



# RAMMER OG RETNINGSLINJER FOR FASTSETTELSE AV EIENDOMSSKATT I HOLE KOMMUNE

Vedtatt av sakkyndig nemnd sak 008/16.



## Hensikt

Fra og med 2016 innføres eiendomsskatt i Hole kommune. Sakkyndig nemnd, klagenemnd for eiendomsskattesaker (klagenemnda) og administrasjonen i Hole kommune har gjennomført en prosess for å komme fram til felles rammer og retningslinjer for fastsettelse av eiendomsskatt på eiendommer der skatteetatens formuesgrunnlag ikke foreligger. Dette dokumentet gjenspeiler resultatene fra denne prosessen.

Hole 23.6. 2016

Sakkyndig nemnd:

Tore Solheim  
leder

Tor Bråthen  
nestleder

Helge Ivar Fredriksen  
medlem



## **Orientering**

Hole kommunestyre har vedtatt å innføre eiendomsskatt i kommunen fra 1.1.2016. Vedtaket gjelder faste eiendommer i hele kommunen, unntatt verker og bruk og annen næringseiendom. Kommunestyret har med hjemmel i Eiendomsskatteloven fattet vedtak om at skatteetatens formuesgrunnlag skal benyttes på de eiendommene der dette foreligger. For alle andre eiendommer, skal verdien fastsettes ved en eiendomsskattetakst.

## **Om nemndene:**

Sakkyndig nemnd fastsetter eiendomsskattetaksten på eiendommen. Klagenemnd for eiendomsskattesaker = klagenemnd, behandler klager på taksten.

## **Dokumentet omhandler:**

### **Overordnede rammer og retningslinjer.**

Dokumentet omfatter rammer og retningslinjer som sakkyndig nemnd har fastsatt og som besiktigelsespersonell skal holde seg innenfor ved eiendomsskattetakst. Retningslinjene for bruk av indre faktorer omfatter forhold på eiendommen mens ytre faktorer omfatter forhold rundt eiendommen. I takseringen benyttes sjablongverdier dvs. ulike faktorer som tilstand, standard, beliggenhet og opparbeidelse m.m. For fritidsboliger, boliger og tomter er det fastsatt soneinndelinger. Se avsnitt om soner.

### **Takseringsmetode**

Valg av takseringsmetode er viktig for likebehandlingen. Kommunestyret har vedtatt at skatteetatens formuesgrunnlag skal benyttes for alle boligeiendommer der dette foreligger. For alle andre eiendommer (f.eks. fritidsboliger, våningshus på landbrukseiendommer, o.a.) skal eiendomsskattetakst fastsettes av sakkyndig nemnd etter forslag fra besiktigelsespersonell).

### **Fritidsboliger og våningshus og andre hus på landbrukseiendommer**

Det skal foretas eiendomsskattetakst av enkeltboliger der skatteetatens formuesgrunnlag ikke foreligger. Dette gjelder fritidsboliger, våningshus og andre hus på landbrukseiendommer. Ved eiendomsskattetakst skal det foretas befarung. Det er kun to unntak fra kravet om befarung:

1. Eiendommens eier har gitt skriftlig samtykke til unnlatt befarung.
2. Eiendommen/anlegget er fysisk utilgjengelig.

I hovedsak skal det bare foretas utvendig befarung/besiktigelse av bygninger og tomt.

Innvendig besiktigelse utføres kun i den utstrekning dette anses nødvendig for å danne seg et tilfredsstillende bilde av eiendommens omsetningsverdi. Innvendig befarung vil være aktuelt i de tilfellene der det er spesielt verdireducerende forhold som først avdekkes ved befarung.

### **Tilfeller hvor befarung er uhensiktsmessig**

Dersom eiendommen er vanskelig tilgjengelig kan befarung utelates. Dersom sakkyndig nemnd mener at befarung kan utelates, må det tas kontakt med eier for å diskutere fastsettelse av verdi. Dersom befarung viser seg svært vanskelig kan sakkyndig nemnd fastsette verdien etter beste skjønn etter forslag fra befarungspersonell.



### **Kvalitetssikring**

En viktig del av arbeidet er å hindre systemfeil eller enkeltfeil i takseringsarbeidet. Gjennom dette dokumentet tar en stilling til hvordan man kvalitetssikrer arbeidet. Det skal foretas befaring av alle eiendommer som skal vurderes av besiktigelsespersonell der dette er mulig. Ved befaringen skal skjemaer benyttes der det fremgår tidspunkt for befaringen og hvem som har befart eiendommen. Skjemaene skal underskrives av befaringspersonellet. Skjemaene danner grunnlag for videre behandling og fastsetting av eiendomsskattetaksten i sakkyndig nemnd.

