomter:

Bygninger og tomter med bygningskoder	Pris (kr/m ²)
Enebolig, våningshus og tomannsbolig (111-113, 121-124)	6000
Rekkehus, Kjedehus og andre småhus (131, 133, 135, 136)	6000
Store Boligbygg (141-146)	8000
Bygning for bofellesskap (151, 152, 159)	8000
Fritidsboliger/koie/seterhus og lignende (161-163, 171-172)	11000
Garasje/uthus/carport til bolig (181-183)	2000
Tomt bolig	Stk. 50000
Tomt fritidsbolig	Stk. 50000

3.1.4 ETASJEFAKTORER FOR BOLIGER, FRITIDSBOLIGER, TERRASSEHUS, BOLIGBLOKKER:

Etasjer	Etasjefaktor
Hovedetasje (H1, H2...)	1,0
Loft	0,7
Underetasje	0,8
Kjeller	0,3

Unntak:

- Garasje med hybler/bolig takseres etter faktisk bruk av arealet og sjablongverdier.
- Integrrert garasje i H1 eller U1 takseres etter garasjepris ved hjelp av korreksjonsprotokoll.
- Carport : defineres som garasje uten port og min. 2 vegger som ikke er omsluttende
- Bygninger under 15 m² som ikke allerede er oppført i matrikkelen, vil ikke bli oppmålt og heller ikke fremkomme med areal i skatteseddel.

3.1.5 INDRE FAKTOR

Indre faktor benyttes for å korrigere sjablongtaksten ut fra forhold **på** eiendommen. Funksjonalitet, standard og kvalitet kan variere fra eiendom til eiendom.

For indre faktor gjøres det skjønnsmessige vurderinger ved besiktigelse blant annet med utgangspunkt i følgende kriterier:

- Funksjonalitet
- Alder
- Standard
- Kvalitet/tilstand
- Store/små arealer
- Innlagt strøm/vann og avløp

Er bygningsmassen på eiendommen av sterkt varierende standard, så tar man gjennomsnitt indre faktor for å finne felles indre faktor.

3.1.6 YTRE FAKTOR

For ytre faktor gjøres det skjønnsmessige vurderinger ved besiktigelse blant annet med utgangspunkt i følgende kriterier:

- Beliggenhet
- Adkomst/tilgjengelighet
- Støy
- Utsikt/solforhold
- Andre verdipåvirkende faktorer

3.1.7 SONEFAKTOR

Faktoren skal fange opp de forskjeller som er på omsetningsverdier av fast eiendom i Tydal kommune.

Sonefaktor bolig og landbrukseiendommer

Sted	Sonefaktor
Hele kommunen	1,0

Sonefaktor fritid

Sted	Sonefaktor
Stugudal (grense vest Mobraua)	1,1
Øvrig deler av kommunen	1,0

3.1.8 GENERELT

Bygninger beliggende på bolig / fritidseiendommer under 15 kvm får en takst lik 0.

3.2 LANDBRUKSEIENDOMMER

Eiendom som "vert dreven som gardsbruk eller skogbruk" skal være fritatt for eiendomsskatt (ekstl §5-h). Fritaket omfatter ikke våningshus og kårbolig med tilhørende garasje inkludert tomt som for boligeiendom, som helt eller delvis blir benyttet til bolig.

Med gårdsbruk i drift ("eiendom som vert dreven som gardsbruk") menes gårdsbruk som mottar produksjonstilskudd og/eller inngår i samdriftsforetak.

For våningshus og andre bygg som ikke tilhører næring på konsesjonspliktige landbrukseiendommer tas det utgangspunkt i samme kriterier som over, men reduseres med en faktor på 0,2. Dette for å ta hensyn til de begrensninger som foreligger på denne typen eiendom.

Driftsbygninger på ikke konsesjonspliktig landbrukseiendommer verdsettes etter skjønn. Taksten på driftsbygninger vil da fremkomme som protokolltakst.

Setereiendommer i tilknytning til landbrukseiendom

Setereiendom omfattet av kodene 171-172 gis en reduksjonsfaktor på 0,2 tilsvarende våningshus.

Setereiendommer som benyttes til aktiv seter/beitebruk fritas fra eiendomsskatt ihht. ekstl§ 5h. Landbrukskontoret i Tydal kommune vurderer hvilke setereiendommer som er omfattet av fritaket. Nemnda skal ha disse forelagt ved evt. endring.

