

Haram kommune

**Rammer og retningslinjer for forvaltning av eigedomsskattelova, her
under gjennomføring av alminneleg taksering.**

Versjon 1

**Utarbeidd og gjennomgått i møte med sakkyndig nemnd:
14.02.2024**

**Endeleg vedteken i sakkyndig nemnd:
14.02.2024**

Innholdsliste

1	ORIENTERING	3
2	RAMME FOR TAKSERINGA	3
3	KVA DETTE DOKUMENTET OMFATTAR	4
4	OM ROLLER I TAKSERINGSARBEIDET	5
5	GRUPPERING AV EIGEDOMAR	6
6	STATENS TAKSERINGSMETODE (BUSTADVERDI).....	7
7	EIGEDOMMAR SAKKYNDIG NEMND SKAL TAKSERE.....	7
8	ORIENTERING OM KOMMUNENS TAKSERINGSMETODE.....	8
9	RETNINGSLINJER VED SYNFARING_DEI EINSKILDE EIGEDOMMAR.....	14
10	BOTNFRÅDRAG	16
11	RETNINGSLINJER FOR KOMMUNIKASJON MEDEIGARAR AV EIGEDOMMAR	16
12	KVALITETSSIKRING.....	16
13	PRAKTISK BEHANDLING AV TAKSTFORSLAG I SAKKYNDIG NEMND	16
14	HANDSAMING AV KLAGE PÅ KOMMUNALE TAKSTAR	16
15	VEDLEGG	17
16	HENVISNINGER.....	17

1 Orientering.

Frå 1.januar 2024 vart Haram kommune skilt ut frå dagens Ålesund kommune, og vil vere ei geografisk delt kommune med om lag 9400 innbyggjarar. Delinga får økonomiske og organisatoriske konsekvenser som verkar inn på både planlegging og drift.

Haram kommunestyre har i vedtak i sak 30/23 i møte den 07.12.2023 vedtatt at Haram kommune skal halde fram med dagens eigedomsskattesystem.

Dette dokumentet viser til rammene for takseringa og gir retningslinjer for takseringa som kommunen skal gjennomføre.

I dokumentet nyttar ein mange faguttrykk som ein ikkje kan forvente at alle har kunnskap om. Nemnda har derfor valgt å lage eit vedlegg til dokumentet som definerer ord og uttrykk som vert nytta i dokumentet og under takseringsarbeidet.

Sjå vedlegg 1, «Ord og faguttrykk nytta i dokumentet og under takseringsarbeidet.»

2 Rammer for takseringen

Lov om eigedomsskatt til kommunane av 1975 gir grunnlaget for utskriving av eigedomsskatt. Lova er jevnlig revidert. Siste revisjon var i 2020, med verknad fra og med skatteåret 2021.

«*Lov om endringer i lov 6. juni 1975 nr. 29 om eigedomsskatt til kommunane* gir heimel til å nytte verdien som er sett på eiendommen ved likninga året før skatteåret.

I sak 007/23 i formannskapet den 07.11.2023 og kommunestyret den 07.12.2023, vart følgande vedtatt:

Kommunestyret skriv ut eigedomsskatt for 2024 med bakgrunn i eigedomsskattelova (esktl. §§2 og 3a). Kommunens sakkundige nemnd fastsett takstar på skattepliktige eigedommar, jf esktl. § 8 A-2(1) og (A-3 (1) og (4). For bustadeigedomar vedtar kommunestyret at Skatteetatens bustadverdiar (formuesgrunnlag) skal leggjast til grunn som verdsettingsmetode, jf esktl. § 8 C.

For 2024 kan eigedomar fritakast i medhald av eigedomsskattelova § 7:

§ 7a) Eigedomar åt stiftingar eller institusjonar som tek sikte på å gagne ein kommune, eit fylke eller staten.

§ 7b) Bygning som har historisk verdi. Oversikt/liste over eigedomar som er aktuelle for fritak etter § 7a) og b), sjå vedlegg til saka.

§ 7c) Bygning som heilt eller i nokon mon vert nytta til husvære.

Fritaket i 2024 gjeld for nye bustadar som er tatt i bruk i 2022 og 2023.

Kommunestyret delegerer vedtak i einskildsaker om fritak etter § 7c) til formannskapet.

Eigedomsskatten betalast i fire terminar.

Kommunestyret vedtar å skrive ut eigedomsskatt for 2024 med ein promillesats på 2 på alle objekt.

Kommunestyret vedtar at det ikkje skal føretakast ny taksering av eigedommane for år 2025 eller år 2026. Kommunestyret tek stilling til ei eventuell kontorjustering for 2025 ved budsjetthandsaminga hausten 2024. Kommunestyret vurderer fortløpande behovet for omtaksering.

Heimelen for å nytte **bustadverdien (formuesgrunnlaget)** som dei statlege skattemyndigheitene brukar for å fastsette likningsverdi, finn ein i eiendomsskattelovens § 8C-1:

«Verdsetjing av bustader ved bruk av formuesgrunnlag

(1) Kommunestyret avgjer om eigedomsskatten for bustader skal byggje på verdet (taksten) som vert sett på eigedomen ved fastsetjinga av formues- og inntektsskatt året før skatteåret. Skattegrunnlaget for slike bustader skal reknast ut etter reglane i denne paragraf.

(2) Skattegrunnlaget for bustader vert sett til verdet (taksten) etter skatteloven § 4-10 andre ledd multiplisert med 0,7. Prosentdelen som nemnd i skatteloven § 4-10 andre ledd tredje punktum, skal likevel vere 100 for primærbustad og sekundærbustad.

(3) Skattegrunnlaget som nemnd i andre ledd skal setjast ned med reduksjonsfaktoren som er nytta ved taksering etter § 8 A-3, jf. § 8 A-2.

(4) Nærare reglar om utfylling og gjennomføring av denne paragrafen vert fastsett av departementet i forskrift.

