

## RAMMER FOR ARBEIDET MED EIGEDOMSSKATT

*Vedtekne av Fitjar kommunestyre i møte 1. april 2008, justert 17. juni 2009*

### Om dette dokumentet

Målet med dette dokumentet er å dokumentera dei rammer og retningslinjer som Fitjar kommune legg til grunn i arbeidet med innføring av eigedomsskatt.

Utgangspunkt for taksering av eigedomane som skal skattleggjast kjem fram i § 5 i byskattelova:

”Ved takseringen ansettes eiendommens takstverdi til det beløp, som eiendommen efter sin beskaffenhet, anvendelighet og beliggenhet antages at kunde avhendes for under sedvanlige omsætningsforhold ved fritt salg.”

Dette dokumentet seier noko om kva hjelpemetodar Fitjar kommune vil nytta for å koma fram til ein takst i samsvar med dette utgangspunktet. Målet er at takstnivået i størst mogeleg grad skal bli slik sakkunnig takstnemnd finn rimeleg med utgangspunkt i regelverk og med kunnskap om salsverdiar på eigedomar i kommunen vår. Det er og eit mål at framgangsmåten i takseringsarbeidet sikrar lik handsaming av eigedomar ved den gjennomgåande takseringa i 2009 – og ved enkelttakseringar i etterfylgjande år, fram til ei eventuell ny allmenn taksering.

### Overordna rammer

Lovverket, uttaler frå finansdepartementet og ein del rettsavgjerder dreg opp dei juridiske rammene for takserings- og forvaltningsarbeidet knytt til lov om eigedomsskatt. At deler av lovverket enno ikkje er gjort gjeldande, kan skapa utryggleik. Det same gjeld nye reglar som har utvida området for kommunal eigedomsskatt. Desse har berre vore gjeldande for skattlegging i 2007 – og det er avgrensa kva erfaringar det er tilgang på. Etter reglane har Fitjar kommune frist til 01.07. 2009 med å leggja ut eigedomsskatteliste for 2009.

Skattesatsen for 2009 er fastsett til 3,5 promille av takstgrunnlaget, med unntak for nærings eigedommar, der satsen vert sett til 6 promille. Det er vedtak om botnfrådrag i takstgrunnlaget i 2009 med kr. 250.000 pr. bueining. Satsen for huslause eigedomar vert sett til 0 promille for 2009.

Kommunen hadde vedtak for eigedomsskatt for verk og bruk frå 2006, og satsen for 2009 vert sett til 6 promille.

I eige punkt i dette dokumentet er fritak frå reglane om å betala eigedomsskatt gjennomgått. Det vert elles vist til eigne retningslinjer for praktisk oppfylgning av kommunestyret sitt vedtak.

### Takseringsmetode

Ved val av takseringsmetode er det lagt vekt på å sikra lik handsaming av eigedomane og å halda kostnadene med gjennomføring av taksering og drift av eigedomsskatteoppfylginga på eit rimeleg nivå.

Takstfastsettinga vil byggja på ei relativt grov vurdering av eigedomane. Vurderinga byggjer på synfaring på eigedomen – normalt utan innvendig gjennomgang av bygg. At ein byggjer på ei grov vurdering tilseier og at ein er varsam i si vurdering – og at tvil kjem eigaren til gode.

Dei overordna rammene for takseringsarbeidet ligg i lovgrunnlaget og i dei vedtak kommunestyret i Fitjar har fatta om innføring av eigedomsskatt. Gjennomføring av oppgåva vil noko omfang verta tilpassa dei teknologiske løysingane som er utvikla på dette feltet. Kommunestyret har etter tilråding frå formannskapet/sakkunnig takstnemnd fastsett dei lokale føringane for takseringsmetode og arbeid som kjem fram i dette dokumentet. I takseringa vil fylgjande hovudelement vera med i grunnlaget:

- Takstsone. Heile Fitjar kommune utgjer ein felles takstsone.
- Bygningsgruppe. Kvar bygning som vert taksert vert plassert i eiga gruppe.
- Bygningsareal. Kvar bygning som vert taksert får fastsett sitt areal.
- Bygningsstandard. Kvar bygning som vert taksert får fastsett bygningsstandard ut frå vurdering av kvalitetar ved bygningen – og i nokon grad også ytre faktorar på eigedomen.
- Tomteverdi. For kvar eigedom vert det fastsett tomteverdi etter arealstorleik.

