Øystre Slidre kommune

RAMMER OG RETNINGSLINER

TAKSERING 2017
EIGEDOMSSKATT 2018

Vedteke av sakkunnig takstnemnd dato: 21.02.2018 sak nr 08/18

Hilde Brigitte Rogne Brenden	Øyvind Robole	Eli Marit Fuglesteg
Leiar	Nestleiar	Medlem

1. Taksering av eigedomar i Øystre Slidre kommune

1.1. Politiske og juridiske rammer

Øystre Slidre kommune vedtok i sak 58/16 å utvide verkeområdet for eigedomsskatt til å gjelde alle eigedomar i kommunen frå 1.1.2018. Vedtaket er fatta med heimel i Lov om eigedomsskatt til kommunane (heretter eigedomsskattelova) §§ 3a og 4.
Jf eigedomsskattetakstvedtekter vedteke i kommunestyresak 79/16 er sakkunnig nemnd ansvarleg for takseringsarbeidet.

Kommunestyret har også valt ei sakkunnig klagenemnd som skal behandle klager på takst.

Eigedomsskattekontoret v/rådmannen skal legge til rette for behandling i kommunestyret, formannskapet og i nemndene.

Øystre Slidre kommune har hatt eigedomsskatt på verk og bruk sidan 1983. Siste taksering av verk og bruk vart gjort i 2011 med verknad frå 2012.

Taksten skal som hovudregel setjast til verdien av eigedomen slik det går fram av eigedomsskattelova § 8 A-2:

§ 8 A-2. Verdet (1) Verdet av eigedomen skal setjast til det beløp ein må gå ut frå at eigedomen etter si innretning, brukseigenskap 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 tilhøyrsle og liknande, som ikkje er ein integrert del av anlegget, skal ein ikkje ta med.

Dette dokumentet vil danne grunnlaget for alle takseringar i perioden fram til neste taksering jfr. Eigedomsskattelova § 8 A-3 (2). Eigedomsskatteloven § 8 A-4 opnar for kontorjustering av takster i inntil 3 år.

1.2. Samanheng med andre lover

Andre lover som kan ha noko å seie for taksering og utskriving av eigedomsskatt er blant anna forvaltningslova, offentleglova, plan- og bygningslova, likningslova, matrikkellova og tilhøyrande forskrifter. Eigedomsskattelova § 29 har spesielle føresegner for andre lover.
Offentleglova vil styre kva dokument og anna informasjon som er offentleg, og kva slags informasjon som bør og skal unntakas offentlegheit.

Føresegn om registrering av eigedomar *(matrikkelforskrifta)* gir føresegn om opplysningar som blir registrert i matrikkelen. Det er bruksarealet i bygninga som er utgangspunkt for utrekning av eigedomsskatt då dette er metoden for registrering i matrikkelen.

2. Sakkunnig nemnd sine hovudrammer for takseringa

2.1. Hovudretningsliner

I sak 79/16 har Kommunestyret vedteke Vedtekter for eigedomsskatt for sakkunnig nemnd. Nemnda skal fastsette takstane. Så langt råd skal ein sikre lik behandling ut frå eigedomen si innretning, brukseigenskap og lokalisering jfr. Eigedomsskattelova § 8 A-2. Dette gjeld for takseringa i 2017 og einskildtakseringar seinare.

Sakkunnig nemnd i Øystre Slidre kommune legg til grunn følgjande retningsliner for taksering:

- Lik behandling. Rammedokumentet dreg opp prinsipp, som må bli fylgde ved framlegg til takstar for den einskilde eigedom.
- Låg detaljeringsgrad. Synfaringa er ei utvendig synfaring og gir dermed grove vurderingar. Det skal bli utøvd varsemd ved fastsetting av grunnlaget for eigedomsskatt.
- Kvalitetssikring. Det skal vera kontinuerleg kvalitetssikring gjennom faglege møte, der alle aktørar deltek.

2.2. Eigedomar som skal takserast

Alle faste eigedomar i Øystre Slidre kommune skal bli takserte, med unnatak av eigedomar som er fritekne jf § 5 i Esktl.