3.3 NÆRINGSEIENDOMMER

Næringseiendom takseres av besiktigelsesmann etter en antatt omsetningsverdi. Dette utføres på bakgrunn av tekniske verdier og kapitalisering av leiepriser i området. Kapitalisert leieverdi benyttes som tilnærming til omsetningsverdi for næringseiendommer. Tomteverdi verdsettes etter hva som er normalt i området. Kapitaliseringsrente på den enkelte eiendommen fastsettes etter skjønn.

- 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.
- Ubebygde næringstomter takseres basert på størrelsen av tomten, og vil normalt ikke besiktes.

3.3 VERK OG BRUK

Hva er verk og bruk

Takstnemnda fastsetter hvilke eiendommer som kommer inn under begrepet verk og bruk.

Virksomhetens art er avgjørende for at et anlegg er å anse som verk og bruk. Foregår det produksjon, dvs. en eller annen form for bearbeiding av et produkt er virksomheten å anse som verk og bruk.

Verk og bruk kjennetegnes vanligvis ved:

- At varer produseres eller foredles
- Fast eller stedbundet anlegg, eventuelt inngrep i naturen
- At det har en viss størrelse
- At anlegget har et industrielt preg

3.3.1 VERDSETTELSEN AV VERK OG BRUK

Objektivitetsprinsippet gjelder uavhengig av om verdsettelsen baseres på hovedregelen om substansverdi, jf § 2-4 eller avkastningsverdi, jf § 2-7, eventuelt en kombinasjon av disse verdsettelsesprinsippene⁵.

Hovedregel - Substansverdi

(1) Verk og bruk skal som hovedregel verdsettes til substansverdi⁷.

(2) Substansverdien er anleggets gjenanskaffelsesverdi, det vil si teknisk nyverdi med fradrag for slit, elde og utidsmessighet⁸.

Beregning av gjenanskaffelsesverdi

(1) Gjenanskaffelsesverdien er hva det koster å bygge et tilsvarende anlegg på takseringstidspunktet.

- (2) I beregningen av gjenanskaffelsesverdien inngår blant annet:
- a. Tomteverdi og opparbeidelse av tomten
 - b. Kostnaden ved å oppføre bygninger og anlegg (materialer og arbeid)
 - c. Prosjekteringskostnader og rigg. Byggelånsrenter (finansieringskostnader)

(3) Det er den objektiviserte gjenanskaffelsesverdien som skal legges til grunn. Takstnemndene er ikke forpliktet til å legge til grunn faktiske investeringskostnader selv om disse er kjent. I tillegg til eventuelle faktiske investeringskostnader, vil reelle omsetningstall, erfaringstall fra tilsvarende anlegg, statistisk materiale, prisundersøkelser i markedet, planbøker, forsikringstakster og andre relevante kilder kunne gi veiledning.

(4) Det kan sees bort fra forhold som gjør at faktiske investeringskostnader er høyere eller lavere enn normalt, som for eksempel at byggearbeider er gjort i anlegg som er i drift («arbeid på varmt anlegg»).

(5) Bygger takstnemndene på prisinformasjon som er eldre enn takseringstidspunktet, skal det vurderes om prisene skal justeres opp til nivået på takseringstidspunktet.

Beregning av fradraget i substansverdivurderingen

(1) Beregningen av fradraget for slit, elde og utidsmessighet skal baseres på en konkret vurdering. Fradraget skal gjenspeile den faktiske verdireduksjonen på det aktuelle anlegget eller driftsmidlet.

(2) Hvorvidt det skal anvendes lineære, progressive eller saldoavskrivninger, eller om de faktiske forhold tilsier at fradraget skal fastsettes uavhengig av disse metodene, tilligger takstnemnda å ta stilling til.

Unntak - Avkastningsverdi

(1) Dersom skattyter anmoder om det må takstnemnda vurdere om verdsettelsen av verk og bruk skal baseres på en avkastningsverdiberegning. Skattyter kan kun kreve avkastningsverdi dersom følgende vilkår er oppfylt⁹:

- a. Avkastningsverdien kan beregnes med rimelig grad av sikkerhet,
- b. det er en klar forskjell mellom substansverdien og avkastningsverdien, og
- c. det er temmelig åpenbart at det i takstperioden ikke kan regnes med lønnsom drift.

(2) Det tilligger takstnemnda å vurdere hvorvidt vilkårene er oppfylt.

(3) En objektivisert avkastningsverdi skal ta utgangspunkt i anleggets avkastningspotensiale, ikke den faktiske inntjening.