Ei såkalla ”sjablontaksering” vil fylgja enkle reglar knytt til hovudgrupper av eigedomar. Grunnlaget for ”sjablontakst” – registreringsskjema og foto vil vera tilgjengeleg for sakkunnig takstnemnd.

For eigedomar eller typar av eigedommar der ei vertsetjing etter sjablonreglane avviker vesentleg frå marknadsverdien, kan kommunen fastsetja verdien ved skjønn.

Dersom det i takseringa vert gjort avvik frå desse enkle reglane ,skal dette dokumenterast i kvart tilfelle. Slik dokumentasjon vil vera tilgjengeleg for sakkunnig takstnemnd.

## **Fakta om eigedomen**

Fakta om eigedomen vil vera identifikasjon med gards- og bruksnummer, kven som står som eigar og kva slags (type) eigedom det er tale om. I hovudsak vert slik informasjon henta frå Matrikkelen (tidlegare GAB).

Arealet på eigedomen vert registrert. Der arealet ikkje går fram av tidlegare registrerte målingar i Matrikkelen, vert arealet stipulert ut frå kart eller annan informasjon. Eigar skal gjerast merksam på det tilfellet at arealet er stipulert.

For landbrukseigedomar er det spesielle reglar som vert omtala særskilt.

Faste installasjonar som inngår i takstgrunnlaget vert registrert.

Bygg som inngår i takstgrunnlaget vert registrert med byggtipe og bygningsareal fordelt på kvar etasje. Areal registrerte i samband med ny oppmåling, vert samanlikna med bygningsareal registrerte i Matrikkelen, og ved behov kommunen sitt byggesaksarkiv.

## **Areal på bygning**

Når det gjeld areal på bygning, vil bruksareal (BRA) lagt til grunn. Grovt sett er det arealet innanfor ytterveggane på bygningen. Arealet skal fastsetjast for kvar etasje.

I samband med synfaring, vert det gjennomført ei utvendig oppmåling av bygget. Arealet på bygget vert fastsett ut frå denne oppmålinga med generelle korrigeringar.

Etasjane i bygget vert gruppert som fylgjer:

- kjellar
- underetasje
- hovudetasje
- loft

Dette er same gruppering som har vore nytta i GAB-registeret tidlegare.

## **Vurdering av eigedomen**

Eigedomen vert vurdert ved synfaring. For ubebygde eigedomar kan vurdering gjennomførast med utgangspunkt i kart og anna tilgjengeleg grunnlag.

På synfaringa vert tilhøve på eigedomen registrerte – og det vert utført enkel oppmåling av bygga som skal takserast. Vurderingane og oppmålingsresultata skal dokumenterast på registreringsskjema. Foto inngår i dokumentasjonen der det har vore synfaring.

Vurderinga av eigedomane vil ikkje vera detaljert. Ved synfaring vert fylgjande retningsliner vektlagde:

I vurderingane skal ein vera prinsipiell – for å sikra lik handsaming. Avvik frå prinsipp må vurderast nøye og dokumenterast.

I vurderingane må ein akseptera at det handlar om ei grov vurdering – og ikkje leggja vekt på detaljar.

I vurderingane må ein vera varsam og nøktern i høve til vurderingsgrunnlaget. Tvil skal koma eigaren til gode.

Sidan det vil vera fleire medarbeidarar som tek del i oppgåva, må ein sikra at dei har best mogeleg likt utgangspunkt for sitt arbeid. Med at dei får ei god og lik innføring i oppgåva og med at dei konfererer undervegs (felles møte) skal kvaliteten på arbeidet sikrast.

## **Registrering av informasjon om eigedomane**

Kommunen har kjøpt inn eit fagsystem – KomTek – som kan handtera all informasjon som er knytt til arbeidet med utlikning av eigedomsskatt. Dataprogrammet kan ta imot data frå Matrikkelen. Kommunen kan leggja inn data frå oppmåling og eigedomsvurdering. Vidare vil verditakst verta knytt til kvar eigedom – og programmet vil laga skattelister. Programmet overfører data til kommunen sitt faktureringsprogram – slik at krav på utlikna eigedomsskatt kan verta utsend på ein rasjonell måte.

## **Arbeidet til sakkunnig nemnd**

Alle faste eigedomar i kommunen skal takserast. Eigedomar som frå fritak frå plikta til å betala eigedomsskatt etter § 5 og § 7 i eigedomsskattelova vert likevel ikkje takserte før vedtak om fritak eventuelt vert omgjort.

Eigedomane som skal takserast kan ha fylgjande hovudelement i takstgrunnlaget: tomt, bygningar og faste installasjonar.