### **Saksbehandling**

Alle forslag til eiendomsskattetakster er foreløpige inntil sakkyndig nemnd har gjennomgått og fastsatt de endelige verdiene.

Når det foreligger foreløpige vedtak på alle eiendommer, vurderer sakkyndig nemnd prinsipper, takstnivåer og takstforskjeller på nytt. Dette for å vurdere om valgte parametere og prinsipper for eiendomsskattetaksten er riktige. Sakkyndig nemnd kan så foreta justeringer gjennom endring av rammene for eiendomsskattetakst, for deretter å gjøre endelige vedtak.

### **Offentlig ettersyn**

Eiendomsskattekontoret fører eiendomsskatteliste som skal inneholde opplysninger om alle skattlagte faste eiendommer. I listen skal den enkelte eiendoms eiendomsskatteverdi, skattesatsen som er benyttet, eventuelt bunnfradrag og det utskrevne skattebeløpet fremgå. En tilleggs liste skal inneholde opplysninger om eiendommer som er helt eller delvis fritatt etter eiendomsskatteoven § 5 og § 7. Eiendommer med både skattlagt del og fritatt del skal føres med hver sin respektive del i de to listene.

Eiendomsskattelistene skal ligge ute til offentlig gjennomsyn i minst 3 uker etter kunngjøring.

### **Feil og feilretting**

Dersom sakkyndig nemnd har gjort åpenbare feil, kan dette rettes opp av nemnda selv.

Feil i faktagrunnlag kan korrigeres av administrasjonen. Administrasjonen varsler i så fall eiendomsbesitter i disse tilfellene. Eiendomsskattekontoret har adgang til å rette feil ved den enkelte skatteutskrivning også etter at utskrivingsfristen er utløpt. Rettingsadgangen gjelder både faktiske feil og feil rettsanvendelse.

### **Behandling av klager**

Offentlig ettersyn og behandling av klager på eiendomsskattetakst er viktige elementer i arbeidet med å sikre likebehandling av eiendomsbesitterene. Behandlingen av eiendomsskattetakst skal ha et sterkt kvalitetsfokus.

Alle klager og henvendelser om feil skal journalføres. Ved klager som skal behandles av klagenemnda, skal klagenemnda, der dette er mulig, foreta befaring av eiendommen. I eiendomsskatteoven § 20 heter det at:

«Dersom klager ikke får fullt medhold ved ny behandling i underinstansen (sakkyndig nemnd), går klagen videre til klagenemnda.»

I saker der sakkyndig nemnd tar klagen til følge helt eller delvis, justeres deretter eiendomsskattetaksten. Klager varsles og gis deretter nye seks ukers frist til å klage på den nye taksten

Opprettholder sakkyndig nemnd vedtaket sendes saken til klagenemnda for endelig behandling.



Ved siden av den enkelte eiendomsbesitter har formannskapet klageadgang på eiendomsskattetakster fastsatt av sakkyndig nemnd.

### **Klage på formuesgrunnlaget (likningsverdien) fra Skatteetaten**

Dersom formuesgrunnlaget er feil, skal klagen sendes til Skatteetaten. Skatteloven har bestemmelser om hvordan og hva man kan klage på. Klagebehandling følger Skatteetatens regelverk.

## **Rammebetingelser**

### **Juridiske rammer**

Lovverket, rettsavgjørelser, uttalelser fra finansdepartementet og andre trekker opp de juridiske rammene for eiendomsskattetakst- og forvaltningsarbeidet knyttet til lov om eiendomsskatt. Juridiske problemstillinger som spesielt er vurdert i forbindelse med dette dokumentet er:

- Eiendomsskattetakst av boliger/eiendommer der skatteetatens formuesgrunnlag ikke foreligger.
- Fritidsboliger.
- Eiendomsskattetakst av våningshus og boliger på gårdsbruk.
- Fritak fra eiendomsskatt jmfør § 5 og § 7 i Eiendomsskatteloven.

### **Politiske rammer**

Kommunestyret skal hvert år (i forbindelse med budsjettbehandlingen) fastsette hvorvidt og etter hvilke regler eiendomsskatt skal skrives ut for kommende skatteår, jfr.