Med utgangspunkt i ønsket om dokumentasjon av kommunens taksering, åpenheit og mest mogeleg likebehandling av eigarar av eigedom i Haram kommune, har nemnda bidratt til å utarbeide dette dokumentet. Dokumentet orienterer om rammene som lovverk og kommunestyret trekker opp for taksering og trekk opp nemndas retningslinjer for enkelttakseringer som vert utført av kommunen.

Når det gjeld informasjon om staten sine takstar, vert det vist til Kommunenes Sentralforbund sin rettleiar om bruk av formuesgrunnlag ved utskriving av eigedomsskatt for bustadar. Sjå henvisninger pkt. 16.

Privatrettslege avtalar og hefte skal det ikkje leggst vekt på ved taksering

Det er eigdommen som objekt som skal takserast. Kven som drar nytte av eigdommen gjennom f.eks. private avtalar, er utan betydning. F.eks. vil ein avtale om burett ikkje påverke taksten.

3 Dokumentet omfattar

- Informasjon om roller i kommunen.
- Ei kort orientering om staten sin takseringsmetode.
- Ulike typar eigendomar kommunen skal taksere.
- Orientering om kommunen sin takseringsmetode.
- Val av sjablongar og korreksjonsfaktorar i samband med kommunal taksering.
- Retningslinjer for bruk av korreksjonsfaktorar og kommentarar frå synfarringsmedarbeidar/kontrollør i samband med synfaring/kontroll av enkelteigendomar.
- Informasjon om forvaltning av ordning med botnfrådrag.
- Sonefaktorar.
- Retningslinjer for kommunikasjon med eigar av eigedommane.
- Kvalitetssikring.
- Praktisk behandling av takstforslag i sakkyndig nemnd.
- Behandling av klager på takst.

4 Om roller i takseringsarbeidet

Viktige aktører i takseringsarbeidet med klare roller:

4.1 Kommunestyret

- Kommunestyret har vedteke eigedomsskatt for Haram kommune, med verknad frå 01.01.2024.
- Kommunestyret har vedteke at bustadeigedommar skal takserast ved bruk av Skatteetaten sine bustadverdiar (formuegrunnlag).
- Kommunestyret vedtek at det skal gjennomførast ei delvis taksering. (Dette vil seie å takserer dei eigedommane i kommunen som ikkje har takst.)
- Kommunestyret tek stilling til eventuelle fritak, heilt eller delvis, som skal gjevast etter § 7 i eigedomsskattelova og som skal gjelde i samband med utskriving av eigedomsskatt i Haram kommune.
- Kommunestyret tek stilling til eventuell bruk av reduksjonsfaktor på takstane. Ein slik reduksjonsfaktor må gjelde for alle takstar som gir grunnlag for eigedomsskatt og gjeld inntil neste alminnelege taksering.
- Kommunestyret tek stilling til eventuell bruk av botnfrådrag for bustadar og fritidseigedommar. Botnfrådraget er ein kronesum per bueining.
- Kommunestyret bestemmer skattesats, i samsvar med eigedomsskattelova 4. kapittel.

4.2 Staten ved Skatteetaten

- Fastsett takstar på bustadeigedommar ved bruk av bustadverdien (formuegrunnlag).
- Fastsett takstar for anlegg for produksjon av elektrisk kraft
- Behandlar klager på takstar staten har satt.

4.3 Sakkyndig nemnd

- Sakkyndig nemnd skal ta stilling til framlagte takstforslag for eigedommar som staten ikkje fastsett takst på. Eigedomsskattekontoret legg fram forslag til takstar for behandling. Sakkyndig nemnd vel takseringsmetode og takstnivå.
- Sakkyndig nemnd tek stilling til korleis vedtak om botnfrådrag skal forvaltast.
- Sakkyndig nemnd forheld seg til kva type eigedommar som fell inn under § 5 i eigedomsskattelova.
- Sakkyndig nemnd forheld seg til vedtak i kommunestyret om fritak etter § 7 i eigedomsskattelova.
- Sakkyndig nemnd tek stilling til kommunikasjonsopplegg i samband med delvis taksering og alminneleg taksering.

4.4 Skattetakstklagenemnd

- Skattetakstklagenemnda handsamar klager på takstar som kommunen har satt etter at sakkyndig nemnd har behandla klagen og ikkje endra denne i skatteytar sin favør.

4.5 Eigedomsskattekontoret

- Eigedomsskattekontoret skal legge til rette for behandling av saker i kommunestyret, formannskapet, sakkyndig nemnd og skattetakstklagenemnda.
- Eigedomsskattekontoret skal følgje opp vedtak tatt i utvala som er nemnt ovanfor.
- Eigedomsskattekontoret skal sørge for tilfredsstillande kommunikasjon med eigar av eigdommen, eigedomsbrukarar, media, informasjon internt i kommuneorganisasjonen i samsvar med rammene sakkyndig nemnd har trekt opp for kommunikasjonen.

4.6 Eigar og brukar av bustad

- Eigar og brukar av bustad har rett til innsyn i taksten.
- Eigar og brukar har rett til å klage på taksten.
Klage på takstar Skatteetaten har utarbeidd sendast til Skatteetaten.

4.7 Formannskapet

- Formannskapet kan, i tillegg til eigar og bruker av eigedommen, klage på takstar fastsett av sakkyndig nemnd.

4.8 Interesseorganisasjonar

- Interesseorganisasjonar som f.eks. *Huseiernes Landsforbund* kan uttale seg om taksering og takstar. Interesseorganisasjonane har ikkje tilgang til å klage på takstar.

5 Gruppering av eigendomar

Tabellen nedanfor viser kva eigendomar som skal takserast med utgangspunkt i bustadverdien (formuegrunnlaget) hos Skatteetaten og kva eigendomar kommunen ved sakkyndig nemnd skal takserer. Utgangspunktet for gruppering av eigedommane er bygningstypene slik dei er definert i Matrikkelen gjennom talkodar (sjå vedlegg 7).