(4) Ved verdsettelsen etter avkastningsverdi skal det tas hensyn til at taksten i utgangspunktet skal gjelde for hele takstperioden (10 år). Dersom skattyter anmoder om en verdsettelse basert på

anleggets avkastningsverdi ved særskilt omtaksering etter esktl. § 8 A-3, skal vurderingen om hvorvidt overnevnte vilkår er oppfylt vurderes i et ti års perspektiv.

3.3.2 HVA SOM INNGÅR I EIENDOMSSKATTEGRUNNLAGET

Hva inngår i eiendomsskattegrunnlaget til et verk og bruk

- (1) Eiendomsskatt på verk og bruk er skatt på den aktuelle eiendom med tilhørende anlegg.
- (2) Tomtegrunn inklusive opparbeidelseskostnader på tomtegrunn inngår i verdsettelsesgrunnlaget.
- (3) Det følger av esktl. § 4, annet ledd fjerde setning at integrerte maskiner og anleggsdeler, men ikke løsøre, inngår i verket og bruket.
- (4) Hvorvidt en maskin eller tilbehør skal medtas som en integrert del av anlegget vil bero på en konkret, helhetlig vurdering, hvor det blant annet vektlegges om maskinen/anleggsdelen:
 - er nødvendig for anlegget,
 - har et fornuftig anvendelsesområde utenfor anlegget,
 - er spesiallaget eller spesialtilpasset til bygget/anlegget,
 - er fysisk eller teknisk sett en integrert del av eiendommen,
 - er enkel å skifte ut eller flytte,
 - er realistisk å skille fra anlegget i et økonomisk eller forretningsmessig perspektiv.

Særskilt om verdsettelse av verk og bruk som gjør bruk av en naturressurs

- (1) I den grad substansverdien ikke fanger opp verdien av anlegg som gjør bruk av naturressurser, som f.eks. steinbrudd, mineraler eller lignende, kan verdien av de fysiske anleggsdeler baseres på en substansverdivurdering, mens naturressursen verdsettes med utgangspunkt i en kapitalisering av årlig avkastning¹⁰.
- (2) Nemnda må vurdere om taksten bør baseres på en gjennomsnittsbetraktning av avkastningen og uttak/produksjon de senere år. Ved kapitaliseringen skal det tas hensyn til hvorvidt forekomstens omsetningsverdi vil synke etter hvert som uttaket skjer.

3.3.3 VERK OG BRUK UNDER BYGGING

Verk og bruk under bygging

Verk og bruk under bygging er gjenstand for eiendomsskatt¹¹. Verdsettelsen av anlegg under bygging skal baseres på investert kapital per 1. januar i skatteåret, eventuelt på andre grunnlag som gir et objektivisert bilde av anleggets verdi i byggefasen.

4 OMTAKSERING

Særskilt omtaksering

(1) I perioden mellom to alminnelige takseringer, kan særskilt omtaksering skje dersom vilkårene i esktl. § 8A-3 (5) og (6) er oppfylt.

(2) Takstnemnda tar stilling til om vilkårene for særskilt omtaksering er til stede.

(3) Ved en særskilt omtaksering skal det tas hensyn til takstnivået ved forrige alminnelige taksering. Takstnemnda kan imidlertid ved takseringen ta høyde for at nybygg og nye påkostninger er av en nyere dato enn øvrige eiendommer taksert ved forrige alminnelige taksering.

Fotnoter i dokument:

¹ Jf Rt-1999-192 på s 201 (Statnett I).

² Jf Rt-2011-51, avsn (34) (Sydvaranger) og Rt-2007-149 avsn (42) (LKAB II) med henvisning til tidligere Høyesterettsdommer. Se også Rt-1912-501(LKAB I) og Rt-1987-129 (Tyssefaldene).

³ Jf Rt-2011-51 avsn (38) - (42) (Sydvaranger), jf Rt-1994-333 (Tydal) og Rt-1999-192 (Statnett I)

⁴ Jf Rt 1999-192 på s 201 (Statnett I) og Rt-1958-801 (Meraker)

⁵ Jf Rt-1999-192 på s 201 (Statnett I)

⁶ Jf Rt-1912-501 på s 503 (LKAB I)

⁷ Jf Rt-2007-149 avsn (43) LKAB II og Rt 2011-51 avsn (42)

⁸ Jf Rt-2007-149 avsn (43)

⁹ Jf Rt-2007-149 avsn (50).

¹⁰ Jf FIN uttalelse Utv 1999 s 982

¹¹ Rt-1988-1123

Sonefaktor eiendomsskatt fritid i Tydal kommune 2018

