

# Rammer og retningslinjer for eiendomsskattetaksering i Rindal kommune. Endelig versjon

---

## 1. Formålet med dokumentet

Dette dokumentet omhandler rammer og retningslinjer for taksering av eiendommer i Rindal kommune. Retningslinjene skal medvirke til likebehandling i takseringsarbeidet.

## 2. Ansvarsforhold

### 2.1 Takstnemndas ansvar

Takstnemnda har til oppgave å takserer alle skattepliktige eiendommer med unntak for kraftproduksjonsanlegg. Ved taksering skal nemnda ta stilling til om eiendommen er skattepliktig, eller om den for eksempel er fritatt som landbrukseiendom.

Takstnemnda organiseres som sakkyndig nemnd, som har besiktigelsesmenn til å foreslå takster etter befaring. Forslagene fra besiktigelsesmennene skal være basert på de retningslinjene som takstnemnda har fastsatt.

### 2.2 Eiendomsskattekontorets ansvar

Funksjonen som eiendomsskattekontor er lagt til økonomiavdelingen/økonomisjef, med følgende ansvar:

- Regne ut skatten, legge ut skattelister, sende skattekrav og foreta innfordring
- Bistå overtakstnemnda med klagebehandling

Oppmålingskontoret/landbrukskontoret og byggesaksbehandler bistår eiendomsskattekontoret i stor grad med praktiske og administrative oppgaver ved takseringen.

### 2.3 Kommunestyrets ansvar

Kommunestyret fatter de overordnede, generelle vedtakene om eiendomsskatt, herunder:

- Vedtak om når det skal foretas generell omtaksering
- Vedtak om hvilke takstnemnder kommunen skal ha, og oppnevning av medlemmer til disse
- Vedtak om hvorvidt eiendomsskatt på boligeiendommer skal fastsettes med utgangspunkt i formuesgrunnlaget – eller om takstnemnda skal takserer boligeiendommene.
- Vedtak om det skal benyttes en generell reduksjonsfaktor
- Årlig utskrivningsvedtak i forbindelse med årsbudsjettet, som inneholder
  - Virkeområde
  - Skattesatser
  - Eventuelle fritaksregler
  - Eventuelle bunnfradrag

### 2.4 Rammer gitt av kommunestyret

Kommunestyret tar stilling til eventuelt fritak etter eiendomsskattelovens § 7. Følgende:

# Rammer og retningslinjer for eiendomsskattetaksering i Rindal kommune. Endelig versjon

---

§ 7. Kommunestyret kan fritaka desse eigedomane heilt eller delvis for eigedomsskatt:

- a) Eigedom åt stiftingar eller institusjonar som tek sikte på å gagna ein kommune, eit fylke eller staten.
- b) Bygning som har historisk verdi.
- c) Bygning som heilt eller i nokon mon vert nytta til husvære. Fritaket kan gjelda i opptil 20 år frå den tida bygningen vart ferdig. Formannskapet eller det utvalet som er nemnt i kommuneloven § 10, kan få fullmakt til å avgjera einskildsaker om skattefritak.
- d) Bygning og grunn i visse luter av kommunen.

## 3. Juridiske rammer for takseringen

Eiendomsskattelovens § 8A-2 sier følgende om verdsettingen:

*”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 salstillhøve ved fritt sal.”*

Utgangspunktet ved eiendomsskattetaksering er en skjønnsmessig vurdering av omsetningsverdi. Det er rettslig akseptert at det brukes forholdsvis grove modeller for takstberegningen, hvor en ut fra normtall regner seg fram til en verdi ved hjelp av sjablonger. Men det skal uansett foretas en befaring hvor det vurderes om den verdien man har kommet fram til ved hjelp av sjablongene framstår som rimelig sett i forhold til antatt omsetningsverdi og takstnivået på tilsvarende eiendommer.

### 3.1 Spesielt om landbrukseiendommer

Eiendomsskattelovens § 5h fastsetter obligatorisk fritak for følgende eiendommer:

*”Eigedom som vert dreven som gardsbruk eller skogbruk, herunder gartneri og planteskule tilknytt slik drift.”*

Følgende retningslinjer er fastsatt for rekkevidden av landbruksfritaket:

- Fritaket gjelder ikke for våningshus, kårboliger, fritidsboliger og andre boliger. Fritaket gjelder heller ikke (privat)garasjer, uthus og naust.
- Det beregnes 1 tomt for gårdstunet selv om det er flere våningshus i tunet. For øvrige boliger og fritidsboliger på eiendommen beregnes 1 tomt pr. bygning som benyttes til bolig/fritidsbolig.
- Areal som er regulert til utbyggingsområde gis fritak inntil tomtene er fradelt og tomtene har fått eget bruksnummer og/eller seksjonsnummer. Ved tildeling av festenummer blir eiendommen skatteobjekt der fester er ansvarlig for eiendomsskatt.
- Beboelseshus (våningshus og kårboliger) skal takseres, men dersom eiendommen er konsesjonspliktig skal det brukes korreksjonsfaktor 0,75 (gitt ved Ytre faktor lik 0,75) for å ta hensyn til den offentlige prisreguleringen på slike eiendommer.