Bygningstypar slik dei er gruppert i Matrikkelen	Kode i Matrikkelen	Formuegrunnlag frå Staten nyttast som takstgrunnlag	Kommunen takserer i samsvar med egne
Einebustad, tomannsbustad unnateke bustadtype 112	110, 120	X	Y
Einebustad med sokkelleilegheit	112	X	Y
Rekkehus, kjedehus, andre småhus	130, 190	X	Y
Våningshus	113	Y	X
Terrassehus og blokker	140, 150	X	
Fritidsbustadar	160, 170		Z
Sjøbuer, naust	180		Z
Industri	210, 220, 290		Z
Lagerbygning	230		Z
Fiskeri og landbruksbygningar	240		Z
Kontor-, forretningsbygg	300		Z
Samferdsels og kommunikasjonsbygningar	400		Z
Hotell og restaurantbygningar	500		Z
Kultur og forskingsbygningar	600		Z
Helsebygningar	700		Z
Fengselsbygningar, beredskapsbygningar mv	800		Z
Tomt til bustadar der formuegrunnlaget nyttast, får ikkje egen takst			
Tomt til bustadar som kommunen takserer, får ikkje egen takst då ein søker mest mogeleg lik handsaming.			
Tomt til næringsseigendomar får ikkje egen takst (Ref.: Pkt. 8.4 siste avsnitt avsnitt)			

Y: Takserer ca. 5 % av eigedommane. X: Takserer minst 95 % av eigedommane. Z: Takserer 100 % av eigedommane. **Tabell 5**

6 Statens takseringsmetode (bustadverdi)

6.1 Ei kort orientering om staten sin takseringsmetode

Fastsetting av skattegrunnlaget skjer ved at verdien blir henta inn frå Skatteetaten. Det blir ikkje gjennomført synfaring eller behandling av den enkelte eigedom. Grunnlaget vil bli justert årleg som følge av endring av likningsverdien hos Skatteetaten.

Takstane tek utgangspunkt i bustadane sitt *Primærareal (P-areal)*. Informasjonen om P-areal er henta inn av Skatteetaten, frå eigar, etter ein omfattande informasjonsprosess i forkant av dette.

Staten sitt detaljeringsnivå er ganske grovt. Nedanfor vert det gjeve eksempel på staten sin detaljeringsgrad.

- Skattemyndene skil mellom *primærbustad* og *sekundærbustad*. Primærbustad er bustad ein eig og bur i sjølv. Sekundærbustad er bustad (ikkje fritidsbustad) ein eig, men ikkje bur i sjølv.
Sjå pkt. 2 i Kommunenes Sentralforbund sin vegleiar om bruk av formuegrunnlaget ved utskriving av eigedomsskatt på bustadar.
- Staten nyttar *reduksjonsfaktor* i forhold til bustaden sin alder. Det er opphaveleg byggjeår som tel. Seinare tilbygg/påbygg eller restaureringar/moderniseringar påverkar ikkje reduksjonsfaktoren.
- Staten fastsett takstar ved å definere to type område, tettbygd og spreidd bygd.

6.2 Kommunen sin bruk av staten sin bustadverdi (formuegrunnlag)

For taksering av bustadeigedommar nyttar kommunen bustadverdien (formuegrunnlaget) gitt av Skatteetaten. I dei tilfelle der kommunen ikkje mottok bustadverdien (formuegrunnlaget) frå Skatteetaten, berekna for det året eigedomsskatten skal skrivast ut i, nyttar ein tidlegare år sin bustadverdi (formuegrunnlag) dersom slike tall ligg føre. Det vert ikkje utført alminneleg taksering på objekt som midlertidig fell bort frå bustadverdien (formuegrunnlaget). På grunn av tidsperspektivet vil det vere praktisk vanskeleg å få taksert desse skatteobjekta. Sakkyndig nemnd nyttar derfor takstane frå bustadverdien (formuegrunnlaget) for tidlegare år utan at eigar blir særskilt informert om dette.

Eigedommar der kommunen ikkje har tilgang til bustadverdien (formuegrunnlaget) blir taksert av kommunen i samsvar med rammer og retningslinjer.

Behandling av klager på bustadverdien (formuegrunnlaget) behandlast i utgangspunktet av Skatteetaten. Se pkt. 14. Dette gjelder ikkje for eigedommar der kommunen vel å nytte tidlegare år sin bustadverdi (formuegrunnlag). Kommunen tilpassar seg sentrale reglar/føringar på bruken av tidlegare år sin bustadverdi (formuegrunnlag) når dette måtte liggje føre.

7 Eigedommar sakkyndig nemnd skal taksera

Kommunane har ikkje høve til å korrigere bustadverdien (formuegrunnlaget) som staten har kome fram til. Jamfør lovforarbeid til lov nr. 73 av 12. juli 2012. Det betyr at staten sine takstar er førande for kommunen. Utgangspunktet er ein best mogeleg likebehandling av eigarar av eigedommar.

Mens staten takserer ca. 95 % av bustadeigedommane i kommunen, skal kommunen taksere ca. 5 % av bustadmassen. I tillegg skal kommunen taksere alle næringseigedommane. Eigedommane sakkyndig nemnd skal taksere er:

- Bustadar som staten ikkje har taksert.
- Våningshus på gardsbruk.
- Sekundærbustadar som Skatteetaten har definert som fritidsbustad pga. standard på bygg, veg, vatn, avlaup m.m.
- Fritidseigedommar.
- Nausteingdommar.
- Bustadar tilhøyrande organisasjonar/institusjonar som i dag ikkje har skatteplikt hos staten (ikkje blir likna) der dette er aktuelt, Jfr. Kommunestyret sitt vedtak knytt til eigedommar omfatta av § 7 i eigedomsskattelova.
- Næringseigedommar, under dette bustaddelen i kombinasjonsbygg der heile bygget er registrert i matrikkelen som næringsbygg, samt masseuttak og flytande anlegg i sjø for oppdrett av fisk, skjell, skaldyr og andre marine artar).
- Vindkraftverk, kraftnettet og anlegg omfatta av særskattereglane for petroleum.