Følgjande element inngår i omgrepet «fast eigedom» jfr. Eigedomsskattelova § 4:

- Bygningar og tomt som høyrer til
- Verk og bruk
- Anna næringseigedom
- Ubebygde tomter
- Tilleggstomter

Eigedomen blir taksert slik han framstår på takseringstidspunktet , jfr. § 4 (1).

Eigedomar som har fritak etter eigedomsskattelova § 5 er til dømes :

- Kyrkjer
- Statlege eigedomar, med visse atterhald
- Eigedomar som kommunen sjølv eig

Kommunestyret kan vedta fritak – etter søknad - eigedomar etter § 7, til dømes :

- Eigedomar eigd av stiftingar med sikte på å vere til nytte i kommune, fylke eller stat
- Bygningar av historisk verdi
- Visse deler av kommunen

2.3. Grunnlaget for takseringa

Matrikkelen er hovudkjelda som blir brukt for å finne fram til objekta som skal bli takserte. Dette registeret inneheld opplysningar om alle grunneigedomar , bygg og adresser i kommunen.
Datasystemet reknar ut taksten for objekta med bakgrunn i type bygg og sjablongpris som er bestemt.

3. Rammer og taksering av eigedomstypar

3.1.1. Taksering av landbrukseigedomar

Eigedomar som blir drivne som jord – og/eller skogbrukseigedomar skal ha fritak frå eigedomsskatt for landbruksdelen - jf Eigedomsskattelova § 5h.

Bygningar, dyrka mark og utmark kan inngå i landbruksverksemda. Det blir fastsett slike rammer:

- Eigedomar som er registrerte i Matrikkelen som landbrukseigedomar.
- Det er **driftsbygningar knytt til sjølve gardsdrifta** som er fritekne for eigedomsskatt.
- Bustad, fritidsbustad og garasje for privatbil og naust på landbrukseigedomar skal bli takserte.
- Landbrukseigedomar blir gjevne 30 % reduksjon i takstgrunnlaget grunna konsesjonsplikt.

3.1.2. Stølshus og koier

I Øystre Slidre blir det gjevne fritak for stølshus som er knytte til landbrukseigedomar som mottek produksjonstilskot for dyrehald. Andre blir takserte som fritidsbustad – med 30 prosent fråtrekk i takstgrunnlaget grunna konsesjonsplikt.

Koier og nedlagte stølar som ligg vanskelig tilgjengelig etter dagens krav og har veldig låg standard kan ha historisk verdi. Kommunestyret kan frita desse objekta for eigedomsskatt jf. Eigedomsskattelova § 7b

3.1.3. Næringsdelen på en landbrukseigedom

Innanfor landbruket fins i dag mange døme på andre relaterte verksemder. Døme på dette er meieri, slakteri, gartneri, sagbruk og pelsdyrverksemd.

I utgangspunktet vurderar nemnda slik verksemd som ein del av landbruksdrifta dersom anlegget i hovudsak er basert på bearbeiding av råvarer/produkt frå garden. Likeeins vil hestesenter o.l. bli vurdert som ordinær landbruksverksemd. Landbruksbygg med vesentleg funksjon av anna næring som ikkje kan bli sett på som del av vanlig landbruksverksemd blir taksert som næringseigedom.

3.1.4. Taksering av bustader og fritidsbustader

Sakkunnig takstnemnd fastset nivået på takseringa innanfor eigedomsskattelova sine rammer ved bruk av sjablongverdiar, pris pr. kvadratmeter, indre og ytre faktor og sonefaktorar. Vurdering av eigedomen blir gjort ved synfaring.

3.1.5. Utleigd bustad og fritidsbustad

Bygningar som er kategoriserte med bygningstype bustad eller fritidsbustad(hytter og fritidsleilegheiter) i matrikkelen blir takserte som dette utan omsyn til om det blir drive utleige. Det blir vist til uttale frå Finansdepartementet til KS den 20.11.14 om eigedomsskatt på utleigehytter.

3.1.6. Tomteverdi

Tomteverdi på all bebygd og ubebygd grunn skal bli taksert, med unnatak av det som kan bli fritekne jfr §§ 5 og 7 i Eigedomsskattelova.

På festetomter blir det rekna ein reduksjonsfaktor på 50% av takstgrunnlaget.