Eiendomsskatteloven § 10. Kommunestyret har vedtatt at det skal innføres eiendomsskatt i hele kommunen med unntak av verker og bruk samt næringseiendommer. Alle eiendommer beskattes med unntak av eiendommer etter Eiendomsskatteloven § 5 og de som får fritak etter Eiendomsskatteloven § 7. Kommunestyrets vedtak vil påvirke det løpende takseringsarbeidet.

### **Vedtekter**

Hole kommune har vedtatt eiendomsskattevedtekter, jfr. Kommunestyrets vedtak 1.2.2016, sak 004/16 som trekker opp rammer for arbeidet knyttet til alminnelig eiendomsskattetakst og forvaltning av lov om eiendomsskatt. Kommunen skal benytte besiktigelsespersonell for eiendomsskattetakst av alle eiendommer der skatteetatens formuesgrunnlag ikke foreligger, unntatt er eiendommer etter eiendomsskatteloven § 5 og eventuelt § 7. Alle eiendommer som besiktiges skal fotograferes.

### **Tidsrammer**

Ved første gangs utskriving av eiendomsskatt, må alminnelig eiendomsskattetakst og utskriving være avsluttet innen utgangen av juni (dvs. 30. juni i skatteåret). Påfølgende år skal eiendomsskatten være utskrevet og skatelistene være offentliggjort innen 1. mars i skatteåret.



## Bunnfradrag

Kommunestyret kan innføre bunnfradrag for selvstendige boenheter. Kommunestyret tar hvert år stilling til bruk av bunnfradrag. For 2016 er bunnfradraget kr. 400 000. Bunnfradraget gjelder ikke for ubebygde tomter, ref. Eiendomsskattelovens § 11.

## Skattesats

Kommunestyret tar hvert år stilling til skattesats for eiendomsskatt. Ved innføring av eiendomsskatt skal det brukes 2 ‰ som skattesats. Deretter kan satsen økes årlig med inntil 2 ‰ for bebygde eiendommer og 3 ‰ for ubebygde eiendommer. Skattesatsen kan også økes med 3 ‰ for bolig med bunnfradrag samme år bunnfradrag innføres. Skattesatsen kan ikke økes samme år som bunnfradraget faller bort. Maksimal eiendomsskattesats er 7 ‰.

## Fritak fra eiendomsskatt

Eiendommer som beskrevet i eiendomsskattelovens § 5, skal fritas fra eiendomsskatt. I tillegg skal kommunestyret ved de årlige budsjettbehandlingene, ta stilling til om og evt. hvilke grupper eiendommer beskrevet i § 7 i eiendomsskatteloven som skal fritas fra eiendomsskatt. Slike vedtak skal i etterkant følges opp med liste over enkelteiendommer som skal ha fritak iht. eiendomsskattelovens § 5 og 7. Alle eiendommer som er fritatt fra eiendomsskatt med hjemmel i eiendomsskatteloven § 7 skal takseres.

## Teknologiske rammer

Kommunen benytter ISY Proaktiv fra Norconsult Informasjonssystemer (NOIS), et faglig IT-verktøy for eiendomsskatt som tar utgangspunkt i Matrikkelen og samspiller med andre systemer kommunen benytter (faktureringsystem, kartsystem, saksbehandlersystem). I takseringsarbeidet vil en derfor ta utgangspunkt i eiendomsgrupperingene og arealmålingsmetodene i Matrikkelen.

## Fakta om eiendommen

Fakta om eiendommen er:

- Type eiendom og eiendomsidentifikasjon
- Eierforhold (eier og eierrepresentant)
- Tomtestørrelse, m<sup>2</sup>
- Bygningstyper og bygningsstørrelser med arealtall for hver etasje

Faktaopplysninger om tomt og bygninger hentes fra Matrikkelen, som er et offisielt register over grunneiendommer, adresser og bygninger. Registreringer i matrikkelen skjer i henhold til registrerings-instruksen utgitt av Statens Kartverk.

Når det gjelder areal på bygninger, tar en utgangspunkt i bruksareal (BRA som definert i NS 3940: 2012) som grovt sett er arealet innenfor ytterveggene på bygningen der dette finnes.

Arealet beregnes for hver etasje i bygningen.

Dersom BRA ikke finnes kan man bruke kommunens kartgrunnlag, der eiendommen er identifisert med areal sett ovenfra. Dette arealet multiplisert med 0,85 er tilnærmet lik BRA. Dette kontrolleres med befaring hvis mulig.