8 Orientering om kommunen sin takseringsmetode

8.1 Likebehandling

Sakkyndig nemnd vektlegg spesielt prinsippet om likebehandling av dei som har eigedommar i kommunen og vil derfor utvikle ein metode for taksering som i størst mogleg grad samsvarar med staten sin takseringsmetode.

8.2 Grovkorna vurderingar

Kommunestyret si avgjerd om å nytte staten sin bustadverdi (formuegrunnlaget) når ein skal komme fram til takstar/skattegrunnlag for bustadeigedommar, medfører ei grovkorna vurdering som i lita grad viser omsyn til eigdommen si lokalisering og eigdommen si innretning (standard og kvalitet). Metoden ser også i stor grad bort frå bustadtomt sin storleik når takst fastsettest.

Sakkyndig nemnd vel å leggje seg opp mot same detaljeringsgrad i vurderingane.

Sakkyndig nemnd i Haram kommune har etter ei grundig vurdering bestemt å ikkje taksere eigedommar som ikkje er utbygd eller kun utbygd med garasje, uthus eller landbruksbygning. Dette vil gi mest mogleg likebehandling i forhold til takseringsmetoden staten legg til grunn for sine takstar

8.3 Berekningsgrunnlag og retningslinjer for taksering av bustadeigedommar og fritidseigedommar sakkyndig nemnd skal taksere.

Bruksareal (BRA) i matrikkelen og vurdere omfang av P-areal

Det vil gi mest mogleg likebehandling å taksere bustadar ut frå bustadane sitt primærareal (P-areal). Dette skjer i prinsippet etter same metode som kommunar har brukt før lova vart endra ved at kommunane kan nytte formuegrunnlag:

- Vi hentar frå matrikkelen kor stor del av bustaden som ligg i:
 - Etasje K (Kjellaretasje)
 - Etasje U (Underetasje)
 - Etasje H (Hovudetasjane)
 - Etasje L (Loftsetasje)
- Då ulike etasjar i ei bygning er venta å ha ulik del P-areal vert følgjande sett reduksjonsfaktorar nytta for bustadar:

Etasjetype	Faktor
Kjellaretasje (K)	0 ^{A)}
Underetasje (U)	0,5 ^{A)}
Hovudetasje (H)	1,0
Loftsetasje (L)	0 ^{A)}

Tabell 8.3.2

A) Inntil faktor 1.0 kan nyttast for eigne matrikkeleiningar, eksempelvis seksjonerte einingar.

- Faktorane i tabell 8.3.2. er sjablongfaktorar som tek utgangspunkt i følgjande:
 - Kjellaretasjar har ikkje P-areal.
 - Berre 50 % av underetasjen har P-areal.
 - Hovudetasjane har berre P-areal.
 - Loft har ikkje P-areal.
- Sjablongfaktorane vert kontrollert ved synfaring og korrigert når dette er naudsynt. Eksempel:
 - Kjellaretasjefaktor vert korrigert når ein ser at etasjen har godkjent P-areal.
 - Underetasjefaktor vert sett lik 0 når ein ser at heile underetasjen har kjellarfunksjon.
 - Hovudetasjefaktor vert endra når hovudetasje har garasje.
 - Loftetasjefaktor vert endra når ein ser at loft har P-areal.

BRA vert målt ved synfaring og det vert gjort vurdering av P- areal. Faktorar for etasjetypar, sjå tabell 8.3.2. ovanfor.

Fritidsbustadar

- Då ulike etasjar i eit bygg vert anteke å ha ulik del P-areal vert fylgjande sett reduksjonsfaktorar nytta for fritidsbustadar:

Etasjetype	Faktor
Kjellaretasje (K)	0,2 ^{A)}
Underetasje (U)	1,0 ^{A)}
Hovudetasje (H)	1,0
Loftsetasje (L)	0,2 ^{A)}

Tabell 8.3.3

A) Inntil faktor 1.0 kan nyttast for eigne matrikkeleiningar, eksempelvis seksjonerte einingar.

- Faktorane i tabell 8.3.3. er sjablongfaktorar som tek utgangspunkt i følgjande:
 - Kjellaretasjar har noko P-areal.
 - Underetasjane har kun P-areal.
 - Hovudetasjane har kun P-areal.
 - Loft har noko P-areal.
- Sjablongfaktorane vert kontrollert ved synfaring og korrigert når dette er naudsynt. Eksempel:
 - Underetasjefaktor vert sett lik 0,2 når ein ser at heile underetasjen har kjellerfunksjon.
 - Hovudetasjefaktor vert endra når hovudetasjen har garasje.

- Loftetasjefaktor vert endra når ein ser at loft ikkje har P-areal.

BRA vert målt ved synfaring og det vert gjort vurdering av P- areal. Faktorar for etasjetypar, sjå tabell 8.3.3. ovanfor, kjem då til bruk.

Bruk av korreksjonsfaktorar

Korreksjonsfaktorane blir skjønns messig foreslått av synfaringsmedarbeidar ved synfaring av eigedommen, og framlagt til sakkyndig nemnd for endeleg vedtak. Korreksjonsfaktoren multipliserast med sjablongverdien på den enkelte bygning (sjå tabell 8.5).

Korreksjonsfaktorane vert delt i indre faktor (IF) og ytre faktor (YF). Indre faktor beskriv takseringsobjektet sin standard, kvalitet og tidsmessigheit, mens ytre faktor er ytre faktorar som påverkar takst. Reduksjon for ytre faktor (YF) vert rekna ut frå taksten som kjem fram etter reduksjon med omsyn til indre faktor (IF). Metoden er definert som «Relativ berekningsmetode».

8.3.1.1 Korreksjonsfaktor for lokalisering

Ved kommunal takst nyttast sjablongverdiar der desse vert korrigert for geografiske område. Det visast til kapittel 8.6 - Sonefaktorar.