Faste anlegg og installasjonar kan vera faste driftsmidlar i industrieigedomar og spesielle anlegg som kaiar, vegar, parkeringsplassar m.v. (Industrieigedommar med faste driftsmidlar vert takserte i samband med innføring av eigedomsskatt for verk og bruk i 2006. Det kan likevel vera deler av eigdommen eller driftsmidlane som skal takserast no).

Ved taksering skal alle elementa vurderast, men takstforslaget skal visa takst for eigedomen samla.

Sakkunnig nemnd får tilsend takstlister for kontroll. Medlemmene i nemnda kjem med framlegg om dei eigedomane dei ynskjer spesiell gjennomgang av i samla nemnd. Nemnda skal i alle høve gjera stikkprøvar for å sjå at rammene som er trekte opp vert fylgde.

Administrasjonen kan leggja fram einskildsaker for handsaming i sakkunnig nemnd.

## **Gruppering av eigedomar**

Utgangspunktet for gruppering av eigedomane som skal takserast er bygningstypane slik dei er definerte i Matrikkelen (GAB) med viste talkodar:

## **Sjablonverdiar for å få fram gjennomsnittsverdi for ulike eigedomsgrupper.**

Sakkunnig takstnemnd vil fastsetja sjablonverdi for dei ulike eigedomsgruppene. Takstnemnda vil byggja på kunnskap om prisnivået ved omsetning av eigedomar i kommunen. Kunnskap om kostnader ved nybygging vil i nokon grad underbyggja sjablonverdiene. Det same gjeld kunnskap om leigenivået for aktuelle eigedomsgrupper. Sjablonverdien vil verta fastsett som kvadratmeterpris for ulike bygningstypar. Det er laga oppsett på korrigeringsfaktorar for ulike etasjegrupper og ulik standard på elementa som er ein del av eigedomen.

Sakkunnig takstnemnd si endelege verdifastsetting (sjablonverdi) vil koma fram i vedtak om eigedomsskatt for eigedomane. Vedtaka kan påklagast til sakkunnig overtakstnemnd (klagenemnd).

## **Definisjon av sjølvstendig bueining**

Ei godkjent sjølvstendig bueining skal vera bygt i samsvar med gjeldande byggjeforskrifter på byggjetidspunktet, samt ha eigen inngang (kan vera felles entre), kjøkenfunksjon og bad/toalett-funksjon.

## Etasjefaktorar

Ved hjelp av etasjefaktorar vert gjennomsnittsverdi for ulike deler av bygningen fastsett, med utgangspunkt i vanleg bruk av aktuelle etasjar. Grunnlaget vil vera bruttoareal for kvar etasje.

### Etasjefaktor for bustader

Hovudetasje	1,0
Loft	1,0
Underetasje	0,7
Kjellar	0,2
Garasje	0,2

### Etasjefaktor for hytter:

Hovudetasje	1,0 - 2,0*
Loft	1,0 - 2,0*
Underetasje	1,0

- Særleg verdfulle hytter kan taksersast høgare, dersom taksten ved bruk av faktor 2,0 er klart for lav.

### Etasjefaktor for kontor og forretningsbygg

Hovudetasje	1,0
Loft	1,0
Forretningslokale	0,8
Underetg./kjellar	0,5

### Sjablonfaktorar for andre bygg:

Garasje, naust, bodar, uthus	0,2
Hotell og servicebygg	0,8
Verkstad og industribygg	0,5
Lagerbygg	0,2

## Faktor for standard på bygg

Denne faktoren vert nytta for å korrigera sjablontaksten ut frå ei vurdering av standarden på eigedomen. Vurderinga vert fastsett ved synfaring – der det vert sett på bygget utvendig.

Generell standard og kvalitet vert lagt til grunn for vurderinga. I spesielle tilfelle kan det vera aktuelt å utfylla grunnlaget for vurderinga – også med innvendig synfaring av bygget.

Vurdering av standard	Faktor
Normal standard	1,0
Svært låg standard	0,0-0,5

## Aldersfrådrag

Årstal bygd	Frådrag bustadhus	Frådrag hytter	Frådrag kontor og Forretningsbygg	Frådrag hotell og servicebygg, verkstad og industribygg.
1999-2008	0 %	0%	0%	0%
1990-1998	10%	10%	10%	10%
1980-1989	20%	20%	20%	20%
1970-1979	30%	30%	30%	30%
1969 og tidlegare	40%	40%	40%	40%

## Faktor for ytre tilhøve på eigedomen

Ved spesielt dokumenterte ytre tilhøve på eigedomen, kan ein ved vurderinga nytta reduksjonsfaktor. Manglande vegtilkomst og andre spesielle tilhøve ved tomta vil vera grunnlag for å nytta reduksjonsfaktor. Spesielle ytre tilhøve på eigedomen skal grunnjevast i registreringsskjemaet.

