



Rammer og retningslinjer for eideomsskattetaksering av fast eideom i Voss herad.

**Vedtatt 21.01.2021 av
Sakkunnig nemnd.**

Sist revidert: 12.02.2021

Innhold

Rammer og retningslinjer for eigedomsskattetaksering av fast eigedom i Voss herad.	1
1. Rettsgrunnlag og prinsipp for takseringsarbeidet.	3
1.1 Norm for verdsetting	3
1.2 Takseringsmetode	3
1.3 Retningslinjenes karakter og verkeområde	3
1.4 Måleiningar.....	4
2. Metode for fastsetting av forslag til takst	4
2.1 Bebygd eigedom	4
2.2. Ubebygd eigedom.....	4
2.3 Formuesgrunnlag.....	4
2.4. Handtering av fakta og informasjon om dei enkelte eigedomar	5
3. Sakkunnig nemnd sine hovudrammer for takseringa	5
3.1. Eigedomane som skal takserast.....	5
3.2 Grunnlaget for takseringa	5
3.3. Politiske rammer	5
3.4. Element som inngår i begrepet "fast eigedom"	6
3.5. Gruppering av eigedomar	6
3.6 Sjablonverdiar for eigedomsgruppene.....	6
3.6.1 Sjablong kvadratmeterprisar	7
3.6.2. Areal og etasjefaktor	8
3.6.3. Sonefaktorar.....	8
4. Skjønsmessig vurdering av forhold på og omkring den enkelte eigedom.....	9
4.1 Skjønsmessig vurdering av forhold på eigdommen (indre forhold)	9
4.2. Skjønsmessig vurdering av forhold omkring eigdommen (ytre forhold)	10
4.3. Juridiske avklaringar	12
4.3.1.....	12
4.3.2.....	12
4.3.3. Forslag til takst korrigert for standard og beliggenhet.....	12
5. Sakkunnig nemnds takstvedtak.....	13
6. Sakshandsaming for klager på takst og feil.....	13
6.1. Oppretting av feil.....	13
6.2. Handsaming av klager	13

1. Rettsgrunnlag og prinsipp for takseringsarbeidet.

Med heimel i eigedomsskattelova § 8 A-3, 2. og 4. ledd, vert dei skattepliktige eigedomane i heradet taksert av ei nemnd oppnemnt av heradstyret.

Med heimel i eigedomsskattelova sin § 8 A-1, 3. ledd, vert bustadeigedomar verdsett etter eigedomsskattelovas § 8 C, der takstverdien for bustadeigedomar skal byggja på verdien som vert sett på eigdommen av Skatteetaten ved fastsetting av formues- og inntektsskatt året før skatteåret i samsvar med § 8 C-1, 2., 3. og 4 ledd.

Retningslinjene for taksering av eigedomar skal sikre korrekte takstnivå og likebehandling av skattytar, og er eit naudsynt verktøy i nemndas arbeid.

1.1 Norm for verdsetting

Etter eigedomsskattelova § 8 A-2, første ledd skal verdet fastsetjast til det beløp det må anta at eigdommen ut frå den «*innretning, bruksegenskap og beliggenhet*» kan bli avhenda for, ved fritt sal under vanlege omsetningsforhold, dvs. eigedommens objektiviserte omsetningsverdi.

Skattegrunnlaget for bustader og fritidsbustader vert sett til verdet multiplisert med 0,7, i tråd med eigedomsskattelova § 8 A-2, første ledd, annen setning.

1.2 Takseringsmetode

Ved takseringa vert det nytta prisopplysningar frå tidlegare sal, prisstatistikkar og databasar, og lokalkunnskap, for å finne normal marknadspris per kvadratmeter for den enkelte eigedomstype – i heradet samla eller i dei enkelte deler av heradet (inndeling i pris- soner). Normalprisane (sjablongprisane) vert fastsett med en forsiktigheitsmargin.

Med unntak av bustadeigedomar, verdsett etter bestemmelsane i § 8 C-1, skal eigedommane synfarast utvendig. Ved synfaring vert det føreteke ei skjønsmessig vurdering av individuelle forhold ved den enkelte eigedom og omgjevnadene som kan føre til at berekna forslag til takst vert justert opp eller ned.