8.3.1.2 Korreksjonsfaktor for bygninga si innretning (kvalitet og standard).

Staten brukar reduksjonsfaktorar i forhold til tidspunktet for bygninga si ferdigstilling. Det vert ikkje vist omsyn til påbygg, tilbygg, restaureringar eller moderniseringar. Sakkyndig nemnd vil nytte korreksjonsfaktorar som tek utgangspunkt i bygninga si innretning ved takseringstidspunktet (01.jan i takseringsåret). Sjå tabell 8.5 på neste side.

8.3.1.3 Reduksjonsfaktor for sekundærbustad

Kommunen har ikkje tilgang til informasjon som viser kven som bur i bustadane. Nemnda vel difor å takserer bygningar ut frå bruk og ikkje ut frå kven som nyttar bustaden. Kommunen skil derfor ikkje mellom primærbustad og sekundærbustad.

8.3.1.4 Korreksjonsfaktor for bustadar på konsesjonspliktige landbrukseigedommar.

Staten ved Finansdepartementet har med ein prinsipputtale/fortolking datert 10.03.2006, sjå vedlegg 5, anbefalt at bustaddelen på konsesjonspliktige landbrukseigedommar får ein reduksjon i taksten. *Norges Bondelag* gjer i skriv datert 12.07.2007 greie for prinsipp som bør leggjast til grunn ved slik taksering (sjå vedlegg 6).

Sakkyndig nemnd følgjer finansdepartementet og Bondelaget sine vurderingar slik: «*Boligens verdi på konsesjonspliktige eiendommer vil få en korreksjonsfaktor som tar hensyn til den verdireduksjon dette innebærer i forhold til tilsvarende bolig på egen tomt. Faktoren settes til 0,6 som ansees rett i forhold til landbrukseiendommenes størrelse, driftsgrunnlag, boligstørrelse og hensiktsmessighet mv.*». Sjå tab. 8.5.

8.4 Berekningsgrunnlag og retningslinjer for taksering av næringseigedommar sakkyndig nemnd skal takserer.

Berekningsgrunnlaget:

Bygninga sitt bruksareal skal leggest til grunn for taksering av næringseigedommar.

Bruksarealet skal vurderast ved synfaring. Det vert akseptert ein viss feilmargin på arealmålingane (10%). Ved usikkerheit skal usikkerheita komme den som eig eigedommen til gode.

Vurderingar:

Plassering:

Det nyttast sonefaktorar for næringseigedommar (*Sjå eige kapitel 8.6 Sonefaktorar.*)

Det skal ikkje nyttast etasjefaktorar i næringsbygg.

Standard, kvalitet og tidsmessigheit:

- Korreksjonsfaktor for standard, kvalitet og tidsmessigheit vert sett til 0,0-1,0 for bygningar i aktiv bruk.

8.5 Sjablongar og korreksjonsfaktorar ved kommunal taksering

Med utgangspunkt i kjende omsettingsverdiar har sakkyndig nemnd vald sjablongverdiar (kr. pr. m²) som skal nyttast ved taksering i Haram kommune. Sjablongverdiane er vist i tabell 8.5 nedanfor. Sjablongverdiane multipliserast med areal (m²) og skjønns messig sette korreksjonsfaktorar for justering av bl.a. standard, kvalitet og tidsmessigheit. Type bygning er referert til oppdelinga i Matrikkelen og er retningsgivande i forhold til taksering. Det er Sakkyndig nemnd som bestemmer kva som skal leggest til grunn for verdsettinga. Enkelte bygningar kan derfor takserast som anna bygning enn det dei er registrert som i Matrikkelen.

Type bygning (veggleiande, ikkje bindande)	Sjablong-verdi (kr/m ²)	Korreksjonsfaktorar (Sjablong i programvara er 1,0)						
		Konsesjon landbruk	Standard, kvalitet og tidsmessigheit (Indre faktor - IF) ¹⁾	Sekundær bustad	Etasjefaktor K	Etasjefaktor U	Etasjefaktor H	Etasjefaktor L
Einebustad (111, 112)	18000	1	0,0-1,0	1	0 ²⁾	0,5 ²⁾	1	0
Småhus (121,122, 131-136)	18000	1	0,0-1,0	1	0 ²⁾	0,5 ²⁾	1	0
Leilegheit (141-146)	18000	1	0,0-1,0	1	0 ²⁾	0,5 ²⁾	1	0
Bustad i næringsbygg/leilegheit	18000	1	0,0-1,0	1	0 ²⁾	0,5 ²⁾	1	0
Bustad på konsesjonspliktig landbrukseigedom (113)	18000	0,6	0,0-1,0	1	0 ²⁾	0,5 ²⁾	1	0
Bustad på ikkje konsesjonspliktig landbrukseigedom	18000	1	0,0-1,0	1	0 ²⁾	0,5 ²⁾	1	0
Bustad/fritidseigedom eid av frivillig organisasjon	18000	1	0,0-1,0	1	0 ²⁾	0,5 ²⁾	1	0
Fritidsbustad (161-163)	10000	1	0,0-1,0	1	0,2	1	1	0,2
Naust (183)	8000	1	0,0-1,0	1	1	1	1	1
Industri (211-219, 221-229)	4000		0,0-1,0		1	1	1	1
Lagerbygning isolert (231-232)	4000		0,0-1,0		1	1	1	1
Lagerbygning u-isolert (231-232)	2000		0,0-1,0		1	1	1	1
Plasthall (231-232)	1000		0,0-1,0		1	1	1	1
Fiskeri og landbruksbygning (241-249)	2000		0,0-1,0		1	1	1	1
Kontor-, forretningsbygning (311-330)	6000		0,0-1,0		1	1	1	1
Samferdsels og kommunikasjonsbygning (411-449)	4000		0,0-1,0		1	1	1	1
Hotell og restaurantbygning (511-539)	6000		0,0-1,0		1	1	1	1
Kultur og forskingsbygning (611-679)	6000		0,0-1,0		1	1	1	1
Helsebygning (710-739)	6000		0,0-1,0		1	1	1	1

Tabell 8.5

- 1) På eigedommar med fleire takstobjekt (bygningar/installasjonar) nyttast det ein IF-kalkulator for å finne ein samla IF for heile eigdommen. Den samla IF nyttast som korreksjonsfaktor for heile eigdommen.
- 2) Faktor 1.0 nyttast for eigne matrikkeleiningar, eksempelvis seksjonerte einingar.

