



Rammer og retningslinjer for eiendomsskattetaksering Eidsvoll kommune

Versjon 2

Vedtatt av Sakkyndig nemnd i sak PS 21/19 datert: 28.10.21

1. Innledning

Eidsvoll kommunestyre har i medhold av eiendomsskatteloven vedtatt å innføre eiendomsskatt på faste eiendommer i hele kommunen, med unntak av verk og bruk og annen næringsseiendom.

§ 8 A-2. Verdet

(1) Verdet av eiendommen skal setjast til det beløp ein må gå ut frå at eiendommen etter si innretning, brukseigenskap og lokalisering kan bli avhenda for under vanlege salstillhøve ved fritt sal. Skattegrunnlaget for bustader og fritidsbustader vert sett til verdet multiplisert med 0,7.

§ 8 A-3. Verdsetjing

(1) Eiendommen skal verdsetjast ved takst.

F§ 8 C-1. Verdsetjing av bustader ved bruk av formuesgrunnlag

(1) Kommunestyret avgjer om eiendomsskatten for bustader skal byggje på verdet (taksten) som vert sett på eiendommen ved fastsetjinga av formues- og inntektsskatt 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 0,7. Prosentdelen som nemnd i skatteloven § 4-10 andre ledd tredje punktum, skal likevel vere 100 for primærbustad og sekundærbustad.

2. Ytre rammebetingelser

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

- Fritak fra eiendomsskatt punkt 2.2 b
- Taksering av våningshus og boliger på gårdsbruk (se kapittel 4.5)
- Taksering av seksjonerte eiendommer (se kapittel 4.6)
- Taksering av eiendommer med kombinert bo- og næringsareal (se kapittel 4.7)

2.2 Politiske rammer

KS - 21/143 Vedtak:

1. Det videreføres eiendomsskatt, i medhold av eiendomsskatteloven §§ 2 og 3 og følgende utskrivningsalternativ skal benyttes for 2022:

a. Eiendomsskatteloven § 3 g, faste eiendommer i hele kommunen, unntatt verk og bruk og annen næringsseiendom.

b. Skatteetatens formuesgrunnlag for boliger skal benyttes som metode for verdifastsettelse av boliger i henhold til esktl § 8C-1.

c. I medhold av eiendomsskatteloven § 7 fritas.

- Eiendommer eller stiftelser eller institusjoner som tar sikte på å gagne en kommune, et fylke eller staten (7 a).
- Bygninger som har historisk verdi (7 b).
- Nyoppført bygning som helt eller delvis brukes som bolig fritas etter eiendomsskatteloven § 7 c i tre år fra den tid boligen er ferdigstilt, eller til kommunestyret endrer eller opphever fritaket.

d. Eiendomsskattesatsen er 1,9 promille i henhold til esktl § 13.

e. Eiendomsskatten for 2022 blir en del av faktura for ordinære kommunale gebyrer. Standard fakturering er fire terminer i henhold til esktl § 25, men kommunen vil fra 2022 tilby fleksibel fakturering for kommunale gebyrer. Faktureringsfrekvens for eiendomsskatt følger hver enkelt eiendoms frekvens for øvrige kommunale gebyrer.

f. Retningslinjer for nedsettelse eller fritak for eiendomsskatt forankres etter eiendomsskattelovens § 28:

- Fritak kan innvilges på grunn av økonomiske forhold. Husstandens samlede inntekt må være under 3 G og husstandens samlede formue foruten egen bolig må være under 1 G, ikke medregnet innskudd i bank mindre enn 0,1 mill. Dokumentasjon i form av utskrift av siste års skattemelding for alle i husstanden må vedlegges/ettersendes.

Fra vedtak om eiendomsskatt ved innføring i 2020:

Alle eiendommer der man ikke har formuesgrunnlag fra Skatteetaten skal takseres. Unntatt er eiendommer som får fritak fra eiendomsskattelovens § 5 og § 7.

Eidsvoll kommune har vedtatt vedtekter, jf. kommunestyrets vedtak i sak 2/20. Disse vedtektene trekker opp rammer for arbeidet knyttet til alminnelig taksering og forvaltning av lov om eiendomsskatt.

2.3 Teknologiske rammer

Kommunen benytter et faglig IT-verktøy for eiendomsskatt, som tar utgangspunkt i matrikkelen og samspiller med andre systemer som kommunen benytter (faktureringsystem og kartsystem). I takseringsarbeidet vil den derfor ta utgangspunkt i eiendomsgrupperingene og arealmålingsmetodene i matrikkelen.