- Tomter bustader : blir taksert til 100.000 kr pr tomt
- Tomter fritid : blir taksert til 200.000 kr pr tomt
- Alpinbakker : 20 kr m2 uavhengig av festetomt
- Næringstomter : 50 kr pr m2

3.2. Taksering av næringseigedomar

Næringseigedomar blir etter hovudregel taksert ut frå sjablongar for tomt og bygg som er definerte i rammer og retningsliner (sjå kapittel 4.2.2). Alternativt kan det bli brukt taksering etter avkastningsverdi, teknisk verdi eller leigeverdi.

3.3. Verk og bruk:

Felles for desse objekta er at dei **ikkje** kan bli selde separat i ein fungerande bruktmarknad. Maskinene er integrerte i anlegget - dei «høyrer anlegget til». Av det følgjer at teknisk verdi blir lagt til grunn ved verdsettinga.

> **Teknisk verdi** blir definert slik :
> Teknisk Verdi (tidl. substansverdi) - definisjon: Takstobjekta sin verdi på takseringstidspunktet uttrykt som gjenanskaffelsesverdien anlegget har på takseringsdagen etter gjeldande bransjeprisar, idet det blir teke omsyn til slit, elde og anna verdiforringing - herunder modernitet.

Dersom ei verksemd openbart ikkje kan forrente teknisk verdi, kan ein vurdere anlegga etter ein avkastingsbasert metode.

Naturforekomsta blir taksert etter ein avkastingsbasert metode. Malm blir taksert etter ein avkastningsbasert metode i henhald til Mineralloven.

3.3.1. Taksering av seksjonerte eigedomar

På seksjonerte eigedomar inkl fellesareal blir kvar seksjon inkludert tomteareal og fellesareal taksert som eige skattesubjekt etter føremål og tinglyst eigarbrøk. Melding om takst blir sendt til kvar einskild seksjonseigar.

4. Takseringsmetode

Taksten blir fastsett ved bruk av faktaopplysningar, sjablongar, sonefaktorar og bruk av indre og ytre faktorar ved synfaring.

Taksten skal bygge på:

- Fakta om eigedomen
- Sjablongmessige grunnverdiar
- Synfaring med vurderingar av eigedomane ut frå fastsette kriteriar for indre og ytre faktor.

4.1. Fakta om eigedomen

Fakta om eigedomen er:

- Eigarforhold (eigedomsidentifikasjon og heimelshavar)
- Type eigedom
- Bygningstypar og bygningsstorleik med areal for kvar etasje
- Soneplassering
- Byggeår

4.1.1. Arealberekning av bygningar

Norsk Standard (NS 3940,2007) dannar grunnlaget for utrekning av areal for bygningar. Arealet blir målt for kvar etasje. Bruksareal er alt areal som ligg innanfor omsluttande veggar.

Etasjane blir gruppert i :

- Kjellar (underkant dekke er gjennomsnittleg under 75 cm høgt over terreng rundt bygninga)
- Underetasje (underkant dekke er meir enn gjennomsnittleg 75 cm , og mindre enn gjennomsnittleg 150 cm over terrenget)
- Hovudetasje (underkant dekke er over gjennomsnittleg 150 cm over terreng, og at høgde frå golv til tak skal vere minst 1,9)
- Loft (fri høgde må vera større eller lik 1,9 m i ei breidde på minst 0,6 m.)
  Loftsarealet blir målt til 0,6 m utanfor høgde på minst 1,9 m.
  For nærare skildring av etasjedefinisjonar og arealmåling viser ein til www.kartverket.no

4.2. Vurdering av eigedomen

Eigedomane blir takserte ut frå generelle vurderingar som :

- Sjablongverdiar (gjennomsnittsverdiar) for pris pr m2 på bygningane
- Etasjefaktorar for bustader og fritidsbustader
- Geografiske sonefaktorar som viser verdinivået i ulike deler av kommunen
- Individuelle vurderingar av kvar eigedom av tilhøve på og rundt eigedomen som påverkar taksten
- Byggeår

4.2.1. Gruppering av eigedomar

Utgangspunktet for gruppering av eigedomar som skal bli taksert er type bygningar i Matrikkelen dvs. etter funksjonen til bygningane.