Taksering av særskilte takseringsobjekt:

1. Fiskeri- og landbruksbygningar (241-249):
Takserast som industri (211-219, 221-229) i dei tilfelle der bygninga ikkje nyttast som fiskeri- og landbruksbygningar.
2. Rorbuer:
Eigedommar med bygningar som har kombinert naust- og fritidsfunksjon. Areal som nyttast som naust, takserast som naust. Areal som vert nytta til fritidsbustad, takserast som fritidsbustad.

3. Massetak/steinbrot:

For gjenverande masser i massetak (blant anna grustak, gruver og steinbrot) nyttast kapitalisert verdi av gjenverande masser, basert på gjennomsnittleg årleg uttak i samsvar med brev av 10. mai 1983 frå Skattedirektoratet. Frå gruva er det dermed ein del masser som ikkje går i produksjonen. Dette må trekkast av etter bestemte metodar som delvis er dokumentert i dommen Hålogaland lagmannsrett avsa 18. august 2015 i sak om taksering av malmførekomstar og maskinelt utstyr mv tilhøyrande Rana Gruber (LH-2015-32248).

	5-9 år	10-14 år	15-19 år	20-24 år	25-29 år	30-34 år	35-39 år	40-49 år	50 år og over
Gjenværende brukstid (år)	5	10	15	20	25	30	35	40	50
Kapitaliseringsfaktor	3,79	6,14	7,62	8,51	9,08	9,43	9,64	9,78	10
Er brukstiden anslått til 50 år eller mer, brukes kapitaliseringsfaktor 10.									

FIGUR 1 TABELL OVER KAPITALISERING BESTEMT 10. MAI 1983 AV SKATTEDIREKTORATET

4. Oppdrettsanlegg:

Eigedomsskattelova § 4 tredje ledd siste punktum har følgjande ordlyd: "Til slikt anlegg vert rekna dei fysiske installasjonane som merdar, flytemodul, fôringsmaskin, fôringslager, opphaldsrom og sanitæranlegg og liknande, samt anker, lodd og liknande til forankring."

Det går fram av lova at oppdrettsanlegg skal takserast ved bruk av substansverdi som grunnlag for eigedomsskattetaksering. Ein substansverdirekning vil ta utgangspunkt i teknisk verdi, dvs. kva eigedelen kostar ny i dag, deretter vert det gjort frådrag for slit, elde og utidsmessigheit. Som det kjem fram av lova, omfattar skatteplikta anlegg som har vore stasjonert meir enn 6 månader i Haram kommune i året før skatteåret, det vil her seie i år 2024. Denne føresegna er kome med i lova på grunn av at anlegg ofte kan flyttast både innan ei kommune og mellom kommunar.

Ein skal sjå bort frå særlege omstende som har betyding for verdien for den enkelte eigar, men som ikkje vil følgje eigdommen ved sal.

KSE har egen vegleiar for taksering av oppdrettsanlegg.

5. Energianlegg:

Kraftnettet (straumnettet) har i alle år vore taksert for eigedomsskatteformål som verk og bruk. Frå 2019 er verk og bruk fjerna som eigendomskategori i lova, og dei aller fleste tidlegare verk og bruk skal frå 2019 takserast som næringsseigdommar. Det er midlertidig gjort unntak for fire typar anlegg for produksjon og transport av energi. Dette gjelder **vasskraftverk, vindkraftverk, petroleumsanlegg og kraftnettet**. For desse anleggstypene (som i fellesskap kan kallast energianlegg) skal dei tidlegare reglane om skattegrunnlag og verdsetting vidareførast, sjå eigedomsskattelovene § 4 andre ledd fjerde og femte setning, og § 8 A-2 (2). Energianlegg skal som hovudregel verdsettast til anlegga sin tekniske verdi (i rettspraksis ofte kalla substansverdi). Bakgrunnen for regelen er at verk og bruk (no kalla energianlegg) er spesialanlegg, der det ikkje er mogeleg å fastsette ein omsetningsverdi på vanlig måte. Ein har normalt ikkje salsprisar på «fritt sal» for tilsvarande anlegg å sjå til. Med teknisk verdi meiner ein gjeninnkjøpsverdi med frådrag for slit, elde og eventuell utidsmessigheit. Det er den objektive verdi som ein fast eigedom eller fast anlegg har, som skal takserast (eigedomsskattelova § 8 A-2). Taksten skal fastsettast ut frå den omsetningsverdi som det faste anlegget vert anteke å ha under alminnelege omsetningsforhold. Ein skal ved takseringa sjå bort frå om anlegget har ein større eller mindre verdi for eigar.

Haram har følgjande type energianlegg:

- Vasskraftverk: Vasskraftverk takserast og grunnlag fastsettast av Skattekontoret for Storbedrifter (Skatteetaten). Taksten baserer seg på gjennomsnittleg produsert mengd energi over ein gitt periode (ca. 5 år) og tilsvarande straumprisar. Metoden blir å rekne som avkastningsbaserte berekningar. Skatteetatens tall SKAL nyttast.

- **Kraftnett:** Kraftnettet er dei samla anlegg for spenningsregulering og framføring av elektrisitet, frå produsent til forbruker. Det delast i tre nivå i dag, etter spenningsnivå, og er beskrive slik på NVE sine nettsider: Transmisjonsnettet, regionalnettet og distribusjonsnettet. I tillegg til kraftlinjene består kraftnettet av transformatorstasjonar og koplingsstasjonar.
Netta takserast som gjeldande allmenn praksis etter teknisk verdi: gjen-innkjøpsverdi der slit, elde og eventuell utidsmessigheit skal takast høgde for.