# Rammer og retningslinjer for eiendomsskattetaksering i Rindal kommune. Endelig versjon

---

- Seterbygninger vurderes særskilt. Seterbygg som fremstår som fritidsboliger, og ikke er tilknyttet en seter vil bli taksert som fritidsbygg. For at seter skal bli betraktet som landbruksbygg må det sannsynliggjøres en klar sammenheng mellom landbruksdriften og bruken av setrene.
- Andre bygninger på gårdsbruket skal vurderes individuelt i forhold til sentrale føringer om rekkevidden av landbruksfritaket. Ut fra de lokale særtrekkene ved landbruket i Rindal, legger takstnemnda til grunn en vid forståelse av hva som er å regne som landbruk.

## 4. Takseringsmetode

Takseringen skal være basert på en kombinasjon av fakta og skjønn.

Fakta skal baseres på kvalitetssikret informasjon fra matrikkelregisteret.

Skjønn blir utøvd av takstnemnda ved fastsetting av takseringssjablonger og korreksjonsfaktorer for den enkelte eiendom.

Metodikken skal sikre en effektiv gjennomføring av takseringen samtidig som likebehandlingsprinsippet ivaretas på en god måte.

Tomt for bolig (og våningshus og kårbolig) og fritidsbolig er i takstsammenheng gitt en verdi på kr. 100 000,-.

Det fastsettes kvadratmeterverdier for bygningsgrupper. Det er videre fastsatt retningslinjer for vurdering av eiendommens standard, utforming og beliggenhet gjennom normer for bruk av korreksjonsfaktorer.

### 4.1 Fakta fra matrikkelregisteret

Følgende data fra matrikkelregisteret skal benyttes:

- Hjemmelshaver
- Bygningsinformasjon
  - Bygningstype
  - Bruksareal i den enkelte etasje
  - Antall bruksenheter (grunnlag for eventuelt bunnfradrag)
  - Beliggenhet (grunnlag for å plassere eiendommen i korrekt takstsone)

For data som har innflytelse på takstene skal matrikkeldata være kvalitetssikret.

Kvalitetssikringen skjer på følgende måter:

- Oppretting av tidligere mangelfull matrikkelregistrering ved gjennomgang av byggesaksarkivet
- Kontroll av bygningsdata ved besiktigelse.
- Utsending av faktaskjema til hjemmelshavere (etter besiktigelsen), som blir bedt om å melde avvik.

### 4.2 Gruppering av eiendommer

#### 4.2.1 Bygningsgrupper

# Rammer og retningslinjer for eiendomsskattetaksering i Rindal kommune. Endelig versjon

	<b>Bygningstyper i matrikkelen</b>
Boligbygg	100-159, pluss 162 og 163
Fritidsbolig	161
Garasje, uthus, anneks	181 – 189
Industribygg	211 – 219
Lagerbygg	231 – 239
Kontor- og forretningsbygg	311 – 330, 411 – 429
Hotell, restaurant og overnattingsbygg	511 – 519, 521 – 529, 531 – 539
Andre bygningstyper	611 – 840

## **Arealbegrensning**

Frittliggende bygning med bruksareal på 15 m<sup>2</sup> eller mindre inngår ikke i takseringen.

## **Kombinasjonsbygg**

Noen bygninger har blandet bruk – for eksempel næring og bolig. Ved takseringen skal boligdelen og andre funksjoner takseres hver for seg.

### **4.2.2 Tomte- og arealgrupper**

	<b>Bruk av grunn i matrikkelen</b>
Tomt for bolig og våningshus	B og boligdel av L
Tomt for fritidsbolig	F
Utbyggingsareal til bolig og fritidsbolig	Reguleringsplan av L
Tomte-, parkerings- og utbyggingsareal til forretning	V, O, T
Friareal i følge reguleringsplan	P
Bergverk og industri	I

**Datakilde:** Tomtestørrelse blir basert på matrikkeldata for beregnet areal.

## **Arealbegrensning:**

Ubebygde tomter som er fradelt og fått gnr og bnr skal takseres. Dette gjelder både bolig og fritid.

For landbrukseiendommer beregnes 1 tomt selv om det er flere våningshus i tunet. Dersom bebyggelsen er fordelt på to eller flere klart adskilte tun, skal det beregnes 1 tomt pr. tun. For øvrige boliger og fritidsboliger på eiendommen beregnes 1 tomt pr. bygning som benyttes til bolig/fritidsbolig.