4.2.2. Sjablongverdiar på eigedomar

Tabell : 4.2.2. gruppering etter bygningstype

Gruppering etter bygningstype i matrikkelen	Talkode
Einebustad, våningsghus , tomannsbustad	111,112,113,121-124,162,163
Rekkehus. Kjedehus , andre småhus	131,133,136
Terassehus og store frittliggande bustadhus 2,3,4 etg	141-144,150 serien
Fritidsbustader, fritidsleiligheter	161,171,172
Garasje , uthus , naust	181-183
Industribygninger	210-serien
Energiforsyningsbygninger	220-serien
Lagerbygninger	230-serien
Kontor og forretningsbygninger	300-serien
Samferdsels og kommunikasjonsbygningar	400-serien
Hotell og restaurantbygninger	511-521 og 529-539
Appartement , camping /utleigehyttter	522-524
Kultur-undervisnings-og forskningsbygninger	600-serien
Helsebygninger	700-serien
Beredskapsbygninger	800-serien

På grunnlag av faktainformasjon og vurderingar som er innhenta , fastset sakkunnig takstnemnd sjablongverdiane for dei einskilde eigedomsgruppene som vist nedanfor :

Gruppering etter bygningstype	Pr (kr) m2
Einebustad, våningshus, tomannsbustad	10 000
Rekkehus, kjedehus, andre småhus, leiligheter	10 000
Terassehus og store frittl. bustadhus 2,3,4 etg	10 000
Fritidsbustader, fritidsleilegheiter	13 000
Garasje, uthus, naust	1 500
Anneks med funksjon bustad	10 000
Anneks med funksjon fritidsbustad	13 000
Carport: 1 eller 2 vegger og tak	1 000
Kontor og forretningsbygningar*	6 000/ ev sjå kap.3.2
Hotell og restaurantbygningar	6 000/ ev. sjå kap. 3.2
Appartement, camping/utleigehytter	13 000 /ev. sjå kap 3.2
Verkstad/industri	4 000/ev. sjå kap 3.2
Lagerbygg isolert	4 000
Lagerbygg uisolert	3 000
Tomt bustad	100.000
Tomt fritid	200.000
Tomt -næring	50
Tomt/ areal alpinanlegg	20

4.2.3. Etasjefaktorar for bustader og fritidsbustader

Avgiftsarealet blir rekna etter etasjefaktorane :

Etasjar	Etasjefaktor
Hovudetasje 1,	1,0
Hovudetasje elles	0,8 (1,0 på fritidsbustader)
Loft	0,2
Underetasje	0,6
Kjellar	0,2

Alle horisontaldelte seksjonar har etasjefaktor 1.

4.2.4. Sonefaktorar

Faktoren skal fange opp ulike verdiar ved omsetning av fast eigedom i Øystre Slidre kommune. Soneområda er viste i tabell nedanfor.

Sonefaktorar for bustader, leiligheiter og rekkehus :

Område	Sonefaktor
Bustader i kommunale felt	1,1
Beitostølen	1
Resten av kommunen	1

Sonefaktor fritidsbustader og fritidsleilegheiter ;

Område	Sonefaktor
Beitostølen	1,8
Resten av kommunen	1

Sonefaktor næringstomter ;

Område	Sonefaktor
Beitostølen	1,5
Resten av kommunen	1

4.2.5. Spesielle vurderingar ved synfaring

Indre faktorar (IF)

Indre faktorar blir nytta for å korrigere sjablongtaksten ut frå tilhøve ved bygningane på eigedomen. Faktoren blir fastsett for eigedomen som heilheit, ved vekting av bygningane sin storleik, alder, standard , kvalitet og funksjonalitet.

Alder/standard-justering blir gjort for alle typer bygningar .

Teke i bruk/standard etter 2012	1,0
Teke i bruk /standard 1997-2011	0,9
Teke i bruk/standard i 1986 – 1996	0,8
Teke i bruk/standard i 1967 – 1985	0,7
Teke i bruk/ standard før 1967	0,5-0,6

Vesentlige oppgradering eller forfall bør få innverknad på taksten. Synfarar skal eventuelt avmerke dette. Desse vil få redusert eller auke indre faktor.