**Etasjene grupperes som følger:**

- Kjeller
- Underetasje/sokkel
- Hovedetasjer
- Loft med vindu
- Loft uten vindu

**Takstnemndas hovedrammer for eiendomsskattetakst**

**Hovedretningslinjer:**

Sakkyndig nemnd i Hole kommune legger tre viktige elementer til grunn for vurderingene ved besiktigelse:

- **Likebehandling** - vær prinsipiell. Rammedokumentet trekker opp prinsipper.
- **Aksepter grovkornethet**. Besiktigelsen vil i hovedsak være en utvendig besiktigelse som gir grovkornete vurderinger.
- **Vær varsom**. Utvendig besiktigelse gir et grovkornet beslutningsgrunnlag som kan gi usikkerhet. Tvil bør komme eiendomsbesitter til gode.

**Elementer som inngår i begrepet ”fast eiendom”**

Eiendommene som skal takseres vil normalt bestå av 2 hovedelementer:

- Tomt
- Bygninger



## **Soner – soneinndeling:**

Det fastsettes 2 soner for **fritidsboliger**:

Alle hytteeiendommer ligger i sone 1 bortsett fra Storøya som ligger i sone 2.

Sone 1 = faktor 1,0

Sone 2 = faktor 1,2

Det fastsettes 2 soner for **boliger**:

Sone 1 er alle andre områder enn sone 2. For boliger i sone 1 gis det en faktor på 1,0.

Sone 2 er områder i tilknytning til Vik, Steinsåsen, Kroksund, Elstangen, Grønndokka, Gommæs og Sollihøgda. Disse gis en faktor på 1,2.

Sonene er definert på kart som er tilgjengelig på kommunens hjemmeside.

**For landbrukseiendommer gjelder en sone.**





## Sjablongverdier på boliger, tomter og leiligheter:

### **BOLIGEIENDOMMER**

Med boliger menes enebolig, tomannsbolig, rekkehus, kjedehus, småhus inkl. leiligheter i byggene, våningshus og kårbolig og boligdel i lignende bygninger.

Prisen pr. m<sup>2</sup> BRA på boliger er fastsatt til kr. 17. 000. Verdien på tilhørende tomt kommer i tillegg.

### **Faktorer for vekting av arealer.**

Kjeller	0
Underetasje/sokkel	0,5
Hovedetasjer	1
Loft med vindu	0,4
Loft uten vindu	0

Faktorer for tilstand på bolig bygningen heretter kalt den indre faktor settes slik:

Bedømt tilstand:

Høy standard	1,2
Normal standard	1
Lav standard	0,8

Bedømmingen utføres av befaringspersonell.

Tomteprisen for boliger i sone 2 settes til kr. 500.000. Tomteprisen i sone 1 settes til kr. 300.000.



### LEILIGHETER

Prisen pr. m<sup>2</sup> BRA på leiligheter er fastsatt til kr. 20.000. For leiligheter er tomteverdien inkludert i kvadratmeterprisen for leiligheten.

Bedømt tilstand:

Høy standard	1,2
Normal standard	1
Lav standard	0,8

Bedømmingen utføres av befaringspersonell.

### FRITIDSEIENDOMMER

Pris pr m<sup>2</sup> BRA på fritidseiendommer er fastsatt til kr.17. 000. Tomteverdien settes til kr. 500.000 uansett størrelse.

Skogskoier og seter defineres som fritidseiendom.

### Faktorer for vekting av arealer.

Kjeller	0
Underetasje/sokkel	0,5
Hovedetasjer	1
Loft med vindu	0,4
Loft uten vindu	0

Faktorer for tilstand på bygningen heretter kalt den indre faktor settes slik:

Bedømt tilstand:

Høy standard	1,2
Normal standard	1
Lav standard	0,8

Bedømmingen utføres av befaringspersonell.

Garasjer og uthus, dvs. uisolerte rom, tas ikke med. Anneks dvs. isolerte rom under 15 m<sup>2</sup> BRA tas ikke med. Anneks over 15 m<sup>2</sup> BRA tas med. Disse gis faktor 0,5.



### Anneks - faktorer

Høy standard	1,2
Normal standard	1
Lav standard	0,8

### Kondemnabile bygg – bolighus og fritidshus.

Bygninger det er søkt om rivingstillatelse for og bygg nemnda vurderer som kondemnabile, kan nemnda sette faktor ned til 0,0. Det gis ikke bunnfradrag på eiendommer som er vurdert som kondemnabile siden det er liten eller ingen verdi på bygget. Det angis verdi på tomt.