3. Takseringsmetode

For eiendommer som ikke har formuesgrunnlag fra Skatteetaten har kommunen valgt å takserer etter en metode basert på KS Eiendomsskatteforum, og av fagmiljø som arbeider innenfor området. Metoden bygger på

- Fakta om eiendommen
- Skjønnsmessige vurderinger av eiendommen

Valg av takseringsmetode er viktig for likebehandling. Kommunestyret har vedtatt at skatteetatens formuesgrunnlag skal benyttes for å beregne boligverdi for alle eiendommer der dette foreligger. For andre eiendommer (for eksempel våningshus på landbrukseiendommer og annet) skal eiendomsskattetakst fastsettes av sakkyndig nemnd.

Alle eiendommer uten formuesgrunnlag skal i utgangspunktet besiktiges. Som hovedregel blir det gjennomført en utvendig besiktigelse. Det kan bli gjennomført innvendig besiktigelse når det er åpenbart at utvendig besiktigelse ikke gir nok grunnlag sammen med annen informasjon til å foreta taksering, eller når hjemmelshaver ber om det. Det er ikke nødvendig å gjennomføre besiktigelse, dersom skatteyter samtykker til at besiktigelse ikke er nødvendig.

3.1 Fakta om eiendommen

Fakta om eiendommen er følgende:

- Type eiendom og eiendomsidentifikasjon
- Eierforhold (eier og eierrepresentant)
- Tomtestørrelse m²
- Bygningstyper

- 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 registreringsinstruksen utgitt av Statens Kartverk.

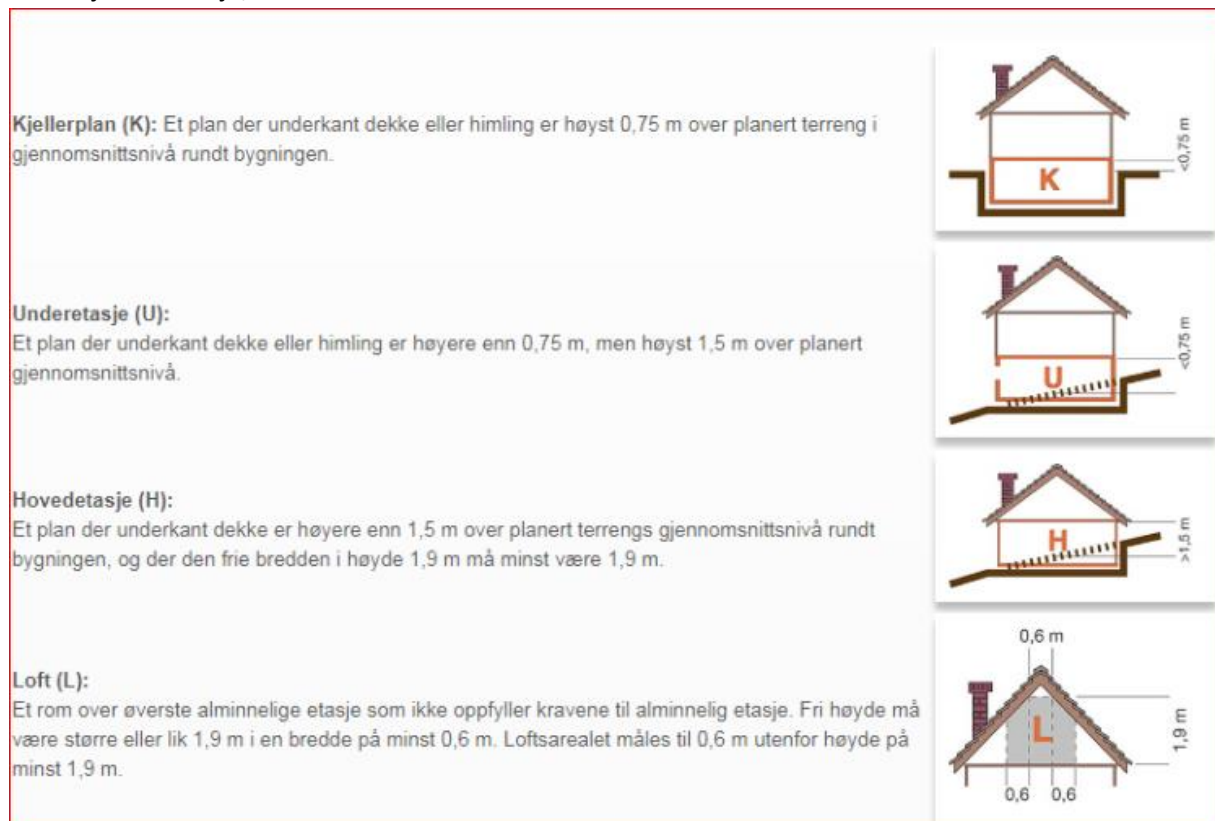
Når det gjelder areal på bygninger tar man utgangspunkt i bruksareal (BRA), som grovt sett er arealet innenfor ytterveggene, på bygningene der dette finnes. Dersom BRA ikke finnes måles dette opp under besiktigelse. Dersom besiktigelsen ikke kan gjennomføres brukes kommunens kartgrunnlag der eiendommen er identifisert med areal sett ovenfra. Dette arealet multiplisert med 0,85 er tilnærmet lik BRA. Arealet beregnes med en faktor for hver etasje i bygningen.