Vurdering av ytre tilhøve	Faktor
Normale	1.0
Spesielle	0.8 -1.0

## Spesielle bygningar – protokolltakst

Bygningar som har spesiell utforming og spesiell bruk – og av den grunn ikkje høver inn i mal for sjablontakst, kan vurderast spesielt. Det skal då lagast eigen protokoll i høve til dei vurderingar som er lagt til grunn.

## Seksjonerte eigedomar/burettslag.

Seksjonerte eigedomar vert takserte i heilskap. Taksten vert så fordelt på kvar eigarseksjon ut frå tinglyst eigarbrøk – og skatten vert utlikna på kvar seksjonseigar.

Burettslag sin eigedom vert taksert under eitt. Skattekravet vert retta mot styret i burettslaget.

## Landbrukseigedomar

Lovverket legg opp til særskild vurdering av landbrukseigedomar. Gardsbruk i drift er fritেকে for eigedomsskatt. I samsvar med utprøvd praksis, vil det i Fitjar kommune verta laga takst for alle bygningar på landbrukseigedomane som er i bruk til bustad eller fritidsbustad i medhald av sjablontakst.

For bustadhus på landbrukseigedom som er i drift vert tilhøyrande ”tomt” sett til 1 da.

Bustadhus, eventuelle fritidshus (t.d. utleigebustader) vert takserte etter generelle kriteriar.

Kårhus vurderast som vanleg bustad, men utan tomt.

Garasje og naust på landbrukseigedom vert taksert etter vanleg sjablontakst. Andre driftsbygningar skal ikkje vera ein del av takstgrunnlaget.

## Utbyggingsområde

Utbyggingsområde vert først taksert etter tomteverdi når einskildtomter er frådelte. Eigar av tomten på tidspunktet eigedomsskatten vert skriven ut må då svara for ilikna skatt.

## **Om taksten**

Taksten skal spegla eigedomen sin marknadsverdi.

Det er eigedomen som objekt som skal takserast – og det skal ikkje leggjast vekt på eigedomen sitt mogelege verdipotensiale.

Privatrettslege avtalar og hefte skal det ikkje leggjast vekt på ved taksering.

Festetomter med langsiktig festekontrakt skal vurderast som sjølveigartomt.

For eigedommar eller typar av eigedomar der ei vertsetjing etter sjablongreglane avviker vesentleg frå marknadsverdien, kan takstnemnda fastsetja verdien etter skjønn.

## **Fritak**

Etter § 5 i eigedomsskattelova, er det fastsett at ein del offentleg eigde eigedomar vert fritekne frå plikta til å betala eigedomsskatt. Mellom desse er forsvaret og kyrkja sine eigedomar.

Denne paragrafen fastset og at kommunen sine eigedomar er fritekne frå eigedomsskatt.

Etter § 7 i eigedomsskattelova kan kommunen sjølv gje heilt eller delvis fritak frå plikta til å betala eigedomsskatt for særskilde eigedomar. I pkt. a) er nemnd eigedomar som stiftingar eller institusjonar som tek sikte på å gagna ein kommune, eit fylke eller staten. I pkt. b) er nemnd eigedomar som har historisk verdi.

Desse bygningane i Fitjar kommune vert etter vedtaket i kommunestyret 17. desember 2008 fritekne for eigedomsskatt:

Prestegarden(huset), FKIB AS, Havnahuset, Fitjartun, Havn Burettslag, Fitjar Vidaregåande Skule, budehus og gamle skulehus (grendahus), Fjellheim Friluftsbarnhage og Bakken Barnehage, etter § 7. bokstav a.

Kommunen vil fritta bygningar som har historisk verdi (§ 7 bokstav b), etter søknad. Dette vert definert slik: Bygningar registrert i SEFRAK..

Sakkunnig takstnemnd vil leggja fram liste over eigedomar som vert tilrådd fritak etter § 7 – for endeleg vedtak i kommunestyret.

Det blir ikkje utlikna skatt som er mindre enn kr. 50,- pr. Eigedom. Eigedommar som har mindre takstverdi enn kr. 25.000, vert ikkje skattlagt.

Naust som er eldre enn 50 år, og som ikkje er vesentleg fornya, vert ikkje taksert.