### LANDBRUK

#### Eiendomsskattetakst av våningshus og boliger på gårdsbruk

Eiendom som ”vert dreven som gårdsbruk eller skogbruk” er fritatt for eiendomsskatt. Fritaket omfatter ikke våningshus, kårbolig eller fritidsbolig med tilhørende bygninger inkl. tomt. Det er bolig/fritidsdelen som ikke har med landbruksdriften å gjøre som skal skattlegges. Der det foreligger formuesgrunnlag fra Skatteetaten vil dette bli brukt.

#### Landbruk

M<sup>2</sup> verdiene på bygninger er fastsatt til kr. 23.000 pr. m2 BRA. Verdien er inklusiv naturlig tilhørende tomt.

#### Faktorer for vekting av arealer.

Kjeller	0
Underetasje/sokkel	0,5
Hovedetasjer	1
Loft med vindu	0,4
Loft uten vindu	0

Faktorer for tilstand på bolig bygningen heretter kalt den indre faktor settes slik:

Bedømt tilstand:

Høy standard	1,2
Normal standard	1
Lav standard	0,8

Bedømmingen utføres av befaringspersonell.

Det settes en begrensning på verdsatt areal på 250 m<sup>2</sup> BRA pr. bygg som skal kompensere for store våningshus.



## **Taksering av seksjonerte eiendommer**

For seksjonerte eiendommer takseres hver seksjon som eget skatteobjekt.

## **UBEBYGDE TOMTER**

Det foreligger ulike ubebygde tomtetyper i kommunen som boligtomter, tomter til fritidsbebyggelse (hytter), landbruksomter (arealer) samt restarealer av ulike slag. En del av arealene er regulerte områder som ikke er skilt ut/bygget ut enda.

Som snittpriser for ubebygde tomter fastsettes følgende:

For ubebygde tomter i sone 2 (bolig og fritidsbolig) settes verdien til kr 500.000. For ubebygde tomter i sone 1 settes verdien til kr. 300.000.

Ubebygde tomter i LNF områder fastsettes til kr 0,- pr. m<sup>2</sup>.

Ubebygde tomter dokumenteres med ortofoto fra kommunens kartløsning.

Minstemål for verdifastsettelse settes til 400 m<sup>2</sup>.

Ubebygd regulert eiendom som er utskilt til fellesareal med formål adkomst, lekeareal og friareal settes til kr. 0 pr. m<sup>2</sup>.

Landbruksarealer er fritatt etter Eiendomsskatteloven.

## **Bruk av spesialtakst**

Spesielle eiendommer som det av forskjellige grunner ikke passer å bruke eiendomsskattetakst etter ovenstående sjablong, får spesialtakst. Bedømmingen utføres av befaringspersonell som redegjør for hvordan eiendomsskattetaksten er beregnet.

Eksempler på eiendommer som kan få spesialvurdering er:

- Store bygninger der deler av bygningen ikke er i bruk eller ikke har funksjon.
- Spesielle eiendommer der sjablong vurderingen ikke passer inn. For eksempel eiendom med mange bygninger med betydelig variasjon mht. størrelse og standard.
- For eiendommer med flere funksjoner, eksempelvis et næringsbygg med verksted-, kontor- og lagerfunksjon som er blandet med boligeiendom eller fritidseiendom.
- Nedlagte driftsbygninger dersom disse er kombinert med boligeiendom eller fritidseiendom.
- Boliger hvor garasje er en stor del av bygningen eller det er et annet stort tilbygg.



## **Juridiske avklaringer**

Nedenfor gjennomgås noen juridiske avklaringer som er viktig for Hole kommune i forbindelse med alminnelig eiendomsskattetakst.

### **Det er eiendommen som objekt som skal takseres**

Det legges ikke vesentlig vekt på eiendommens potensial. Det er eiendommen som objekt slik den framstår per 1. januar i skatteåret som takseres.

### **Privatrettslige avtaler og heftelser skal ikke vektlegges ved eiendomsskattetakst**

Det er eiendommen som objekt som skal takseres. Hvem som drar nytte av eiendommen gjennom eksempelvis privatrettslige avtaler, skal ikke vurderes.

### **Statlige, kommunale og interkommunale eide aksjeselskaper**

Alle organisasjoner som før var en del av kommunens eller statens virksomhet og som nå er omdannet til offentlig eide AS og dermed egne, juridiske organisasjoner, skal betale eiendomsskatt på lik linje med andre juridiske organisasjoner dersom lovverk eller forskrift til lovverket ikke entydig sier noe annet.

### **Hvem får eiendomsskatten?**

Eieren av eiendomsskatt får utskrevet eiendomsskatt. For festeeiendommer er det festeren som får utskrevet eiendomsskatt på både tomt og bygninger.