Etasjene grupperes slik:

- Hovedetasje(r) – Et plan der underkant dekke er høyere enn 1,5 m over planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen, og der den frie bredden i høyde er 1,9 m må minst bære 1,9 m.
- Underetasje(r) – Et plan der underkant dekke eller himling er høyere enn 0,75 m, men høyst 1,5 m over planert gjennomsnittsnivå.
- Loftsetasje – Et rom over øverste alminnelige etasje som ikke oppfyller kravene til alminnelig etasje. Fri høyde må være større eller lik 1,9 m i en bredde på minst 0,6 m. Loftsarealet måles til 0,6 m utenfor høyde på minst 1,9 m.
- Kjelleretasje(r) – Et plan der underkant dekke eller himling er høyst 0,75 m over planert terreng i gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

Dette er samme gruppering som matrikkelen benytter.

Definisjon av etasje, Kartverket



3.2 Vurdering av eiendommen

Vurderingen skjer på to nivåer:

- Generelle vurderinger som trekkes opp av sakkyndig nemnd
- Spesielle vurderinger som gjøres ved besiktigelsen av eiendommen

3.2.1 Generelle vurderinger

Det brukes sjablongverdier for eiendommer og bygg der det ikke foreligger formuesgrunnlag.

3.2.2. Spesielle vurderinger

Gjennom besiktigelsen vurderer besiktigelsesmedarbeider:

Ytre faktorer, som er forhold til tomten, og indre faktorer, som er forhold knyttet til bygningsmasse. Disse faktorene brukes for å korrigere sjablongtaksten.

Vurderingene skal følge rammer og retningslinjer sakkyndig nemnd har trukket opp i dette dokumentet.

4. Hovedrammer for takseringen

4.1 Hovedretningslinjer

Sakkyndig nemnd i Eidsvoll kommune legger fire viktige retningslinjer til grunn for vurderingene ved besiktigelse:

- **Være prinsipiell** (likebehandling). Rammedokumentet trekker opp prinsipper som en må være tro mot i forslag til enkelttakster.
- **Akseptere grovkornethet**. Besiktigelsen vil i hovedsak være en utvendig besiktigelse som gir grovkornete vurderinger.
- **Være varsom**. Utvendig besiktigelse gir oss et grovkornet beslutningsgrunnlag som kan gi usikkerhet. Tvil bør komme eiendomsbesitter til gode.
- **Samstemte medarbeidere**. For at alle i prosjektet skal være samstemte med hensyn til vurderinger, samles besiktigerne og øvrige involverte til faglige møter.
- **Utgangspunkt i matrikkeldata**. Eiendommer vurderes og takseres ut fra gjeldende status i matrikkel.

4.2 Elementer som inngår i begrepet fast eiendom

Eiendommene som skal takseres kan bestå av to hovedelementer:

- Tomt
- Bygninger

4.3 Sjablongverdier generelt

Sjablongverdiene er basert på sakkyndig nemnd sine skjønnsmessige vurderinger. Vurderingene har tatt utgangspunkt i omsetningsverdi for relevante utvalgte eiendommer.

4.4 Sjablongverdier bolig- og fritidseiendommer

- Punktfeste og festetomter beregnes tilsvarende som andre tomter.

- Setrer og koier (skogshusvær), som brukes til landbruksformål, er unntatt fra eiendomsskatt og takseres ikke.
- En matrikkelenhet (gårdsnummer, bruksnummer, festenummer) regnes som én tomt uavhengig av antall bygg som står på eiendommen. Tilleggsareal regnes ikke som egen tomt.

