



Sømna kommune


Unntatt off. frem til offentlig ettersyn

**Rammer og retningslinjer
for fastsettelse av eiendomsskatt
for perioden 2024 - 2034
i Sømna kommune.**

Vedtatt av sakkyndig nemnd 20.02.2024


Karl-Andre Moen
Nestleder


Tor Arne Melstein
Leder


Unni-Berith Øvrebust
Medlem

Innholdsfortegnelse

INNHALDSFORTEGNELSE	2
1. JURIDISKE OG POLITISKE RAMMER.....	3
1.1 Sammenhengen med andre lover	4
2. TAKSERINGSMETODE.....	5
2.1 Fakta om eiendommen	5
2.2 Vurdering av eiendommen	5
2.3 Skatteetatens formuesgrunnlag.....	5
2.4 Begreper	6
3 SJABLONGVERDIER PÅ TOMTER OG HOVEDETASJER PÅ BYGNINGER (BRUKSAREAL PÅ BYGNING)	7
3.1 Etasjefaktorer for næringsbygg, boliger, rekkehus, leiligheter og fritidsboliger.....	7
4. INDRE FAKTOR	7
4.1 Aldersfaktor for bolig.....	8
4.2 Aldersfaktor for fritidsbolig	Feil! Bokmerke er ikke definert.
5 YTRE FAKTOR.....	8
6 SONEFAKTOR	9

1. Juridiske og politiske rammer

Kommunestyret i Sømna kommune vedtok i sitt møte av den 08.03.2011, politisk sak nr. 9/11, å innføre eiendomsskatt på verk og bruk i kommunen fra og med 01.01.2012.

I møte av den 27.08.2013, politisk sak 30/13, vedtok Sømna Kommunestyre å utvide eiendomsskatten til å favne hele kommunen fra og med 01.01.2014. For verk og bruk, næringsseiendommer, fritidsboliger/hytter, våningshus m.v. skal taksten slik det fremgår av eiendomsskatteloven § 8 a, avspeile markedsverdien:

§ 8 a – Verdet

- (1) Verdet av eiedomen skal setjast til det beløp ein må gå ut frå at eiedomen 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 tilhøyrsløse og liknande, som ikkje er ein integrert del av anlegget, skal ein ikkje ta med.*

Det ble i samme sak vedtatt å benytte formuesgrunnlag fastsatt av Skatteetaten som takstgrunnlag for boligeiendommer. Sømna kommune var en av de første kommunene i landet som benyttet denne takseringsmetoden for boligeiendom. Dette følger av § 8 c – 1:

§ 8 c – 1

- (1) Kommunestyret avgjer om eiendomsskatten for bustader skal byggje på verdet (taksten) som vert sett på eiedomen ve likninga året før skatteåret. Skattegrunnlaget for slike bustader skal reknast ut etter reglane i denne paragraf.*
- (2) Skattegrunnlaget for bustader vert sett til verdet (taksten) etter skatteloven - § 4 – 10 andre ledd, multiplisert med 0,67 (multiplisert med 0,8 i år 2015).*

Det er sakkyndig takstnemnd som gjør endelig vedtak om rammer og retningslinjer som skal benyttes for takseringen. Dette dokumentet beskriver hvilke metoder som benyttes for å komme frem til en takst som samsvarer med eiendomsskatteloven § 8. Rammene og retningslinjene skal bidra til at takstnivået blir i henhold til den sakkyndige nemndas vurderinger, og at en sikrer likebehandling av eiendomsbesitterne når taksering gjennomføres, samt når enkelttaksering gjennomføres fram til en eventuell ny alminnelig taksering 10 år etter innføring.

Dette dokumentet vil danne grunnlaget for alle takseringer i perioden 2024 – 2034, og vil bli offentliggjort i forbindelse med offentlig ettersyn/utlegging av eiendomsskatteløstene innen 01.03.2024, samt listene over fritak jf. eiendomsskatteloven § 7. Det er viktig at alle som er involvert i eiendomsskatt i Sømna kommune kjenner til dette dokumentet.