1.3 Retningslinjenes karakter og verkeområde

Retningslinjene sine sjablongprisar og faktormatriser vert normalt lagt til grunn, men kan fråvikast dersom de i enkelttilfelle vil føre til en takst som

nemnda vurderer er klart urett sett i forhold til lova si verdsetjingsnorm eller prinsipp om likebehandling.

Etter eigedomsskattelova § 8 A-3, første ledd skal eigedomsmassen som hovudregel takserast kvart tiande år. Disse takseringsretningslinjene og sjablongprisane som er fastsett i dei skal nyttast gjennom heile takstperioden, inntil neste hovudtaksering («*alminneleg taksering*»).

1.4 Måleeiningar

Ved taksering av bygningsareal vert «bruksareal» (BRA) nytta, som definert i Føringsinstruks for Matrikkelen.

2. Metode for fastsetting av forslag til takst

2.1 Bebygd eigedom

1. Tomteareal i matrikkelen på inntil 1 mål multipliserast med sjablongverdi for tomt.
2. Bygningens bruksareal multipliserast med arealfaktor.
Teljande bruksareal vert multiplisert med sjablong kvadratmeterpris for bygningstypen.
3. Sum frå pkt. 1 og 2 vert multiplisert med sonefaktor. Metoden gjev eit berekna forslag til takst, før synfaring og bruk av individuelle skjønnsfaktorar.

2.2. Ubebygd eigedom

1. Matrikkeleininga sitt areal på inntil 1 mål vert multiplisert med sjablong kvadratmeterpris for tomt (ubebygd grunn)
2. Summen frå pkt.1 vert multiplisert med sonefaktor
Metoden gjev eit berekna forslag til takst, før bruk av individuelle skjønnsfaktorar
Arealopplysningar og andre faktaopplysningar om eigedomane vert henta frå Matrikkelen og eventuelt ved førespurnad til eigar.

2.3 Formuesgrunnlag

Bustadeigedomar som får takst med formuesgrunnlag frå Skatteetaten vert ikkje taksert. Desse eigedommane får bustadverdiar utfrå siste fastsetting av formuesskatt. Det betyr at dessa takstane vil til ein kvar tid vil vera 2 år gamle.

- Bustadverdi er skatteetatens estimerte marknadsvardi av ein bustadeigedom, basert på ein kvadratmeterpris rekna ut av SSB.

- Formuesverdi er ein gitt prosentandelen av bustadverdien. Primærbustader er 25% av bustadverdi, og sekundærbustad er 90%. I alle tilfelle er det bustadverdien frå skatteetaten som heradet nyttar som eigedomsskatt.

2.4. Handtering av fakta og informasjon om dei enkelte eigedomar

Eit eige fagsystem handterer all eigedomsskattefagleg informasjon. Fagsystemet holdes daglig ajour.

3. Sakkunnig nemnd sine hovudrammer for takseringa

3.1. Eigedomane som skal takserast

Alle faste eigedomar i Voss herad skal takserast med unntak av eigedomar som har fritak etter §5 og §7 i eigedomsskattelova.

3.2. Grunnlaget for takseringa

Grunnlaget som vert brukt for å finna fram til eigedomane som skal takserast er Matrikkelen. Dette registeret inneheld oversyn for alle grunneigedomar, bygg og adresser i heradet. Når desse opplysningane vert henta inn i system for innkrevjing av eigedomsskatt, må eigedomar/bygg med fritak merkast med aktuell fritaksgrunn slik at desse ikkje kjem med i listene som syner eigedomar som skal synfarast.

3.3. Politiske rammer

Fritak etter eigedomsskattelova §7.

Heradsstyret skal ved årleg budsjetthandsaming ta stilling til om eigedommar som er omhandla i §7 i eigedomsskattelova skal ha fritak frå eigedomsskatt. Slike vedtak skal i etterkant følgjast opp med liste over enkelteigedomar som skal ha fritak etter §5 og §7 i eigedomsskattelova. Administrasjonen skal leggja listene over eigedomar som skal ha fritak etter §7 i eigedomsskattelova fram for sakkunnig nemnd til kvalitetssjekk og tilråding før listene vert handsama formelt i heradsstyret.