4.4.1 Sjablongverdier på boliger og tomter

Bygninger og tomter med bygningskoder	Pris kr / m ²
Enebolig/våningshus/tomannsbolig (111-113,121-124,199)	14 500
Flermannsboliger (131-134,136,151-152,159)	14 500
Terrassehus og blokker (135,141-146)	14 500
Fritidsbolig (161-163,171-172)	14 500
Frittstående garasje, uthus, naust o.l. (181-183)	2 500
Tomt for fritid takseres med fast sum kr 250.000,- **	
Tomt for bolig, matrikulert tomt, takseres med fast sum kr 250.000,- **	

**Ubebygde bolig- og fritidstomter takseres tilsvarende bebygde tomter

4.4.2 Etasjefaktorer for boliger, terrassehus og boligblokker:

Ved å multiplisere etasjefaktor med antall m² BRA i hver etasje kommer man fram til beregningsgrunnlaget for den enkelte bolig. For å finne skattegrunnlaget multipliseres beregningsgrunnlaget med sjablongverdiene for de enkelte eiendomsgruppene som vist i tabellen nedenfor.

Etasjer	Etasjefaktor
Hovedetasjer (H01,H02 osv)	1,00
Loftsetasje (L01, L02 osv)	0,80
Underetasje (sokkel)	0,60
Egen boenhet i underetasje	0,80
Kjelleretasje (K01,K02 osv)	0,40

4.5 Taksering av våningshus og boliger på gårdsbruk

Eiendom som blir drevet som gårdsbruk eller skogbruk skal være fritatt for eiendomsskatt.

Unntaket gjelder ikke bolighus. Med bolighus menes først og fremst våningshus og kårboliger, men også andre helårsboliger og fritidsboliger som ikke er skilt ut fra landbrukseiendommen. For bolighus på landbrukseiendommer benyttes samme sjablongverdier (4.4.1) som for eneboliger.

4.6 Landbrukseiendommer med konsesjon

På landbrukseiendommer med konsesjon gis det fratrukk i ytre faktor på 0,2.

4.7 Taksering av seksjonerte eiendommer

For seksjonerte eiendommer takseres hver seksjon som eget skatteobjekt. Tomteverdi og fellesareal fordeles etter tinglyst seksjonsbrøk.

4.8 Taksering av eiendommer med kombinert bo- og næringsareal

For eiendommer som har både næringsfunksjon og boligfunksjon, takseres boligdel med tilsvarende sjablongverdi som enebolig.

4.9 Kondemnabile bygg – bolighus

For bygninger det er søkt rivningstillatelse for, og bygg som sakkyndig nemnd vurderer som kondemnabile, kan nemnda sette faktor ned til 0. Det angis verdi på tomt.

4.10 Innebygd garasje

Som hovedregel regnes innebygd garasje i bolig som del av skattegrunnlaget, men får sjablongverdi som garasje.

4.11 Nye boliger uten formuesgrunnlag

I henhold til kommunestyrevedtak pr 10.12.2019 har nye boliger fritak for eiendomsskatt i inntil tre år.

5. Rammer for enkelttaksering

For å sikre mest mulig likebehandling ønsker sakkyndig nemnd å trekke opp rammer og retningslinjer for besiktigelse og taksering av enkelte eiendommer.

Alle faste eiendommer i hele kommunen, unntatt verk og bruk og annen næringseiendom, skal takseres med unntak av:

- Eiendommer der grunnlaget for eiendomsskatt blir hentet fra Skatteetatens formuesgrunnlag.
- Eiendommer fritatt i henhold til § 5 og § 7 i eiendomsskatteloven

Som hovedregel gjennomføres utvendig besiktigelse. Rammene nedenfor er retningsgivende. Besiktiger kan avvike rammene ved besiktigelse. Avvik skal begrunnes.

5.1 Ytre og indre faktorer

Ytre faktorer er forhold knyttet til tomten, og indre faktorer er knyttet til bygningsmasse. Disse faktorene brukes for å korrigere sjablongtaksten.

For ytre faktor gjøres det skjønnsmessig vurdering ved besiktigelse, blant annet med utgangspunkt i følgende kriterier:

Ytre faktorer begrunnelser	Faktor
Beliggenhet dårlig	-0,2
Beliggenhet normal	1
Beliggenhet god	0,2
Beliggenhet veldig god	0,3
Adkomst dårlig	-0,2
Adkomst normal	1
Ikke innlagt vann	-0,1
Ikke strøm	-0,1

Beliggenhet med tanke på verdifastsettelse. Faktorer som kan spille inn er utsikt og nærhet til attraktive områder som for eksempel togstasjon, skiløyper, innsjø etc.

Adkomst er mulighet for å parkere ved eller på tomt. Normal adkomst betyr at man kan parkere på eller rett ved tomten.