Lovverket, høyesterettspraksis, uttalelser fra finansdepartementet og praksis bestemmer de juridiske rammene for takserings- og forvaltningsarbeidet knyttet til loven om eiendomsskatt.

1.1 Sammenhengen med andre lover

Andre lover som kan ha betydning for taksering og utskriving av eiendomsskatt er blant annet forvaltningsloven, plan og bygningsloven, offentlighetsloven og matrikkelloven.

Forvaltningsloven:

§ 29 – Forvaltningslova gjeld for førehaving av eigedomsskattesaker med dei særskilde reglane som er gitt i denne lova. Reglane i likningslova § 3 – 13 om teieplikt gjeld på tilsvarande måte for tenestemenn og nemndmedlemmer som er med på å skrive ut eigedomsskatt i staden for reglane om teieplikt i forvaltningslova.

Forvaltningslova § 11 d andre ledd andre punktum gjeld ikkje for tenestemenn som tar del i synfaring i samband med taksering.

Forvaltningslova § 24 gjeld ikkje for den årlege utskrivinga av eigedomsskatt.

Forvaltningslova § 25 gjeld ikkje for vedtak om takst eller overtakst. I staden for gjeld eit krav om stutt grunngjeving for avgjerda.

Forvaltningslova § 36 gjeld ikkje i eigedomsskattesaker. Reglane om dekning av sakskostnader i likningslova § 9 – 11 gjeld på tilsvarande måte i eigedomsskattesaker.

Offentlighetsloven:

Offentlighetsloven vil være med på å styre hvilke dokumenter og annen informasjon som er offentlig, og hvilken informasjon som bør unntas offentlighet.

Plan og bygningsloven:

I utgangspunktet vil en eiendom bli taksert slik den fremstår. Likevel vil kommunens arealplan/reguleringsplaner slik de er vedtatt i henhold til plan og bygningsloven kunne få betydning ved takseringen. Ved tvil, vil det også være aktuelt å se til hva som er søkt og godkjent, i forhold til taksering av bygningsmasse.

Matrikkelloven:

Ved eiendomsskattetaksering tas de sentrale faktaopplysningene om hver enkelt eiendom – eiendomstype, adresse, bygningstype, byggeår og arealdata – fra kommunens eiendomsregister, matrikkelen. Oppmåling av manglende arealer samt retting av feil arealer og etasjedefinisjoner kan gjøres når besiktigerne befarer eiendommene og utarbeider forslag til takst. Ulovlig oppsatte bygg eller tilbygg skal også tas med i eiendomsskattegrunlaget.

2. Takseringsmetode

Sakkyndig nemnd har valgt å takserer etter en metode som er utviklet i et samspill mellom Hamar og Trondheim kommuner, Norkart Geoservice AS og Eskan AS. Metoden benyttes nå i stadig flere kommuner.

Taksten bygger på:

- Fakta om eiendommen
- Vurderinger av eiendommen

Taksten er bygget opp slik:



2.1 Fakta om eiendommen

Fakta om eiendommen er:

- Eierforhold (type eiendom, eiendomsidentifikasjon, eier og eierrepresentant).
- Faste installasjoner
- Bygningstyper og bygningsstørrelser med arealtall for hver etasje

Faktaopplysninger om bygninger hentes fra Matrikkel – registeret som er et landsdekkende register over eiendommer, adresser og bygninger. Registrering i Matrikkel skjer i henhold til registerinstruksen utgitt av Statens Kartverk.

Når det gjelder areal på bygninger, tar man utgangspunkt i bruksareal (BRA) som er arealet innfor ytterveggene på bygningen. Arealet måles for hver etasje i bygningen. Etasjene grupperes i:

- Kjeller
- Underetasje
- Hovedetasje
- Loft

Det er samme gruppering som Matrikkel – registeret benytter.