**Punktfeste:** Til et punktfeste regnes 1 tomt

### **4.3. Kvadratmeterverdier**

Sjåblongtakseringen tar utgangspunkt i følgende kvadratmeterverdier før korrigeringsfaktor for etasjefaktorer, takstzone, ytre faktor, alder og standard:

<b>Bygninger</b>	<b>Kroner pr. m<sup>2</sup> bruksareal</b>
Boligbygg (Byggtype 111-159, pluss 162 og 163)	7.000
Fritidsbolig (Byggtype 161)	12.000
Garasje og uthus	1.500
Carport	1.000

# Rammer og retningslinjer for eiendomsskattetaksering i Rindal kommune. Endelig versjon

Anneks	4.000
Industribygg	1.500
Uisolert lagerbygg	500
Isolert lagerbygg	1000
Kontor- og forretningsbygg	3.000
Hotell, restaurant og overnattingsbygg	2.500
Andre bygningstyper	Vurderes i hvert enkelt tilfelle
<b>Grunnareal</b>	
Tomt – bolig og fritid	Satt til verdi kr. 100 000
Tomt - næring	Kr. 40,- pr. kvadratmeter

Festetomter gis en verdi på 50 % av sjablongverdien.

## 4.4 Sonefaktorer

Beliggenhet har mye å si for omsetningsverdien.

### Takstsoner for boligeiendommer

Kommunen deles inn i to takstsoner for boligeiendommer:

**Bolig sone 1** (Vedlagt kart) (Sentrumsområdet, Moan boligfelt, Sunna boligfelt) = 1,1

**Bolig sone 2** (Alle andre boliger) = 1,0

Sonefaktoren brukes for hele eiendommens verdi – både tomteverdi og bygningsverdi.

### Takstsoner for fritidseiendommer

Kommunen deles inn i 2 takstsoner for fritidseiendommer.

**Fritid sone 1** gis sonefaktor 1,1. Sonen omfatter – se vedlagt kart (Rabben, område ved Grønlivatnet(øst), Langtjønnåsen(Helgetunmarka), Reslia, Hardvedhaugen, deler av Tørsetmarka.

**Fritid sone 2** gis sonefaktor 1,0. Sonen omfatter - alle andre fritidseiendommer

Sonefaktorene brukes for hele eiendommens verdi – både tomteverdi og bygningsverdi.

## 4.5 Etasjefaktor for bygninger

**Bruksareal** (BRA) er det styrende begrepet for arealberegninger. BRA omfatter alt areal innenfor omsluttende yttervegger, definert etter NS 3940. Standarden definerer også regler for etasjebetegnelser. Bruksareal i hovedetasjen har gjennomgående høyere omsetningsverdi enn andre etasjeplan. Derfor blir det ved arealberegningen foretatt etasjekorrigeringer.

Etasjeplan	Korreksjonsfaktor
Kjeller	0,3

# Rammer og retningslinjer for eiendomsskattetaksering i Rindal kommune. Endelig versjon

Underetasje innredet til hybel/leilighet(112-bygg)	0,8
Underetasje	0,6
Hovedetasje 1	1,0
Hovedetasje 2, 3 osv	0,9
Loftsetasje	0,4

En bygning over flere etasjer vil dermed få beregnet sjablongtaksten etter et lavere avgiftsareal enn det reelle bruksarealet.

Korreksjonene gjelder ikke for garasjer, leilighetsbygg, forretningsbygg og industri. For disse skal alle hovedetasjer settes til faktor 1,0.

## 4.6 Korreksjonsfaktor for alder og standard - Indre faktor

De tekniske kravene til konstruksjon og utførelse er endret flere ganger over tid. Dette reflekteres i de fleste tilfeller i omsetningsverdien. Det skal derfor tas hensyn til bygningens alder ved takseringen.

Aldersgrupperingen tar utgangspunkt i endringstidspunktene for plan- og bygningslov og byggeteknisk forskrift.

### Korreksjonsfaktor for bygningens alder og standard

Bygning tatt i bruk	Normal standard
Før 1967	0,7
1967 – 1985	0,8
1986 – 1997	0,9
1998 – 2012	1,0
2013 eller senere	1,1

Det presiseres at disse korreksjonsfaktorene kun er utgangspunkt for vurderingen, og slik sett veiledende for den konkrete vurderingen for hver enkelt bygning/eiendom.

Ved f.eks omfattende renovering/utbedring kan det være vesentlige avvik fra tabellen.

Bygningens/eiendommens tilstand er det endelig avgjørende.