Heradsstyret skal kvart år skal ta stilling til kva deler av §7 som skal gjelda for skatteåret, vert eigedomane gruppert slik:

Det vert gjeve fritak etter § 7a for eigedomar åt stiftingar, institusjonar og organisasjonar som er til gagn for heradet. Fritak kan ikkje gjevast til organisasjonar som har føremål om å gje utbyte til eigarane. Fritak kan heller ikkje gjevast dersom eigedomane vert nytta til kommersiell aktivitet som vil medføra.

Det vert gjeve fritak etter §7 b) for bygningar som har historisk verdi. Det vert gjeve fritak for eigedomar bygningar som står på fylkeskonservatorens si liste bygningar som er freda etter forskrift. Bygningar som er vurdert som historiske etter Voss herad sin kulturminneplan kan også gjevast fritak for. Vilkår som må vera til stades for å få fritak er:

- Bygget skal vera autentisk og i god stand.
- Kopi av bygg kvalifiserer ikkje til fritak
- Næringsbygg får ikkje fritak av konkurranseomsyn

Det vert gjeve vedtak om fritak for eitt år om gongen, dvs. at ein kan ikkje pårekna at fritaket blir vidareført dersom det vert gjort markerte endringar i t.d. utsjånad, og som dermed reduserer bygningen sin "historiske verdi".

3.4. Element som inngår i begrepet "fast eigedom"

Eigedomane som skal takserast kan bestå av to hovudelement:

- Tomt
- Bygg

Ved taksering vert alle elementa vurderte, men takstforslaget syner takst for eigedom som ei eining. Det skal dokumenterast kva verdiar dei ulike element medverkar til.

3.5. Gruppering av eigedomar

Utgangspunktet for gruppering av eigedomar som skal takserast, er byggtipe i Matrikkelen, dvs. bygga sin funksjon, og bruk av grunn. Utifrå byggtipe og bruk av grunn, blir det nytta typebestemt sjablongpris, sjå punkt .3.6.

3.6 Sjablonverdiar for eigdomsgruppene

Sjablonverdiane for eigdomsgrupper er valde etter at sakkunnig nemnd har innhenta informasjon om omsetningstal for tomter, bygg, husleigenivå og gjenanskaffelsesverdiar. På grunnlag av faktainformasjon og vurderingar som er innhenta, fastset sakkunnig nemnd sjablonverdiane inkludert etasjefaktor til dei enkelte eigdomsgruppene som vist nedanfor.

3.6.1 Sjablong kvadratmeterprisar

Bustad, fritidsbustad, garasje og naust

Bygningsgrupper	Kvadratmeterpris
(111-112) Einebustad	17.000
(113, 123-124) Våningshus	12.000
(121-122) Tomannsbustad, fleirmannsbustad	17.000
(131-141, 144) Rekkehus, kjedehus, terrassehus	17.000
(142-143, 145-146) Store bustadbygg- leiligheiter	24.000
(161-163) Fritidsbustad	26.000
(181-182) Garasje, anneks, uthus	3.000
(183) Naust, båthus, sjøbu	3.000

Det vert presisert at berre areal med takhøgde over 1,90 m skal telja.

Industri, lager, kontor og forretningsbygg

Bygningsgrupper	Kvadratmeterpris
(211-219) Fabrikker, verkstad, industri	4.400
(231) Uisolert lagerbygg	2.200
(231-239) Isolert lager	3.300
(311-319, 330-411) Kontorbygning	5.500
(321-329) Forretningsbygg	5.500

Hotell, overnatting, restaurant

Bygningsgrupper	Kvadratmeterpris
(511-529, 590) Hotell, motell, pensjonat, camping, utleigehytte	5.500
(531-539) Kafé, kantine, gatekjøkken, kioskbygning	5.500

Annan næring

Bygningsgrupper	Kvadratmeterpris
Bustadbrakker	600
Plasthaller	600
Drivhus (ikkje i private hagar)	600
Spikartelt	3.000

Tomter

Sjablongprisane for tomtegrunn nedanfor gjelder bebygde og ubebygde tomter. For bustad og fritidstomt vert 1 daa taksert. For næringseigedom vert inntil 2 daa taksert i uregulert område. Næringstomt i regulert område vert takstert skjønnsmessig.