For nærmere beskrivelser av etasjedefinisjoner og arealmåling vises til Statens Kartverk Instruks for registrering av Matrikkel – data.

2.2 Vurdering av eiendommen

Eiendommene vurderes ved besiktigelse på disse punkter:

- Forhold på eiendommen som medfører korreksjon av taksten (såkalt indre faktor)
- Forhold rundt eiendommen som medfører korreksjon av taksten (såkalt ytre faktor)
- Geografisk beliggenhet innenfor kommunen (såkalt sonefaktor)

2.3 Skatteetatens formuesgrunnlag

Skatteetatens formuesgrunnlag baserer seg på årlige beregnede kvadratmeterpriser fra Statistisk Sentralbyrå, hvor det tas hensyn til:

- Boligtype (enebolig, leilighet eller småhus)
- Opprinnelig byggeår
- Boligens areal (primærrom)
- Boligens geografiske beliggenhet og markedspriser i det enkelte område

Sekundære rom (S-rom) er ikke med i arealberegningen. Det vil si at arealer til garasje, uinnredet loft og kjellerrom, boder og andre oppbevaringsrom er ikke tatt med ved beregning av formuesverdi.

Individuelle egenskaper ved boligeiendommen, som utsikt, tomtestørrelse, etasje, innvendig standard m.v. tas ikke direkte med i vurderingen for den enkelte eiendom. En del av de individuelle variasjonene i boligens markedsverdier vil følgelig ikke fanges opp av verdissetingssystemet.

Det er ikke anledning for kommunen eller sakkyndig takstnemnd/sakkyndig ankenemnd å justere formuesgrunnlagene jf. lovforarbeidene.

For at eiendomsskatt ikke skal kunne skrives ut på verdier som overstiger 100 % av markedsverdi, har Finansdepartementet fastsatt at kommunene skal bruke en obligatorisk reduksjonsfaktor for boliger som takseres etter Skatteetatens formuesgrunnlag. Reduksjonen blir slik for alle boliger:

- Obligatorisk reduksjonsfaktor skal fra skatteåret 2020 være på minst 30%

2.4 Begreper

Markedsverdi er de verdier som boliger har i markedet/ det antatte beløpet som eiendommen normalt kan omsettes for i dagens boligmarked. Formuesgrunnlaget tar sikte på å gi uttrykk for eiendommens antatte markedsverdi på verdissetingstidspunktet.

Ligningsverdi er en kalkulert verdi med utgangspunkt i formuesgrunnlaget. Ligningsverdi for primærbolig = 25 % av formuesgrunnlaget.

Primærbolig er bolig man selv eier og bor i.

Sekundærbolig er bolig (ikke fritidsbolig) som man eier, men ikke bor i selv.

3 Sjablongverdier på tomter og hovedetasjer på bygninger (bruksareal på bygning)

Tomter og bygninger	Enhet	Pris (kr) 2014-2023	Pris (kr) 2024-2033	Økning
Enebolig, tomannsbolig, våningshus, småhus	Kvm	8.000	12.000	50%
Rekkehus, kjedehus, leiligheter	Kvm	8.000	12.000	50%
Fritidsbolig, hytter, våningshus som benyttes som fritidseiendom	Kvm	10.000	15.000	50%
Boliggarasjer	Kvm	0	0	0
Carport, parkeringsanlegg under tak	Kvm	0	0	0
Naust og uthus	Kvm	0	0	0
Samferdsels og kommunikasjonsbygninger	Kvm	2.500	2.800	12,50%
Kultur og forskningsbygninger	Kvm	2.500	2.800	12,50%
Helsebygninger	Kvm	2.000	2.250	12,50%
Camping/utleiehytter, rorbu til utleie, bygningstype 524	Kvm	4.000	4.500	12,50%
Bygning for annen overnatting 529	Kvm	4.000	4.500	12,50%
Hotell- og restaurant	Kvm	4.000	4.500	12,50%
Kontor- og forretningsbygg	Kvm	4.000	4.500	12,50%
Lagerbygg, isolert	Kvm	2.000	2.250	12,50%
Lagerbygg, uisolert	Kvm	1.000	1.125	12,50%
Tomt	Kvm	0	0	0
Industri/verksted	Kvm	4.000	4.500	12,50%