### Korrigeringer i forhold til bygningsmessig standard og spesielle forhold:

- Rivingsobjekt kan settes til bygningsverdi 0
- Framskredet forfall vurderes som restaureringsobjekt og kan gis faktor ned til 0

## 4.7 Ytre faktorer

Med ytre faktor menes forhold som ligger utenfor tomtegrensene, men som likevel er med på å påvirke den antatte omsetningsverdien.

Ytre faktor skal i utgangspunktet settes til 1,0. Ved vesentlige negative avvik i forhold til hva man normalt kan forvente for en eiendom i aktuell takstsone, skal den ytre faktoren kunne nedjusteres. Ytre faktor skal ikke være høyere enn 1,0.

# Rammer og retningslinjer for eiendomsskattetaksering i Rindal kommune. Endelig versjon

---

Det er kun ved helt spesielle tilfeller at ytre faktor vil bli redusert.

Ytre faktor settes imidlertid til 0,75 for landbrukseiendommer som er konsesjonspliktige.

## 5 Taksering av forretningseiendommer

Takstene for forretningseiendommer tar som hovedregel utgangspunkt i sjablongverdiene i kap. 4.3.

I noen tilfeller er sjablongverdiene på grunnlag av bygnings- og tomteareal komplekse og usikre. I disse tilfellene kan det bli lagt avgjørende vekt på verdiberegning etter leieverdi. I andre tilfeller er opplysninger om leieinntekter ikke tilgjengelige. I slike tilfeller kan/må nemnda utøve stor grad av skjønn.

## 6 Taksering av verker og bruk

Verk og bruker forsvinner som egen kategori i eiendomsskattesammenheng fra og med skatteåret 2019. Fra dette året skal verk og bruk takseres som ordinær næringseiendom med utgangspunkt i markedsverdi. Teknisk verdi vil brukes der det ikke er mulig å fastsette markedsverdi.

Tidligere taksert utstyr vil bli overført til et særskilt skattegrunnlag. Det særskilte grunnlaget vil gradvis fases ut med 1/7 fra 2019 til 2024.

Energianlegg, jfr. eiendomsskattelovens § 3c, som trer i kraft fra 01.01.2019 vil fortsette som tidligere. Dette gjelder kraftverk og kraftnett i Rindal kommune.

## 7 Saksbehandling

Alle eiendomsskattetakster skal behandles individuelt. For å sikre god saksbehandlingskvalitet er det fastsatt retningslinjer for produksjon av takstforslag og behandling av takstforslagene.

### 7.1 Engasjement av besiktigelsesmenn

Takstnemnda engasjerer besiktigelsesmenn på følgende måte:

- Taksering foretas av særskilt sakkyndig personell
  - Næringseiendommer
  - Energinett
- Besiktigelse av boligeiendommer, fritidseiendommer og ubebygde grunn foretas av ansatte/engasjerte besiktigelsesmenn.
- Takstnemnda besørger opplæring og instruksjon av besiktigelsesmennene før takseringen igangsettes.

### 7.2 Produksjon av takstforslag

Etter besiktigelse gjennomføres følgende aktiviteter:

# Rammer og retningslinjer for eiendomsskattetaksering i Rindal kommune. Endelig versjon

---

1. Avvik som er avdekket mellom opplysninger i matrikkelregisteret og faktisk situasjon forelegges kommunens matrikkelansvarlig, som avgjør om det skal foretas korrigeringer i matrikkelregisteret.
2. Eiendomsskattekontoret utarbeider faktaskjema, som sendes ut til hjemmelshaveren med anmodning om kontroll.
3. Tilbakemeldinger fra hjemmelshaverne om avvik mellom matrikkelregisteret og faktisk situasjon forelegges kommunens matrikkelansvarlig, som avgjør om det skal foretas korrigeringer i matrikkelregisteret.
4. Eiendomsskattekontoret utarbeider liste med informasjon om hjemmelshaver, sjablongtakst, forslag til korreksjonsfaktorer og forslag til takst. Listen oversendes til sakkyndig nemnd.

## 7.3 Behandling av takstforslag

Sakkyndig nemnd går gjennom takstforslagene under møte hvor besiktere og eiendomsskattekontoret er tilgjengelige. Nemnda skal gjøres oppmerksom på enkeltsaker som er vanskelig å takserer, og hvilke vurderinger som ligger bak forslagene i disse sakene. Nemnda skal forsikre seg om at retningslinjene for takseringen er fulgt, og i tvilstilfeller foreta undersøkelser om fakta og skjønnsbruk. Det skal føres protokoll fra alle møter i nemnda. Protokollen skal underskrives av nemndas medlemmer.

## 7.4 Klagebehandling

Det vises til kommunens eiendomsskattetakstvedtekter.