Tomtekategori	Kvadratmeterpris
Tomt heilårsbustad	220
Tomt fritidsbustad	220
Tomt næring	220

For «sikreleigedoar» der ein ikkje har haldepunktar for å angi eit areal, vert 1 daa taksert.

3.6.2. Areal og etasjefaktor

Nemnda nyttar ein fråtrekksfaktor for areal. Det vert nytta etasjefaktor for å sette gjennomsnittsverdiar på de ulike etasjane i et bygg, med utgangspunkt i vanleg funksjon i den aktuelle etasje. Denne reduserer takstpliktig areal på loft, i kjellar og i underetasje. Faktoren er felles for alle bustad- og næringsbygg og er fordelt slik:

Etasjar	Etasjefaktor
Første hovudetasje	1,0
Øvrige hovudetasjar	1,0
Loft	0,3
Underetasje	0,6
Kjeller	0,2

3.6.3. Sonefaktorar

Voss er inndelt i sonar ut frå forskjell i prisnivået i ulike deler av heradet. Sonene framgår av tabellane nedanfor.

Bustadeigedom.

Sted	Sonefaktor
Sone 1	1,0
Sone 2	0,9
Sone 3	0,7

Landbrukseigedom

Sted	Sonefaktor
Sone 1	1,0
Sone 2	0,9
Sone 3	0,7

Fritidseigedomar

Sted	Sonefaktor
Sone 1	1,0
Sone 2	0,9
Sone 3	0,7

Næringseigedom

Sted	Sonefaktor
Sone 1	1,0

4. Skjønsmessig vurdering av forhold på og omkring den enkelte eigedom

Med utgangspunkt i berekna forslag til takst vert det føreteke ein utvendig synfaring av eigedomane. Ved synfaring vert det sett forslag til faktorar for individuelle forhold på sjølve eigdommen og omkring eigdommen som kan tilseia salsverdien ligger høgare eller lågare enn berekna forslag til takst. Eigedomane vert fotograferte. Om nødvendig vert det føretatt kontrollmåling av areal.

4.1 Skjønsmessig vurdering av forhold på eigdommen (indre forhold)

Standard, vedlikehald og bygninga sin alder er bygningsmessige forhold som kan påverka eigdommens salsverdi. Opparbeiding av hageanlegg og parkeringsplass i tillegg mogleg utnytting av tomta , er forhold ved tomta som kan påverka salsverdien.

For fritidsbustader kan også forhold som vassforsyning, avlaufsforhold , straumforsyning og bygningstype påverka salsverdien. Fritidsleilegheiter får eit påslag på 0,1 i standard. Som samlebetegnelse for individuelle forhold på eigedommen vert «standard» nytta.

Følgjande inndeling vert nytta ved taksering av både heilårsbustader, fritidsbustader og næring:

Svært god standard	1,2
God standard	1,1
Normal standard, 2010-2020	1,0
Normal standard, 2000-2009	0,95
Normal standard, 1990-1999	0,9
Normal standard, 1980-1989	0,85
Normal standard, 1970-1979	0,8
Normal standard, 1960-1969	0,75
Normal standard, før 1960	0,7
Oppgradert /renovert (tillegg)	0,1 til 0,5
Fritidsleilegheiter (tillegg)	0,1
Dårleg standard, forfall (frådrag)	-0,1 til -0,6
Manglande straum, vann og avløp (frådrag)	-0,1
Saneringsobjekt	0,1

Dei som synfarer brukar faktorane fritt i forhold til skjønn.