KSE har vegleiar for taksering av transmisjonsnettet. I tillegg skal siste rettsavgjersler leggst til grunn ved takseringa, takst på grunnnervv i trasé, finanskostnadar for utbygging og oppstart av nedskriving av verdiar frå første heile driftsår.

- **Vindkraftverk:** Vindmøller vert omfatta av eigedomsskattelova § 4, 1. ledd som anlegg der taksering av tekniske installasjonar skal gjennomførast, og inngå som ein del av taksten.
Kraftnettet takserast som gjeldande allmenn praksis etter teknisk verdi: gjeninnkjøpsverdi der slit, elde og eventuell utidsmessigheit skal takast høgde for. I tillegg skal siste rettsavgjersler rundt taksering av kraftnett leggst til grunn ved takseringa, finanskostnadar for utbygging og oppstart av nedskriving av verdiar frå første heile driftsår.

8.6 Sonefaktorar

SONEINNDELING BUSTAD:

Sone nr.	Soneverdi	Geografisk utstrekning:	Vedlegg nr.
Sone 2	0,8	Tennfjord og Vatne	Vedlegg 8
Sone 3	0,7	Brattvåg, Hildre, Søvika, Grytastranda/Slyngstad, Hellandshavn, Vatnefjorden og Vestrefjorden	Vedlegg 8
Sone 4	0,6	Fjørtofta, Skuleøya/Flemsøy, Haramsøy, Lepsøy og Kalvøya	Vedlegg 8

SONEINNDELING HYTTE/FRITID:

Sone nr.	Soneverdi	Geografisk utstrekning:	Vedlegg nr.
Sone 1	1,0	Haram (innafor gamle kommunegrenser)	Vedlegg 9

SONEINNDELING NAUST

Sone	Soneverdi	Geografisk utstrekning:	Vedlegg nr.
------	-----------	-------------------------	-------------

nr.			
Sone 1	1,0	Heile kommunen	Vedlegg 10

SONEINNDELING NÆRING:

Sone nr.	Soneverdi	Geografisk utstrekning:	Vedlegg nr.
Sone 1	1,0	Haram fastland	Vedlegg 11
Sone 2	0,8	Fjørtofta, Skuleøya/Flemsøy, Haramsøy, Lepsøy og Kalvøya	Vedlegg 11

9 Retningslinjer ved synfaring av enkelteigedommar

Takstforslag frå synfaringsmedarbeidarar skal ta utgangspunkt i desse retningslinjene. Det betyr at alle synfaringsmedarbeidarar og eigedomsskattekontoret som er involvert i takseringsarbeidet, må kjenne retningslinjene.

9.1 Bruk av sjablong for hytter og naust

For hytter og naust skal ein nytte ein fast sjablongverdi. Då hytter og naust erfaringsmessig varierer sterkt i standard og kvalitet, vert det lagt opp til å handtere dette gjennom aktiv bruk av korreksjonsfaktor for standard, kvalitet og tidsmessigheit (såkalla indre faktor - IF), sjå tabell 8.5.

Registrering av om hytter og naust har veg-tilkomst, har innlagt vann og/eller elektrisitet har manglar og registreringa er svært usikker. Desse forholda skal derfor ikkje talast omsyn til ved vurdering av takst.

Hytter som nyttast som heilårsbustad takserast som bustad. Sjå sjablongverdiar i tabell 8.5.

9.2 Bruk av korreksjonsfaktor som beskriv standard, kvalitet og tidsmessigheit (Indre faktor – IF)

- For bustadar kan ein nytte faktorar frå 0,0 – 1,0. Sjå tabell 8.5.
- For andre bygningar vert faktoren sett frå 0,0 – 1,0. Sjå tabell 8.5.
- For rivningsobjekt kan faktoren settast til 0. Sjå tabell 8.5.
- Faktorane kan avvikast ved særskilte tilfelle. Sjå tabell 8.5.

9.3 Kvalitetssikring av synfaringsmedarbeidarar

For å sikre seg at synfaringsmedarbeidarar vurderer objekta likt, skal det gjennomførast prøvetaksering for å sikre einsarta vurdering og innsamling av fakta som medarbeidarane skal gjere. («Kalibrering» av synfaringsmedarbeidarar).

9.4 Fotografering

For å gi nemnda godt nok grunnlag for avgjersle, skal synfaringsmedarbeidarane fotografere objektet som takserast. Dersom synfaringsmedarbeidar ynsker å endre på arealstorleiken eller på korreksjonsfaktorar, skal fotografi underbygge endringane som er foreslege. Sakkyndig nemnd fastsett

takstane.

9.5 Kommenterar frå synfaringsmedarbeidarane

Det skal gjevast systematisk tilbakemelding frå synfaringsmedarbeidarane til nemnda.

Eksempel på systematisk tilbakemelding:

- L har xx m² P-areal
- U har xx m² P-areal
- H har xxm² S-areal
- K har xxm² P-areal
- BRA er endra.
- Tilbygg ikkje medteke i H1, H1=xxm²
- Påbygg ikkje medteke i H2, H2 = xx m²
- U=K
- K/U/H/L er feil. Riktig mål er xxm²

10 Botnfrådrag

Kommunestyret skal kvart år ta stilling til om det skal nyttast eit botnfrådrag for alle sjølvstendige *bueiningar* i kommunen, inkludert utbygde fritidseigedommar. Botnfrådrag er eit fast kronebeløp som skal trekkast frå taksten for bustad- og fritidsbygg, før skatten vert utrekna. Botnfrådraget er reservert for sjølvstendige bueiningar (eigedomsskattelova § 11 annet ledd) og det blir derfor ikkje gjeve botnfrådrag for naust. Kommunen forhold seg til brukseiningar slik dei kjem fram i Matrikkelen ved til ordning av botnfrådrag. Botnfrådraget påverkar ikkje takseringsarbeidet.