3.1 Etasjefaktorer for næringsbygg, boliger, rekkehus, leiligheter og fritidsboliger

Etasjer	Etasjefaktor
Hovedetasje	1,0
Loft	0,3
Underetasje	0,6
Kjeller	0,2

4. Indre faktor

Indre faktor benyttes for å korrigere sjablongtaksten ut fra forhold på eiendommen. Funksjonalitet, standard og kvalitet kan variere fra eiendom til eiendom. Sakkyndig nemnd mener at de aller fleste beboelige hus i Sømna kommune har en grei standard, og velger derfor å sette indre faktor til 1 på alle bygninger, med mindre det er åpenbare skader eller feil ved bygget. I slike tilfeller kan indre faktor settes ned til max.0,3 for renoveringsobjekter. Rivningsobjekter gis en indre faktor på 0,0.

Det gis trekk for eternittvegger/tak på -0,1. Likeledes gis det trekk for skader/sprekk i grunnmur på -0,1.

Er bygningsmassen på eiendommen av sterkt varierende standard, så interpolerer man indre/ytre faktor.

4.1 Aldersfaktor for bolig, våningshus, fritid og næringseiendommer

Ut fra en totalvurdering av den siste 10års-perioden og for å følge Likebehandlingsprinsippet i Eiendomsskatteloven, så ser nemnda det nødvendig med en utjevning av takstverdien på fritidseiendommer og våningshus. Sakkyndig nemnd samordner nå aldersfaktoren på bolig, våningshus, fritidseiendommer og næringseiendommer. Faktorene er forskjøvet med 10 år fra forrige periode (eks. 1967 er endret til 1977).

Bygning tatt i bruk	Høy standard	Normal standard	Lav standard
Før 1977	0,8 – 0,9	0,7	0,5 – 0,6
1977 – 1995	0,9 – 1,0	0,8	0,6 – 0,7
1996 – 2007	1,0 -1,1	0,9	0,7 – 0,8
2008 – 2021	1,1 – 1,5	1,0	0,8 – 0,9
2022 eller senere	1,2 – 1,5	1,1	0,9 – 1,0
Næringseiendom		1,0 – 1,5	

5 Ytre faktor

Sakkyndig nemnd mener at de aller fleste beboelige hus og eiendommer i Sømna kommune har stort sett samme ytre faktor, og velger derfor å sette denne faktoren til 1,0. De forhold som trekker ned er høyspentledning nærmere enn 50 meter fra beboelig hus eller offentlig vei gjennom gårdstun (maks/totalt -0,1).

Den delen av gårdsbruk som blir taksert gis en reduksjon i ytre faktor på 0,2 på grunn av redusert omsettelighet, som følge av konsesjonsplikten og delingsrestriksjonene som gjelder for landbrukseieendom. Derfor gis den delen av gårdsbruk som skal takseres en ytre faktor på 0,8 i tillegg til de ovennevnte faktorer.

6 Sonefaktor

Sonenr.	Sonfaktor	Sted	Omfatter gnr.
1	1	Vik	46
1	1	Berg	70, deler av 50 og 69
3	0,8	Sørkvaløy	31 og deler av 32
3	0,8	Hjelmseth	29
3	0,8	Ånvika	28 og 43
3	0,8	Kjørsvik/Olsvik	27
3	0,8	Frilstad	26
3	0,8	Hombornes/Innermarka	25
3	0,8	Øvre Dahle/Grønmo	59, 60, 61
2	0,9	Resten av Sømna kommune	
	1	Fritidsboliger, våningshus u/konsesjonsplikt som benyttes som fritidseiendom	
	1	Næringseiendommer	