## **Reduksjon/delvis fritak:**

Nyare bustadhus, som er inntil 5 år gamle, skal ha halv sats for 5-årsperioden. (For skatteåret 2009 vil hus bygde i perioden 2004 til 2008 få halv skatt. Nybygde hus vert ikkje skattlagt i byggjeåret. I 2010 vil fritaket for hus frå 2004 falla bort, osb.

## **Informasjon til grunneigarane**

Grunneigarane har fått eige brev om innføring av eigedomsskatten. I første omgang vert det sendt ut melding når takseringa tek til, med dei opplysningane me har registrert på eigedomen. Eigaren kan koma med merknader til dokumentasjonen innan frist på 7 dagar.

Etter synfaring vil kvar grunneigar få tilsendt registreringsskjema som dokumentasjon på synfaringa på eigedomen. Eigaren kan koma med merknader til dokumentasjonen innan frist på 14 dagar – eller særleg avtala frist.

Grunneigarane får tilsend oppgåve over takst og ilikna eigedomsskatt innan fastsett frist. I 2009 er fristen 01.07. for fastsetting og kunngjering av taksten og skatteoppgåva.

Det er klagerett på vedtaket.

Kommunen vil kunngjera at skattelista er utlagd til offentleg ettersyn.

Kommunen vil nytta heimesida si til formidling av informasjon om eigedomsskatten.

Administrasjonen vil gje svar på spørsmål på telefon eller i samtale med grunneigarar. Skriftlege merknader frå grunneigarane vil verta drøfta med sakkunnig takstnemnd før det vert gjeve svar. Kurante skriftlege tilbakemeldingar vil verta handsama av administrasjonen.

Grunneigarane vil ikkje verta kalla inn i samband med synfaring på eigedomen med mindre dei har bede om dette særskilt.

I møte med grunneigarane skal det leggjast vekt på at dei som representerer kommunen skal opptre høfleg, imøtekomande og med kunnskap om dei oppgåvene dei skal gjennomføra. Det må godtakast at det vert skild mellom det som gjeld politiske spørsmål og spørsmål som gjeld gjennomføringa av taksering og skattlegging. Dersom dei svara som vert gjevne vert oppfatta som ikkje tilfredsstillande, må den som spør kunna visast vidare til prosjektleiar/rådmann.

## **Kvalitetssikring**

Det er viktig med god dokumentasjon av arbeidet med grunnlaget for utskriving av eigedomsskatten.

Alle prosjektmedarbeidarane skal vera godt kjende med dei rammer og retningsliner som er utarbeidde for dette arbeidet i Fitjar kommune. Jamn kontakt mellom dei som arbeider med takstgrunnlaget skal sikra best mogeleg lik handsaming.

Grunneigarane får høve til å koma med merknader til takstgrunnlaget – og med det vera med på kvalitetssikringa.

Administrasjonen og sakkunnig takstnemnd skal så snart råd er ta opp mogelege avvik frå dei rammer og retningsliner som gjeld.

Sakkunnig takstnemnd kan gjera førebels takstvedtak fram til alle takstframlegg er gjennomgått. Når det ligg føre førebels vedtak for alle eigedomar, kan nemnda vurdere grunnlaget for takstane, takstnivåa og skilnader i takstar samla. Finn nemnda etter ein slik gjennomgang grunnlag for justeringar, kan dei gjennomførast før endeleg takstvedtak vert fastsett.

## **Klager på takst**

Offentleg ettersyn og handsaming av klager er viktige element i arbeidet med å sikra lik handsaming av grunneigarane.

## **Oppretting av feil**

Dersom handsaming av klage viser at det er feil i grunnlaget sakkunnig nemnd la til grunn for fastsetting av takst, kan nemnda sjølv retta opp feilen. Klagesaka går då ikkje til sakkunnig overtakstnemnd. Grunneigar får ny klagefrist etter resultatet av feilrettinga ligg føre.

## **Handsaming av klage**

Alle klager skal journalførast. Det vert oppretta eige saksdokument på kvar klage, der administrasjonen lagar ei kort saksutgreiing og vurdering.

Saka vert så lagt fram for handsaming i klagenemnda (sakkunnig overtakstnemnd). Vedtaket i klagenemnda skal ha ei kort grunngjeving.

Sakkunnig overtakstnemnd skal ha gjort seg kjend med dei prinsipp og hovudelement i takstfastsettinga som sakkunnig takstnemnd har lagt til grunn – før klagehandsaminga tek til.