11 Retningslinjer for kommunikasjon med eigarar av eigedommar

Det vert laga ein kommunikasjonsplan i samband med alminneleg taksering. Denne skal godkjennast av sakkyndig nemnd. Synfaringsmedarbeidar må kjenne denne planen og planen sine retningslinjer.

12 Kvalitetssikring

Det vert vist til konkurransegrunnlaget for kvaliteten på takseringsarbeidet.

13 Praktisk behandling av takstforslag i sakkyndig nemnd

For kvart takstforslag kan følgjande vere tilgjengeleg:

- Informasjonsmatrise som gjev matrikkelinformasjon om eigedommen, sjablongar, korreksjonsfaktorar og siste omsetting med omsettingsdato.
- Kommenterar frå synfaringsmedarbeidar.
- Foto som underbygg kommenterar frå synfaringsmedarbeidar.
- Kart som viser eigedommen si lokalisering.
- Ei informasjonsmatrise med forslag til takstar skal sendast sakkyndig nemnd minst ei veke før møtet. Kvart enkelt medlem i nemnda merkar av om det er enkelteigedommar ein skal vurdere spesielt på møtet.

14 Behandling av klager på kommunale takstar

Sakkyndig nemnd behandlar klage på kommunalt fastsette takstar. Dersom Sakkyndig nemnd finn grunnlag for å endre taksten, blir saka sluttført her. Klager som Sakkyndig nemnd ikkje finn å ta til følge, skal overførast til behandling i skattetakstklagenemnda.

Eigar kan klage dersom han/ho kan dokumentere at taksten er for høg i forhold til anteke omsettingsverdi. Klaga skal sendast skriftleg til kommunen og seinast seks veke etter offentliggjerding av skattelista. Klaga bør innehalde ei grunngjeving, - kvifor eigar meiner at den fastsette taksten er feil.

Klaga må innehalde opplysningar som kan identifisere eigedommen det vert klaga på. Dette bør vere gards-, bruksnummer og ev. feste- og seksjonsnummer. Informasjon om dette kjem fram på skattesetelen.

Skattytaren kan klage på takstvedtaket kvart år i takstperioden, innanfor ein frist på seks veke rekna frå utskrivinga. Klageretten er avgrensa ved at same klagegrunnlag berre kan nyttast ein gong. Nyttar ein same klagegrunnlag på nytt, eit seinare år, kan klaga avvisast.

Dersom eigar oppdagar faktafeil eller har spørsmål, bør han/ho ta kontakt med kommunen, før han eventuelt sender inn ei klage. Dette kan for eksempel vere faktafeil på areal, kva bygninga vert brukt til, indre faktor (IF) eller soneinndeling. Eiendoms skattekontoret vurderer då, i samråd med Sakkyndig nemnd, om dette er faktaopplysningar som kan rettast/endrast administrativt, eller om dette skal leggjast fram som klage for Sakkyndig nemnd.

Dersom grunnlaget på kommunalt takserte bustadar og fritidsbustadar overstig 70% av eigedommen sin dokumenterte omsettingsverdi ved fritt sal, kan Sakkyndig nemnd endre grunnlaget etter krav frå eigar. Sjå eigedomsskattelova § 8A-2.

I tilfelle der tidlegare år sin bustadverdi (formuegrunnlag) frå Staten nyttast som skattegrunnlag, jfr. pkt. 6.2., skal evt. klage på takst inntil vidare rettast til kommunen. Dette kan takast opp til ny vurdering dersom sentrale mynde gjev føringar på dette.

Sjå også *Kommunenenes Sentralforbund* sin vegleiar om bruk av bustadverdi (formuegrunnlaget) ved utskriving av eigedomsskatt for bustadar, pkt. 8.1.1.

15 Vedlegg

- Vedlegg 1: "Ord og faguttrykk nytta i dokumentet og under takseringsarbeidet."
- Vedlegg 2: § 4-10 i skattelova
- Vedlegg 3: §3, § 5, § 7 og § 8A-2 i eigedomsskattelova
- Vedlegg 5: Finansdepartementets prinsipputtale/fortolking «Eiendomsskatt på bolighus på gardsbruk – taksering».
- Vedlegg 6: Redegjørelse fra Norges Bondelag «Eiendomstaksering på gårdbruk – fremgangsmåte for taksering av boligdelen».
- Vedlegg 7: Føringsinstruks for matrikkelen. Bygningstyper. Kortversjon.
- Vedlegg 8: Sonekart
- Vedlegg 9: Sonekart
- Vedlegg 10: Sonekart
- Vedlegg 11: Sonekart

16 Henvisninger

- Kommunenenes Sentralforbund sin veileder om bruk av formuesgrunnlaget ved utskriving av eiendomsskatt på boliger. April 2013.

<http://www2.alesund.kommune.no/innsyn6/wfdocument.aspx?journalpostid=2013037827&dokid=765396&versjon=1&variant=A&ct=RA-PDF> NB! MÅ HA NY LENKE!

- Skattedirektoratet lignings-ABC. 09.07.2013.
<http://www.skatteetaten.no/no/radgiver/rettskilder/handboker/lignings-abc/>
- Eigedomsskattelova.
http://www.lovdato.no/cgi-wift/wiftldles?doc=/app/gratis/www/docroot/all/nl-19750606-029.html&emne=eiendomsskatt*&
- Føringsinstruks for matrikkelen. Bygningstyper. Kortversjon
<https://www.kartverket.no/eiendom/lokal-matrikkelmyndighet/foringsinstruks-for-matrikkelen>
- Veileder om retting og klagesaksbehandling i eiendomsskattesaker
http://www.alesund.kommune.no/images/stories/dokumenter/Eiendom/Veileder_om_retting_og_klagesaksbehandling_.pdf NB! MÅ HA NY LENKE!