Fritidsbustader utan innlagt vatn har ein reduksjonsfaktor på 0,1. Fritidsbustader utan tilknytt elektrisk straum skal ha ein reduksjonsfaktor på 0,1.

Ytre faktor (YF)

Nemnda brukar ytre faktor dersom verdien til eigedom blir på påvirka av særskilte lokale tilhøve rundt eigedomen.

Fritidsbustader som ligg over 100 m frå kjørbar sumarveg skal ha ein reduksjon på 0,2

Bustader som ligg under 30 m frå vegskulder på Fv51 skal ha ein reduksjonsfaktor på 0,1.

Bruk av protokolltakst

Særskilte eigedomar der sjablongtaksten ikkje passar får eigen protokoll som endrar sjablongtaksten.

Døme på eigedomar som kan få protokolltakst er :

- Bygningar der heile eller delar av bygninga har avvikande funksjon
- Særskilte eigedomar der sjablongtasten ikkje passar inn. Særskilte næringsanlegg, industrianlegg etc.

5. Juridiske avklaringar

Lovverket med tilhøyrande føresegner, rundskriv og rettspraksis bestemmer dei juridiske rammene for takserings-og forvaltningsarbeidet knytt til lov om eigedomsskatt.

6. Det er eigedomen som objekt som skal takserast

Det blir ikkje lagt vekt på potensialet til eigedomen. Det er eigedomen som objekt slik eigedomen står ved takseringstidspunktet som skal bli taksert. Ved nybygg i perioden før ny allmen taksering skal eigedomen bli omtaksert jfr Eigedomsskattelova §8A-3 (5).
Verdien blir fastsett pr 1.1. i skatteåret

Jfr Eigedomsskattelova §8A-3 (5) skal omtaksering av ein eigedom skje dersom det i tida mellom dei allmenne takseringane ligg føre ein av dei følgjande grunnane:

a) eigedomen er delt eller fleire blir slegne saman
b) bygningar på eigedomen er rive eller øydelagde av brann eller liknande, eller
c) det er ført opp nye bygningar eller gjort monalege endringar på eigedomen

7. Informasjon til heimelshavarar av eigedom

Informasjon blir gjort tilgjengeleg på kommunen sin heimeside www.oystre-slidre.kommune.no og i resepsjonen på kommunehuset . Administrasjonen i kommunen ved eigedomsskattekontoret vil gje svar på spørsmål via telefon, epost eller brev.

Heimelshavar skal få tilsendt informasjonsskriv om innføring av eigedomsskatt , gjennomføring av synfaring og taksering. Heimelshavar kan koma med merknader til dokumentasjonen.

Heimelshavar får tilsendt skattesetel i same tidsrom som eigedomsskattelista blir lagt ut. Kommunen kunngjer når skatteliste blir lagt ut til offentleg ettersyn.

8. Sakshandtering av klager på takst

8.1. Klageadgang

Skatteytar kan klage på taksten **innan seks veker** etter utsending av skattesetel og kunngjering av eigedomsskattelista. jfr eigedomsskattelova §19. Det blir oppretta eiga sak på kvar klage. Det er ikkje høve til å klage på Kommunestyret sin lovleg vedtekne skattesats.

I saker der det blir påvist feil faktagrunnlag skal dette bli retta opp av eigedomsskattekontoret. Heimelshavar må legge fram dokumentasjon på dette.

Klager på skjønnet (IF og YF) må vera grunngjeve av heimelshavar. Klage skal vera sett fram skriftleg og vera dokumentert.

Klager der sakkunnig takstnemnd ikkje gjev medhald eller delvis medhald skal bli behandla av sakkunnig klagenemnd for eigedomsskatt. Kommunen si klagenemnd kan oppretthalde takst frå sakkunnig takstnemnd eller endre taksten. Vedtaket i klagenemnda skal ha grunngjeving. Saker avgjort av sakkunnig klagenemnd for eigedomsskatt kan bli prøvd rettsleg.

9. Oppgjer og innkrevjing

Sjølv om det er sendt inn klage og klaga ikkje er ferdig behandla, skal fakturaen som er tilsendt likevel bli betalt innan forfall jfr eskl. §25.