4.2. Skjønsmessig vurdering av forhold omkring eigdommen (ytre forhold)

Utsikt, støy, lysforhold, strandlinje, tilkomstforhold, kraftlinjer og reguleringsmessige forhold er eksempel på forhold ved den enkelte eigedom sine omgjevnader som kan påverka salsverdien. Som samlebetegnelse for individuelle forhold omkring eigdommen vert «beliggenhet» nytta.

Følgjande inndeling vert nytta ved taksering av både heilårsbustader og fritidsbustader:

Svært god beliggenhet	1,2
God beliggenhet	1,1
Normal beliggenhet	1,0
Mindre god beliggenhet	0,9
Dårlig beliggenhet	0,8

Dårlig tilkomst /tilgjengelighet	Fråtrekk 0,1
Forureining	Fråtrekk 0,1

Landbrukseigedom med konsesjonsplikt får 0,6 i ytre faktor.

Ytre faktor næring:

Som samlebetegnelse for individuelle forhold omkring eiedommen vert «beliggenhet» nytta.

Følgjande inndeling vert nytta ved taksering av næringseigedom:

God til svært god beliggenhet	1,1 - 1,4
Normal beliggenhet	1,0

Dei som synfarer brukar faktorane fritt i forhold til skjønn

4.3. Juridiske avklaringar

Lowverket, uttalelsar frå finansdepartementet og rettsavgjerder trekkjer opp dei juridiske rammene for takserings- og forvaltningsarbeidet knytta til lov om eiedomsskatt. Nedanfor blir det gjennomgått nokre viktige juridiske avklaringar som vil vera viktige for Voss herad i samband med allminneleg taksering.

4.3.1. Objektskatt

Det er eiedomen som objekt som skal takserast. Det vert ikkje lagt vesentleg vekt på eiedomen sitt potensiale. Det er eiedomen som objekt slik han framstår per 1. januar som vert taksert.

4.3.2. Privatrettslege avtalar og hefte

Privatrettslege avtalar og hefte skal ikkje vektleggjast i særleg grad ved taksering. Det er eiedomen som objekt som skal takserast. Kven som dreg nytte av eiedomen ved t.d. private avtalar, skal ikkje vurderast. T.d. vil ein avtale om burett ikkje påverka taksten.

4.3.3. Forslag til takst korrigert for standard og beliggenhet

Beløpet kvar faktor utgjer, vert berekna av førebels berekna takst.

4.3.3. Seksjonerte eiedomar

Beløpet kvar faktor utgjer, vert berekna av førebels berekna takst.

5. Sakkunnig nemnds takstvedtak

Sakkunnig nemnd fastset takstvedtak for den enkelte eigedom ut frå en vurdering av forslag til takst, fotografi av eigedommen og synfararane sitt forslag til faktorsetting.

6. Sakshandsaming for klager på takst og feil

Offentleg ettersyn og handsaming av klager på takst er viktige element i arbeidet med å sikra likehandsaming av eigarane. Handsaminga av takstar bør få sterkt kvalitetsfokus. I tillegg til den enkelte eigar har også formannskapet klagerett på takstar fastsett av Sakkunnig nemnd.

Administrasjonen skal:

- Journalføra og skanna alle klager og kontakt om feil
- Kategorisera klager og kontakt om feil

6.1. Oppretting av feil

Dersom sakkunnig nemnd har gjort openbare feil, kan dette rettast opp av nemnda sjølv. Saka skal ikkje leggjast fram for sakkunnig klagenemnd. Ved feilretting av takst skal eigar få ny klagefrist (tre veker) på ny takst.

6.2. Handsaming av klager

Handsaminga av klager er lagt opp på følgjande måte:

- Klager skal handsamast av Sakkunnig nemnd.
- Spesielt for saker der det vert vist til feil faktagrunnlag, får administrasjonen rett til å korrigera og gje svar til eigar om at faktagrunnlag og takst er retta opp. Eigar får i slike høve ny frist for å klage på korrigert takst.
- Klager der sakkunnig nemnd ikkje gjev klagar medhald, vert klagen oversend til sakkunnig ankenemnd til endeleg handsaming.
- Klager der sakkunding nemnd har gitt delvis medhald, vert ikkje sendt vidare til sakkunnig ankenemnd.

Vedlegg:

Sonekart.