For indre faktorer gjøres det skjønnsmessige vurderinger ved besiktigelse blant annet med utgangspunkt i følgende kriterier:

Indre faktorer begrunnelser	Faktor
Alder, tatt i bruk etter 2011	1
Alder, tatt i bruk 1996-2010	-0,1
Alder, tatt i bruk 1986-1995	-0,2
Alder, tatt i bruk 1965-1985	-0,3
Alder, tatt i bruk 1951-1964	-0,4
Alder, tatt i bruk før 1950	-0,5
Standard, lav	-0,1 - -0,2
Standard, vanlig	1
Standard, oppgradert	0,1-0,2

Standard sier noe om vedlikehold på bygningsmassen. Standard settes i forhold til byggeår.

5.2 Bruk av protokolltakst ved særtilfeller

Spesielle eiendommer, hvor det ikke passer å bruke eiendomsskattetakst etter ovenstående sjablong eller formuesgrunnlag, får protokolltakst. Slike eiendommer får egen protokolltakst som enten endrer sjablongtaksten (endringsprotokoll) eller som erstatter protokolltaksten (erstatningsprotokoll).

Eksempler på eiendommer som kan få protokolltakst er:

- Store bygninger der deler av bygningen ikke er i bruk/ikke har funksjon (endringsprotokoll).
- Spesielle eiendommer der sjablongtaksten ikke passer inn. For eksempel eiendom med mange bygninger med betydelig variasjon med hensyn til størrelse og standard.
- For eiendommer med flere funksjoner, eksempelvis et næringsbygg med verksted, kontor og lagerfunksjon som er blandet med boligeiendom.
- Boliger hvor garasje er en del av bygningen eller tilbygg.
- Bygg med annen funksjon enn bygningskoden tilsier.

6. Saksbehandling og klager på takst

Offentlig ettersyn og behandling av klager på takst er viktige elementer i arbeidet med å sikre likebehandling av eiendomsbesitter.

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

For eiendommer der boligverdi er basert på formuesgrunnlag fra Skatteetaten skal klagen rettes til Skatteetaten. Klagebehandlingen følger Skatteetatens regelverk.

For eiendommer der boligverdi er fastsatt av sakkyndig nemnd kan eier klage på den utskrevne eiendomsskatten til Eidsvoll kommune. Klagefristen er 6 uker fra den dagen det ble kunngjort at eiendomsskattelistingene ble utlagt, eller skatteseddelen ble sendt fra kommunen.

Klagen må være skriftlig og bør grunngis. Gårdsnummer, bruksnummer og eventuelle seksjons- eller festenummer må opplyses slik at klagen kan identifiseres.

Klagen sendes til Eidsvoll kommune.

Sakkyndig nemnd behandler klagen først. Den sakkyndige nemnden kan endre taksten til klagers gunst. Klager får nye seks ukers klagefrist på ny takst.

Klager der sakkyndig nemnd opprettholder sitt standpunkt oversendes til klagenemnda for endelig behandling. Klagenemnda vurderer alle sider av saken og avgjør klagen til klagers gunst eller ugunst. Det blir gitt en kort begrunnelse for avgjørelsen.

6.1 Juridiske avklaringer

Nedenfor gjennomgås noen viktige juridiske avklaringer som vil være viktig for Eidsvoll kommune i forbindelse med fastsettelse av skattegrunnlag.

6.1.1 Det er eiendommen som objekt som skal takseres

Det legges ikke vesentlig vekt på eiendommens potensial. Det er eiendommen som objekt, slik den framstår, som danner grunnlag for taksering. Eiendommer som takseres basert på formuesgrunnlag takseres etter verdi fastsatt i Skatteetatens formuesgrunnlag.

6.1.2 Privatrettslige avtaler og heftelser skal ikke vektlegges ved taksering

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

7. Kvalitetssikring

7.1 Dokumentasjon

Det er viktig at prosessen for å komme fram til skattebeløpet som utskrives er sporbart. Av den grunn blir det laget dokumentasjon av grunnlag for takseringen og dokumentasjon av saksbehandlingen knyttet til takseringen for hver enkelt eiendom. Kommunens fagsystem vil brukes for håndtering av eiendomsskattefaglig informasjon inkludert alle aktiviteter og beslutninger som skjer i hele takstperioden.

7.2 Riktig saksbehandling

Alle takstvedtak gjøres foreløpig inntil sakkyndig nemnd har gjennomgått alle takstforslag.

Når det foreligger foreløpige vedtak på alle eiendommer, vurderer sakkyndig nemnd prinsipper, takstnivåer og takstforskjeller på nytt. Dette for å revurdere om valgte parametere og prinsipper for enkelttakseringer er riktige. Sakkyndig nemnd kan foreta justeringer gjennom endring av rammene for takseringen, for deretter å gjøre endelig takstvedtak.